

Housing Co-ops:

**un'analisi comparativa del ruolo svolto dalle cooperative di abitazione
nelle città di Zurigo, New York e Bologna dal 1900 ad oggi**

POLITECNICO DI TORINO
Dipartimento di Architettura e Design
Laurea Magistrale in Architettura per la sostenibilità
A.A. 2023-2024

Housing Co-ops:
un'analisi comparativa del ruolo svolto dalle cooperative di abitazione
nelle città di Zurigo, New York e Bologna dal 1900 ad oggi

Relatore
Prof. Filippo De Pieri

Studentesse
D'Orazio Erika
Gianfreda Francesca Maria

abstract

Questa tesi esplora la tematica delle cooperative di abitazione attraverso un'analisi comparativa tra le città di Bologna, Zurigo e New York, esaminando il loro sviluppo storico e urbano dalla fine del XIX secolo fino ai giorni nostri. La ricerca, articolata in quattro fasi principali, si conclude con un confronto tra i modelli cooperativi delle tre città.

Come fase preliminare, è stata realizzata una panoramica sulla diffusione della cooperazione nel mondo per esplorare le origini del fenomeno con particolare focus sull'Europa e il Nord America, partendo dalla prima cooperativa istituita nel 1844 a Rochdale, in Inghilterra, per iniziativa dei "probi pionieri". Sempre a livello globale, sono state prese in esame le principali forme di organizzazione interna delle cooperative e il loro ruolo attuale nella ricerca di alloggi accessibili. Questo studio introduttivo ha permesso di selezionare le città in cui il fenomeno ha avuto maggiore rilevanza storica a livello nazionale, europeo e mondiale. Nella seconda fase, è stata effettuata una ricostruzione storica del fenomeno per ogni città scelta, indagando le motivazioni e le circostanze che ne hanno indotto la nascita e lo sviluppo. In questa parte del lavoro tali tematiche si intrecciano con la storia delle politiche abitative che hanno riguardato la cooperazione di abitazione e con quella del rapporto delle cooperative stesse con le istituzioni.

Nella terza parte del lavoro sono state prese in esame le tipologie edilizie prevalenti nei complessi cooperativi di ciascuna città, indagando le ragioni della loro diffusione ed eventuali influenze. Ogni tipologia è accompagnata da rappresentazioni grafiche che illustrano il loro inserimento nel tessuto urbano e la differenza di densità.

Nell'ultimo step della ricerca sono stati analizzati cinque casi studio per ogni città, rappresentativi delle tipologie edilizie identificate, prendendo in considerazione la loro storia, governance, servizi offerti e soluzioni planimetriche degli alloggi, consentendo un'osservazione ravvicinata dell'housing cooperativo.

Infine, adottando delle metriche di confronto come filtri principali delle informazioni raccolte in fase di ricerca, è stata redatta una riflessione identificando analogie e differenze nello sviluppo del fenomeno nelle tre città.

Indice

Introduzione	10		
1.0 L'housing cooperativo in Europa e Nord America	16		
2.0 Bologna	22		
2.1 Il contesto e le politiche abitative	24		
2.1.1 Periodo costitutivo. Dal 1860 ai primi del Novecento	26		
2.1.2 Gli anni del fascismo (1919-45)	30		
2.1.3 Dal secondo dopoguerra all'euforia degli anni '60	34		
2.1.4 Il primo decennio del PEEP e il passaggio di scala delle cooperative	38		
2.1.5 La trasformazione nel panorama delle Regioni a statuto ordinario	40		
2.1.6 Il riassetto. Dalla fine degli anni '80 ad oggi	42		
2.1.7 Facts and figures. Il ruolo delle abitazioni cooperative nel panorama abitativo attuale	44		
2.2 Le tipologie edilizie dei complessi cooperativi	46		
2.2.1 Cottages monofamiliari	48		
2.2.2 Caseggiati plurifamiliari	50		
2.2.3 Edifici a torre	52		
2.2.4 Edifici in linea	54		
2.3 Casi studio	56		
2.3.1 Complesso in via Zambeccari	60		
2.3.2 Edifici U e V	68		
2.3.3 Edifici a torre M6, F02, DF2	76		
2.3.4 Il Virgolone	84		
2.3.5 Progetto Hygeia	92		
3.0 Zurigo	100		
3.1 Il contesto e le politiche abitative	102		
3.1.1 La crisi abitativa e la nascita delle prime cooperative	104		
3.1.2 Costituzione ed espansione delle cooperative edilizie	108		
3.1.3 Fase di consolidamento dei complessi cooperativi esistenti	112		
3.1.4 Il periodo di rinnovamento urbano e politico	116		
3.1.5 Facts and figures. Il ruolo delle abitazioni cooperative nel panorama abitativo attuale	120		
3.2 Le tipologie edilizie dei complessi cooperativi	124		
3.2.1 Case unifamiliari	126		
3.2.2 Grandi blocchi perimetrali	128		
3.2.3 Edifici lineari \ a schiera	130		
3.2.4 Edifici a torre	132		
		3.3 Casi studio	134
		3.3.1 Bergheim	138
		3.3.2 Sihlfeld	144
		3.3.3 Arbental	154
		3.3.4 Hardturm	162
		3.3.5 Hunziker Area	174
		4.0 New York City	184
		4.1 Il contesto e le politiche abitative	186
		4.1.1 Dalla nascita delle cooperative alla grande depressione	188
		4.1.2 La ripresa nel secondo dopoguerra	192
		4.1.3 Dal Mitchell-Lama alla crisi degli anni '70	196
		4.1.4 La rete decentralizzata e gli sforzi di riqualificazione	200
		4.1.5 Dal boom delle conversioni a tasso di mercato ad oggi	204
		4.1.6 Facts and figures. Il ruolo delle abitazioni cooperative nel panorama abitativo attuale	206
		4.2 Le tipologie edilizie dei complessi cooperativi	212
		4.2.1 French flats	214
		4.2.2 Garden Apartments	216
		4.2.3 Torri nel parco	220
		4.2.4 Grattacieli	224
		4.2.5 Tower and podium	226
		4.3 Casi studio	228
		4.3.1 Amalgamated Cooperative Apartments	232
		4.3.2 Hotel Chelsea	242
		4.3.3 Stuyvesant Town	250
		4.3.4 Co-op City	260
		4.3.5 Melrose Commons	270
		5.0 Dibattito	280
		6.0 Conclusioni	292
		Apparati	296
		Crediti d'immagine	296
		Bibliografia	299
		Sitografia	305

Introduzione

La scelta di indagare sul tema della cooperazione di abitazione è sorta dall'interesse di individuare delle possibili soluzioni all'attuale problema dell'eccessiva domanda di alloggi a prezzi economici, sia in Italia che in altre parti del mondo. Il lavoro di tesi è stato svolto con l'obiettivo di approfondire il tema, di capire in che modo il fenomeno è nato e si è sviluppato e qual è stata la sua influenza nella trasformazione fisica e sociale delle città. Per l'analisi, sono state scelte tre città in cui condurre tale osservazione: Bologna, Zurigo e New York.

La prima è stata presa in considerazione in quanto città italiana in cui il fenomeno si è sviluppato con maggiore continuità, vantando una lunga tradizione nel campo della cooperazione le cui radici risalgono alla metà del XIX secolo. A livello europeo invece è stata scelta Zurigo, città in cui le cooperative hanno potuto attuare un'evoluzione significativa dei loro modelli, al passo con il cambiamento dei modi di vivere degli utenti e dell'innovazione tecnologica.

In quanto a New York City è stata scelta come esempio rappresentativo al di fuori del continente europeo, ma anche come città che, a livello mondiale, conta il maggior numero di cooperative di abitazione.

L'arco temporale individuato per l'indagine, dal 1900 ad oggi, permette di costruire un quadro completo del tema, partendo dalla sua nascita. La ricerca, articolata in quattro fasi principali, si conclude con un confronto tra i modelli

cooperativi delle tre città.

La tesi si apre con una panoramica sulla diffusione delle cooperative di abitazione in Europa e Nord America, partendo dalla fondazione della prima cooperativa nel 1844. Le cooperative di abitazione, nate poco dopo, si sono rapidamente diffuse a livello globale, rispondendo alle esigenze abitative delle classi lavoratrici con l'obiettivo di fornire alloggi adeguati e accessibili.

Lo sviluppo delle cooperative di abitazione, influenzato dal sostegno pubblico e dalle politiche abitative, risulta disomogeneo tra i vari paesi. In Europa, la massima diffusione si è verificata nel periodo postbellico, in particolare in Scandinavia e nell'Europa occidentale, dove hanno beneficiato di alti livelli di supporto pubblico. Gli Stati Uniti sono un altro esempio di successo, dove le cooperative di abitazione si sono diffuse principalmente nell'area metropolitana di New York.

Attualmente, l'edilizia cooperativa si impegna nel promuovere uno stile di vita comunitario ed ecologico, investendo in progetti per migliorare l'efficienza energetica e la sostenibilità degli alloggi.

Questa analisi introduttiva ha permesso di selezionare le tre città da approfondire: Bologna, Zurigo e New York City.

Il capitolo relativo a Bologna comincia con un'analisi storica del contesto e delle politiche abitative. In questo caso la nascita delle cooperative di abitazione è legata alle trasformazioni socio-politiche di fine

Ottocento. A partire dalla fondazione della Risanamento nel 1884, le cooperative cominciarono ad affrontare le problematiche abitative della classe operaia, come previsto dal PRG del 1889. Durante l'età giolittiana, la legge Luzzatti del 1903 agevolò l'accesso al credito agli operai, mentre il fascismo tentò di assimilare le cooperative stesse nel Sindacato Nazionale Cooperativo; nonostante ciò continuarono ad operare attivamente. Con la ricostruzione post-bellica il loro ruolo fu nuovamente decisivo, collaborando con l'INA-CASA e beneficiando delle leggi Basevi, Aldisio e Fanfani. I Programmi di Edilizia Economica e Popolare, avviati nel 1964, segnarono un periodo di crescita che consentì la collaborazione tra le cooperative di produzione e lavoro e gli enti statali. Le crisi degli anni '70 e '80 indebolirono le cooperative e complicarono le relazioni con il Comune. Il Piano Regolatore Generale del 1985 spinse le cooperative ad autofinanziarsi.

Nell'analisi delle tipologie edilizie cooperative, i "cottages monofamiliari" sono stati identificati come il primo modello utilizzato. Progettati da Ercole Bortolotti, costruiti per la prima volta nell'insediamento Costa-Saragozza, questi appartamenti dovevano essere venduti a riscatto agli operai, ma risultarono non economicamente accessibili. Tra le alternative più utilizzate a inizio Novecento ci fu quella dei caseggiati plurifamiliari. Il primo esempio fu ideato dall'ingegnere Lambertini: si configuravano linearmente, con corti aperte o chiuse, di tre o quattro piani. A partire dagli anni '10 questi modelli furono sostituiti da complessi di dimensioni considerevolmente maggiori che arrivavano ad ospitare anche più di 70 appartamenti; solitamente il piano terra era destinato a spazi commerciali.

Con l'avvento dei PEEP e con la nascita dei sistemi di prefabbricazione si assistette all'introduzione delle tipologie abitative della casa a torre e in linea. In entrambi i casi gli appartamenti erano caratterizzati dall'utilizzo della pianta libera. L'altezza superava i 9 piani fuori terra, ospitando fino a 500 unità abitative. Tali tipologie sono state approfondite con

l'individuazione di cinque casi studio, scelti nell'intero arco temporale predefinito: l'insediamento Costa-Saragozza, il Complesso nell'ex Rione Libia, gli edifici a Torre M6, il Virgolone nel quartiere Il Pilastro e il progetto Hygeia.

Il terzo capitolo è dedicato alla città di Zurigo, dove nel XIX secolo, l'industrializzazione e l'urbanizzazione provocarono un incremento della popolazione nelle città. Questo cambiamento generò gravi problemi sociali e abitativi che, negli anni '20, portarono all'emergere delle cooperative edilizie e grazie al sostegno delle politiche pubbliche costruirono numerosi insediamenti. Tra il 1945 e gli anni '70, l'attività delle cooperative di abitazione subì un rallentamento e ci fu un periodo di consolidamento di quelle esistenti. Dagli anni '90 in poi, si è assistito ad una rinascita del movimento le cui nuove iniziative promuovono alta qualità architettonica, sostenibilità ambientale e vita di quartiere.

Le abitazioni cooperative sono state poi studiate da un punto di vista tipologico andando ad individuare quelle più ricorrenti. La prima tipologia individuata è quella delle case unifamiliari, un modello che emerse verso la fine del XIX a Zurigo, ispirato alla Garden City inglese, si trattava di case private dotate di cortili e immerse nel verde.

La seconda tipologia individuata è quella dei grandi blocchi ad alta densità, sviluppati nei primi decenni del XX secolo, si insediarono in aree urbane dense all'interno degli isolati preesistenti. Spesso presentavano cortili interni utilizzati come spazi condivisi e in alcuni casi includevano anche attività commerciali e servizi comuni.

Dopo la Prima Guerra Mondiale, si diffusero prevalentemente nelle aree periferiche della città, gli edifici a schiera, questi insediamenti si distinguono per gli ampi spazi aperti e servizi comuni come sale multifunzionali e asili nido.

Dal secondo dopoguerra in poi, a Zurigo si è diffusa la costruzione di alloggi cooperativi in forma di condomini a più piani, comunemente noti come torri. Questi insediamenti sono

caratterizzati da spazi esterni dedicati alla comunità e numerosi servizi.

Tra le diverse tipologie sono stati individuati cinque progetti distribuiti nell'arco temporale che va dalla fine del XIX secolo ai giorni nostri, analizzati sotto l'aspetto storico, di governance, e architettonico: Bergheim, Sihlfeld, Arbestal, Hardturm ed Hunziker area.

Il quarto capitolo è dedicato a New York City, dove la storia delle cooperative edilizie affonda le radici nella seconda metà dell'Ottocento, un periodo caratterizzato da un marcato divario socioeconomico. Nel 1881 fu realizzato il primo condominio cooperativo, The Rembrandt, seguito dal Chelsea Hotel che divenne un modello per altre realizzazioni successive. Fino alla fine degli anni '20, furono costruite numerose abitazioni cooperative grazie al contributo dell'Amalgamated Housing Corporation ma la Grande Depressione degli anni '30 le mise a dura prova e molte di esse fallirono. La crisi del Secondo Dopoguerra portò all'approvazione di nuove leggi e programmi per la realizzazione di nuovi complessi cooperativi, tra cui il Mitchell-Lama Act, che contribuì a creare più di 69.000 appartamenti cooperativi a New York City fino al 1981.

Tra gli anni '70 e '90, New York City ha affrontato una diminuzione dell'edilizia sovvenzionata e molte cooperative divennero società private. A partire dal 2004 sono stati istituiti nuovi programmi e organizzazioni per finanziare la nascita di nuove cooperative.

L'analisi sulle tipologie più comuni di abitazioni cooperative ha portato ad individuare i French Flats come la prima tipologia cooperativa sviluppata alla fine del XIX secolo. Questi erano condomini di lusso per la classe media emergente, che offrivano appartamenti duplex e ampie unità abitative in edifici monoblocco.

Negli anni '20, i Garden Apartments divennero popolari come modelli cooperativi, ispirati dalla Garden City europea. Caratterizzati da una disposizione a U per massimizzare la luce e l'aria, includevano cortili ornamentali e disposizioni frastagliate.

Negli anni '30, si diffusero le torri nel parco

con una struttura a croce o a stella e un nucleo centrale, immersi in ampi parchi per garantire ventilazione naturale e luce solare ed erano dotati di servizi comunitari nei condomini, questo modello si sviluppò fino a diventare "grattacielo", offrendo comfort moderni come l'aria condizionata, ampie finestre, immersi in spazi verdi e servizi per la comunità.

Negli anni '70, si osservò una riduzione delle altezze degli edifici e un aumento della complessità organizzativa interna ed esterna, con progetti architettonici unici che combinavano ispirazioni europee e americane, utilizzando materiali originali e promuovendo una maggiore flessibilità degli spazi.

Sono stati poi individuati cinque progetti significativi per ogni tipologia edilizia realizzati nell'arco temporale considerato ed analizzati nel dettaglio da un punto di vista storico, della governance e architettonico: Hotel Chelsea, Amalgamated Cooperative Apartments, Stuyvesant Town, Co-op City, Melrose Commons e Via Verde.

Struttura della tesi

Il lavoro di tesi è strutturato in cinque capitoli principali.

Nel primo, il tema della cooperazione di abitazione è affrontato in modo sommario, attraverso una panoramica sull'Europa e il Nord America, analizzando la sua origine e diffusione nei vari paesi.

Nei tre capitoli successivi, il tema è stato affrontato analizzando singolarmente le città di Bologna, Zurigo e New York. I tre capitoli sono strutturati analogamente al fine di facilitare la comparazione presente nel capitolo 5.

Nel primo paragrafo di questi capitoli è stato svolto un tentativo di ricostruzione storica riguardante l'origine e l'evoluzione delle cooperative di abitazione, sia come fenomeno sociale che urbano, con l'intento di comprendere le circostanze che ne hanno determinato la nascita e il loro rapporto con le istituzioni.

All'interno del secondo paragrafo, la storia è stata riletta attraverso il filtro delle tipologie

edilizie. Per ogni città sono state individuate quelle più ricorrenti nei complessi cooperativi durante l'arco temporale considerato. Le tipologie sono state raccontate attraverso una descrizione storica e tecnica, affiancata da assonometrie che permettono di comprendere le loro diversità dimensionali e di densità. Inoltre, ogni tipologia è accompagnata da una rappresentazione bidimensionale di un caso studio significativo, approfonditi nel paragrafo successivo, fornendo un'idea più chiara delle dimensioni e della distribuzione interna.

All'interno dell'ultimo paragrafo dei capitoli 2,3 e 4 sono stati presi in analisi cinque casi studio, esemplificativi delle tipologie edilizie precedentemente identificate. Un iniziale inquadramento territoriale permette di localizzare ogni caso studio all'interno della città, analizzato poi in termini di storia, governance e servizi offerti. L'analisi è accompagnata da rappresentazioni grafiche partendo da una visualizzazione del contesto urbano in scala 1:5000, seguita da masterplan in cui vengono identificati i servizi interni ed esterni ai complessi abitativi.

Questi, realizzati in diverse scale in base alla dimensione degli interi insediamenti, sono dei ridisegni del progetto originale di ogni studio. Nei pochi casi in cui è stato impossibile recuperare i progetti iniziali, è stata effettuata una ricostruzione mettendo insieme più fonti. Per questo, per ogni servizio, è stata indicata la rispettiva data di realizzazione. A tale rappresentazione seguono dei ridisegni degli appartamenti del caso studio analizzato, accompagnati da immagini, storiche e recenti. La tesi si conclude con un confronto dettagliato dell'operato delle cooperative di abitazione nelle tre città, utilizzando delle specifiche metriche di confronto: le origini del fenomeno e i destinatari, il rapporto con il governo, gli organismi istituzionali e le associazioni, il target sociale, le tipologie edilizie e i servizi per la comunità.

Fonti impiegate

Per la stesura della tesi sono state utilizzate esclusivamente fonti secondarie: articoli di giornale, monografie delle singole cooperative, articoli scientifici e testi di storici e progettisti che hanno indagato e documentato il tema dell'housing cooperativo.

Il percorso di ricerca ha avuto inizio da fonti di carattere generale, permettendo di individuare gli argomenti meritevoli di approfondimento e di delineare una prima struttura del lavoro.

Tra questi, il primo è stato il rapporto di Housing International Coop del 2012, intitolato "Profiles of a Movement: Cooperative housing around the world", ripreso più volte all'interno della tesi, utile per una sintesi complessiva sulla cooperazione di abitazione in diversi paesi, sotto il punto di vista storico, legale ed economico. In particolare, grazie alla tesi di master dell'Università KU Leuven intitolata "COOPERATIVE RE-DEFINED: A proposal for productive housing in the suburban landscape of the Leie river" di Andarda Galan e all'articolo di Mike Hedges MS dal titolo "CO-OPERATIVE HOUSING: What's happening in the rest of the world?", è stato possibile raccogliere informazioni a livello globale sulle cooperative di abitazione.

Il rapporto dell'Housing Europe Observatory "The state of Housing in Europe 2023" è stato particolarmente utile per indagare le sfide attuali che le cooperative devono fronteggiare in Europa. Tale documentazione è stata determinante per la scelta delle tre città in cui indagare il fenomeno e per individuare una cronologia degli eventi più significativi.

Per i focus successivi su Bologna, Zurigo e New York sono stati invece utilizzati articoli scientifici, di attualità, testi storici relativi all'housing nelle tre città, riviste e monografie. Nel caso bolognese sono state riscontrate maggiori difficoltà nel reperimento di fonti specifiche. Per la ricostruzione storica un supporto rilevante è stato offerto dal libro di Michele Tarozzi, "Urbanistica e Cooperazione a Bologna" del 1999, che esamina l'operato delle cooperative nella città sin dagli esordi. A

questo sono state affiancate monografie sulla storia delle singole cooperative, come “La certezza dell’abitare” del 2009 di Marco Poli e “I Cento anni della cooperativa Risanamento” di Elena Gottarelli, pubblicato nel 1984. Di particolare interesse è stato il confronto con un prezioso fascicolo ottocentesco, “Case Operaie” del 1881, in cui Ercole Bortolotti, analizza dettagliatamente le problematiche inerenti le abitazioni per il ceto medio basso, offrendo degli spunti progettuali per le nuove abitazioni. Alla parte storica è stata affiancata una documentazione fotografica ricavata dalle diverse monografie sulle cooperative e anche una cartografica, di carattere storico, reperita dal sito arbor.medialibrary.it dell’Archiginnasio di Bologna.

I dati relativi alla situazione attuale sono stati ripresi dal rapporto “Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World” e da una lezione di Marco Guerzoni, direttore del Settore delle Politiche Abitative del Dipartimento Urbanistica Casa Ambiente Patrimonio del Comune di Bologna, tenutasi al Politecnico di Torino il 17 gennaio 2024.

Per la realizzazione dell’inquadramento territoriale della città è stato impiegato il file dwg della Carta Tecnica Comunale del 2022, ottenuto dal sito ufficiale del Comune di Bologna. Per quanto riguarda i casi studio, sono stati consultati disegni originali dei progetti e fotografie, principalmente tratti dalle monografie delle cooperative e da articoli di riviste. In particolare, per i complessi in via Zambecari e dell’ex Rione Libia, sono stati utilizzati i disegni originali delle piante e dei prospetti dei progettisti, insieme a fotografie storiche presenti nel libro “I cento anni della Cooperativa Risanamento” di Elena Gottarelli.

Nel caso degli edifici a torre M6, i disegni di progetto e le immagini sono stati recuperati dall’articolo di Ettore Masi intitolato “Bologna / Cooperative” del 1972, incluso nel volume 36. Per i disegni del progetto del “Virgolone” nel quartiere Pilastro, le riproduzioni sono state tratte dal libro “Costruttori di Architetture. Bologna 1960-1980” di Vieri Quilici e Armando

Sichenze del 1983. Infine, per il progetto Hygeia, i disegni e le immagini sono stati reperiti dalla documentazione contenuta nella tesi di dottorato di Luisa Mauro: “Le forme dell’architettura per la comunità”.

Per la città di Zurigo, è stato possibile accedere a numerose fonti sia cartacee che digitali. In questo caso la principale difficoltà è stata la necessità di doverle tradurre, poiché erano prevalentemente in lingua originale. Per la ricerca preliminare, sono stati utilizzati report internazionali che analizzano la città nel contesto europeo e mondiale, invece per la ricostruzione dell’evoluzione storica della città fino alla Seconda Guerra Mondiale uno dei volumi più utili è stato “Die Disziplinierung der Stadt: moderner Stadtebau in Zurich: 1900 bis 1940” di Daniel Kurz. Per la storia più recente, la ricostruzione si è basata su diverse fonti, tra cui articoli pubblicati su E-Periodica, un portale online che raccoglie le principali riviste svizzere; il progetto di ricerca Cooperative Conditions, sviluppato nel 2020 dagli studenti dell’ETH di Zurigo; e il sito ufficiale del Dipartimento Presidenziale della città di Zurigo, che offre informazioni come statistiche aggiornate sul mercato immobiliare, report sugli avvenimenti storici e lo sviluppo della città, e analisi di specifiche aree del territorio con relative descrizioni delle proprietà.

Le fonti utilizzate per la ricostruzione storica hanno permesso anche di individuare le tipologie edilizie più ricorrenti e i rispettivi casi studio descritti nella terza parte della tesi. Per la quarta parte, sono stati di grande supporto i siti ufficiali delle cooperative come abz.ch, fgzzh.ch e kraftwerk1.ch, ricchi di informazioni descrittive e grafiche, tra cui disegni tecnici e fotografie.

Per la riproduzione dell’inquadramento territoriale della città, è stato utilizzato un file in formato DWG scaricato dal sito del Dipartimento Presidenziale della città di Zurigo. La riproduzione dei disegni di progetto dei casi studio è stata possibile grazie all’individuazione degli elaborati originali. In particolare, per il caso studio Bergheim, sono stati utilizzati

i disegni di piante e prospetti riportati nella rivista “Kolonie Bergheim in Zürich-Hirslanden” del 1910. Per i casi studio Sihlfeld e Arbental, sono stati impiegati i disegni presenti sulle tavole di presentazione dei recenti progetti di riqualificazione dei complessi, disponibili sul sito del Dipartimento Presidenziale di Zurigo. Per i casi studio Kraftwerk1 e Hunziker, i disegni sono stati ottenuti dai siti web delle rispettive cooperative e degli architetti coinvolti nei progetti, ovvero kraftwerk1.ch e Duplex Architekten.

Le immagini sono state raccolte da fonti diversificate: quelle storiche provengono principalmente da cooperativeconditions.net e dal volume “Die Disziplinierung der Stadt: moderner Stadtebau in Zürich: 1900 bis 1940” di Daniel Kurz. Le foto più recenti sono state prese dai siti ufficiali delle cooperative e degli studi di architettura che si sono occupati dei progetti.

Per la città di New York l’abbondanza di materiali ha richiesto una selezione accurata di quelle più rilevanti per la ricerca. Le guide iniziali per la stesura della parte storica e la scelta delle tipologie edilizie sono state “A History of Housing in New York City” di Richard Plunz e “Affordable Housing in New York” di Nicholas Bloom e Matthew Gordon Lasner. Questi testi sono stati integrati con altre fonti specifiche, tra cui depliant originali pubblicitari degli insediamenti delle cooperative, tavole di progetto e tesi di laurea rintracciati sul portale della Columbia University. Per la ricostruzione dei disegni relativi alle tipologie e ai casi studio, sono stati reperiti dai siti web delle cooperative ma anche da alcuni volumi di carattere storico. Non trovando fonti ufficiali per la realizzazione dell’inquadramento territoriale di New York, è stato reperito dal sito SCHWARZPLAN.eu; la stessa base è stata poi utilizzata anche per gli inquadramenti dei singoli casi studio.

Nel caso del Chelsea Hotel, il ridisegno degli appartamenti è stato possibile grazie a una planimetria di progetto originale, riportata nel libro “Chelsea Hotel. Inside the Dream Palace” di Sherill Tippins del 2015, mentre le

foto riportate sono state reperite da “Hotel Chelsea: living in the last bohemian haven” del 2019, realizzate dal fotografo Colin Miller.

Per quanto riguarda il complesso edilizio dell’Amalgamated Cooperative Apartments, in quanto demolito, è stato possibile ottenere le immagini, il masterplan e le piante degli appartamenti grazie ad un opuscolo pubblicitario del 1958: “30 Years of Amalgamated Cooperative Housing, 1927, 1957”, redatto dalla stessa Amalgamated Housing Corporation e scaricato dall’ Online Archive of California.

Per il caso studio Stuyvesant Town, i disegni del masterplan e dei singoli appartamenti sono stati facilmente reperiti online, in particolare da un articolo pubblicato sulla rivista “The Real Deal”, mentre le immagini sono state scaricate dal sito della cooperativa.

Nei casi di Co-op City e Via Verde, sia le immagini, sia i disegni tecnici sono disponibili per il download sul sito ufficiale della cooperativa e degli architetti che si sono occupati del progetto: coopcity.com e dattner.com.

L'housing cooperativo in Europa e Nord America 1.0

Le prime forme di cooperazione sorsero in **Europa** nella metà del XIX secolo. Nel 1844, a **Rochdale**, un sobborgo di Manchester in Inghilterra dove un gruppo di 28 lavoratori tessili, noti come i “**probi pionieri**”, ha istituito la prima cooperativa di consumo e risparmio in cui i membri, guidati da Charles Howard avevano redatto uno **statuto** che stabiliva i principi cardine del movimento, successivamente adottati anche dalle cooperative di abitazione.

Le regole dei “**probi pionieri**” comprendevano:

1. Adesione volontaria e aperta;
2. Controllo democratico dei membri;
3. Partecipazione economica dei membri;
4. Autonomia e indipendenza;
5. Istruzione, formazione e informazione;
6. Cooperazione tra cooperative;
7. Preoccupazione per la comunità¹.

Le cooperative di successo, come Rochdale, hanno adottato un modello di vendita competitivo che permetteva loro di ottenere un surplus reinvestibile.

Poco dopo sempre in Europa, nacquero le prime **cooperative di abitazione**, fortemente ispirate da figure come Robert Owen, filantropo gallese e socialista utopista, e Victor Aimè Huber, proprietario di un'impresa edile senza scopo di lucro che tra il 1849 e il 1852 costruì le prime sei case cooperative a Berlino. Pochi anni dopo, nel 1861, anche nel Regno Unito a Rochdale nacquero altre 84 case cooperative.

Inizialmente emersero come risposta alle condizioni abitative delle classi lavoratrici nel contesto della rapida industrializzazione e urbanizzazione, con l'obiettivo di fornire **alloggi adeguati e convenienti** alle classi lavoratrici prioritizzando gli interessi dei loro membri piuttosto che massimizzare i profitti per promotori e azionisti. Gradualmente il loro ruolo si è ampliato e all'inizio del XX secolo il modello si diffuse in tutta Europa. Dopo la Prima e la Seconda Guerra Mondiale furono importanti per la ricostruzione del patrimonio abitativo danneggiato.

L'edilizia cooperativa svolge un ruolo fondamentale nel mantenere equilibrati i mercati immobiliari e favorire l'accessibilità economica, infatti gli immobili gestiti da cooperative sono meno soggetti alla speculazione e rappresentano un investimento a lungo termine, contribuendo a mantenere affitti e prezzi delle abitazioni cooperative relativamente bassi².

L'edilizia cooperativa si è sviluppata in modo **disomogeneo nei diversi paesi del mondo** in base all'azione legislativa e al sostegno finanziario che essi hanno messo a disposizione³.

In Europa, nello specifico nella **scandinavia** l'edilizia cooperativa ha avuto molto successo soprattutto grazie agli elevati livelli di sostegno pubblico diretto ricevuto subito dopo la fine della Seconda Guerra Mondiale. Le grandi cooperative edilizie, che generalmente comprendevano fino a 100 unità, furono costruite principalmente tra

il 1965 e il 1975.

In Polonia le cooperative edilizie gestiscono oltre 2,5 milioni di abitazioni, rappresentando circa il 20% del patrimonio immobiliare totale del paese. In Repubblica Ceca e Svezia, la percentuale è del 17%, mentre in Norvegia è del 15%.

In molti altri paesi, come **Canada** e **Regno Unito**, il settore delle cooperative edilizie è relativamente piccolo.

Nel **Regno Unito**, il mancato sviluppo dell'edilizia cooperativa è dovuto al fatto che le politiche abitative sono al più orientate verso il sostegno delle proprietà private della classe media. Uno dei primi sviluppi dell'edilizia cooperativa si ebbe con il movimento di co-partenariato degli inquilini all'inizio del 1900, ma la politica immobiliare pubblica dal dopoguerra alla metà degli anni '70 favorì la proprietà individuale. Una nuova piccola ondata di cooperative edilizie ci fu tra gli anni '70 e '80 ma non riuscì a consolidarsi, finché lo sviluppo di nuove cooperative è praticamente cessato negli anni '90.

In **Canada**, la maggior parte delle cooperative edilizie si sono sviluppate tra gli anni '70 e '80 quando la legislazione fornì finanziamenti e supporto alle nuove cooperative, portando alla costruzione di edifici che variano da quattro unità a complessi con centinaia di appartamenti. In **Europa occidentale** c'è stato un forte sviluppo delle cooperative di abitazione avvenuto sulla base delle specifiche vicende storiche che hanno caratterizzato le singole realtà.

Il movimento delle cooperative edilizie in **Francia** ebbe inizio nel XX secolo, favorito da una serie di misure legislative. Tra il 1948 e il 1952, furono costruite più di 12.100 unità abitative, grazie a una nuova legge che rilanciava lo sviluppo delle cooperative. Questo impulso legislativo contribuì significativamente alla rinascita del movimento cooperativo nel dopoguerra, facilitando l'accesso a alloggi di qualità per molte famiglie⁴.

In **Germania** le cooperative edilizie furono fondate per la prima volta nel XIX secolo. la maggior parte dell'attuale portafoglio di cooperative edilizie nella Germania occidentale è stato sviluppato tra il 1949 e il 1970, a seguito di una forte spinta alla ricostruzione post-

bellica. Nel 2002, il governo federale istituì una commissione di esperti per sviluppare e rafforzare ulteriormente le cooperative edilizie, riconoscendone il ruolo cruciale nel fornire soluzioni abitative stabili e a lungo termine.

Le prime cooperative edilizie in **Belgio** furono fondate all'indomani della Prima Guerra Mondiale. Tuttavia, negli anni '80, la limitata disponibilità di risorse pubbliche portò a una drastica riduzione dei programmi di costruzione, incidendo negativamente sullo sviluppo delle cooperative edilizie. Nonostante ciò, il modello cooperativo rimane una parte importante del panorama abitativo belga, offrendo soluzioni sostenibili⁵.

La formazione delle società cooperative di edilizia abitativa in **Irlanda** risale agli anni '50. Negli anni '70 e '80, furono costruite circa 3.000 case cooperative in tutto il paese. Sebbene l'Irlanda abbia un forte accento sull'accesso alla proprietà individuale, con il 70% delle famiglie proprietarie di case private, le cooperative edilizie hanno svolto un ruolo significativo nell'offrire alternative abitative durante periodi di crisi.

In **Spagna**, le cooperative edilizie apparvero solo nel 1911. La rapida crescita della popolazione durante gli anni '70 e '80, insieme all'industrializzazione delle principali città, portò a una grave carenza di alloggi. In questo contesto, le cooperative di abitazione tornarono a crescere, offrendo soluzioni sostenibili alla domanda crescente di alloggi. Le cooperative italiane risalgono alla metà del XIX secolo. Tra la fine del 1800 e gli anni '20, furono sviluppate diverse migliaia di unità cooperative abitative. Dopo la Seconda Guerra Mondiale modifiche legislative facilitarono ulteriormente lo sviluppo delle cooperative. A partire dagli anni '70, invece, la costruzione di nuovi alloggi cooperativi ha subito un rallentamento⁶.

In media, il **10% degli europei vive in cooperative edilizie**, dimostrando che questa forma abitativa offre numerosi vantaggi in termini di sostenibilità economica, sociale e ambientale⁷.

¹ Andrada Galan, *COOPERATIVE RE-DEFINED: A proposal for productive housing in the suburban landscape of the Leie river*, tesi di master, Università KU Leuven, 2018-2019

² *Profiles of a Movement: Co-operative Housing Around the World*, ICA Housing, CECODHAS Housing Europe, 2012

³ Mike Hedges MS, *CO-OPERATIVE HOUSING What is happening in the rest of the world?*, 2014

⁴ Ibid.

⁵ Ibid.

⁶ Ibid.

⁷ *Profiles of a Movement: Co-operative Housing Around the World*, ICA Housing, CECODHAS Housing Europe,

Negli **Stati Uniti**, le cooperative hanno una lunga storia di successo, soprattutto nella metropolitana di New York, dove apparvero per la prima volta nel 1882. In questo contesto, le cooperative si consolidarono solo dopo la Prima Guerra Mondiale. **Alla fine del XIX secolo** nelle principali città come Chicago, Detroit, Buffalo, San Francisco, Philadelphia e New York esistevano già piccole comunità abitative esclusive, per famiglie ad alto reddito. Le cooperative forniscono una percentuale relativamente ampia degli alloggi nell'area di **New York City**, offrendo un'alternativa abitativa sostenibile e a lungo termine in un mercato immobiliare altamente competitivo⁸.

Negli anni '20, più di 10.000 unità abitative di cooperative a partecipazione limitata furono sponsorizzate dai sindacati e realizzate a New York nonostante non esistesse alcuna legislazione nazionale che incoraggiasse lo sviluppo cooperativo, soltanto nel 1950 le cooperative edilizie ottennero alcune garanzie a livello federale.⁹

Tra gli anni '50 e '70, la costruzione di cooperative conobbe un periodo prospero grazie ai programmi di **sussidio del governo**.¹⁰

A livello di **organizzazione interna** le cooperative di abitazione sono costituite da gruppi di persone che collettivamente possiedono/affittano e gestiscono i propri alloggi.¹¹

Il modello abitativo cooperativo è flessibile, ma tutte le sue forme sono accomunate da un'**appartenenza democratica** alla comunità e un'organizzazione abitativa in cui tutti i membri possiedono una quota nominale uguale che dà loro il diritto di voto su questioni che riguardano la cooperativa.

Le cooperative di edilizia residenziale gestiscono un'ampia gamma di alloggi, dai grandi complessi per famiglie fino ad un unico edificio.

Le attività quotidiane sono finanziate dal

pagamento degli affitti e delle spese di servizio effettuati da o per conto di coloro che vivono nelle abitazioni¹².

A livello globale, le cooperative di abitazione si dividono principalmente in **tre tipologie: affitto, capitale proprio limitato e valore di mercato**. Queste cooperative gestiscono una vasta gamma di tipologie edilizie, che vanno dagli edifici alti alle case unifamiliari, dalle aree urbane a quelle rurali. Tutte richiedono un **sostegno finanziario** che varia in base al contesto politico ed economico in cui operano. Ciò che le accomuna è la possibilità per i membri di possedere e gestire le proprie abitazioni individualmente, mentre condividono la **gestione degli spazi comuni**.

L'attuale mercato immobiliare, sotto molti aspetti, non è sostenibile né per le persone né per il pianeta. In questo contesto, il ruolo degli alloggi economici diventa cruciale, ma le risorse limitate e i processi burocratici spesso lenti rendono difficile per le città risolvere la crisi abitativa.¹³

Le cooperative offrono un'**ottima opportunità per affrontare questa crisi**, promuovendo uno stile di vita più orientato alla comunità e all'ecologia¹⁴, si trovano ad affrontare diverse sfide, tra cui l'adattamento alla crescente domanda di alloggi a prezzi accessibili, i cambiamenti socio-demografici, il miglioramento della sostenibilità del patrimonio immobiliare e della qualità ambientale dei quartieri, e la gestione delle condizioni sfavorevoli dei mercati finanziari e immobiliari.

In alcuni paesi dell'**Europa centrale e orientale**, dove il patrimonio immobiliare necessita di estesi lavori di ristrutturazione, le cooperative sono fortemente impegnate a ridurre le emissioni di gas serra aumentando l'efficienza energetica degli edifici. Nel novembre 2022, i membri dell'Alleanza Cooperativa Internazionale

hanno sostenuto una risoluzione proposta da ICA Housing, l'organizzazione globale settoriale per l'edilizia abitativa, invitando tutte le cooperative a utilizzare solo legname e prodotti forestali provenienti da fonti sostenibili certificate e ad adottare politiche e pratiche di approvvigionamento che rispettino il principio di sostenibilità nella gestione forestale¹⁵.

Il divario tra reddito e costo dell'abitazione e, più in generale, costo della vita, in crescita da decenni, viene ora esacerbato dall'inflazione, dall'aumento dei tassi di interesse e dalla crescita della domanda¹⁶.

Il contesto attuale non è favorevole a un livello adeguato di edilizia residenziale a prezzi accessibili: dal punto di vista dell'offerta, i vincoli sono legati all'**elevato costo del denaro e costo del materiale**, mentre dal lato della domanda, **il numero di persone in lista d'attesa per l'edilizia sociale non è mai stato così alto**. Ad esempio il numero di famiglie che richiedono un alloggio sociale in Francia ha raggiunto i 2,4 milioni, il 16% in più rispetto al 2016 e il 7% in più in un solo anno dal 2021.

L'aumento dei tassi di interesse sta rendendo più difficile per i fornitori di alloggi sociali mantenere il costo del finanziamento a un livello che consenta loro di fornire case a prezzi accessibili¹⁷, gli alloggi sociali solitamente devono rispettare i **limiti sui costi complessivi stabiliti dalla legge e/o da specifici programmi di finanziamento**. Questo è il caso, ad esempio, di Austria, Danimarca e Finlandia.

In **Austria** sta emergendo il problema dei prestiti alle cooperative edilizie a profitto limitato con tassi di interesse variabili. L'impatto di questi cambiamenti varia tra le diverse regioni, a seconda della quota dei prestiti bancari sul totale dei finanziamenti immobiliari e del valore dei prestiti in essere.

Inoltre, come riportato ad esempio in **Francia**,

Slovenia e Spagna, l'attuale inflazione ha comportato costi di appalto più alti del previsto, ritardi nelle attività e problemi con il completamento dei progetti edilizi in corso.

I prezzi delle case sono più che raddoppiati in Estonia, Ungheria, Lituania, Lussemburgo, Lettonia, Austria e Repubblica Ceca. Per quanto riguarda gli affitti, **i prezzi sono aumentati in 26 paesi dell'UE** tra cui Estonia, Lituania e Irlanda¹⁸.

Un fatto importante da affrontare è il livello basso di investimenti pubblici nello sviluppo edilizio e in particolare nell'edilizia a prezzi accessibili. Come sottolineato dall'OCSE, gli investimenti pubblici nello sviluppo edilizio si sono dimezzati dal 2001, mentre la spesa per le indennità di alloggio è leggermente aumentata. Più specificamente, il momento che ha visto un netto calo del sostegno finanziario pubblico è stato nel 2009, durante la crisi finanziaria globale.

Questa combinazione di **calo del sostegno finanziario pubblico e aumento dei costi di fornitura** rappresenta una vera sfida per i fornitori di alloggi sociali, cooperativi e pubblici. È diventato necessario trovare fonti di finanziamento alternative. La Banca europea per gli investimenti è diventata un partner finanziario chiave per molti fornitori di alloggi, sebbene le condizioni per ottenere un prestito non consentano a tutte le società di alloggi a prezzi accessibili di accedervi.¹⁹

Negli **USA**, così come in Europa si sta attraversando un periodo di crisi abitativa, in particolare focalizzandosi sulla città di New York, nonostante disponga del maggior numero di alloggi pubblici, cooperativi e di proprietà municipale della nazione, a causa della dinamicità del mercato immobiliare, gli alloggi a prezzi accessibili sono costantemente limitati perché richiesti da un grande numero di persone²⁰.

Uno dei problemi che ha colpito la città a partire

2012

⁸ Mike Hedges MS, *CO-OPERATIVE HOUSING What is happening in the rest of the world?*, 2014

⁹ Ibid.

¹⁰ Pamela Schaeffer, *International Cooperative Housing. Lessons for the United States*, Agora Journal of Urban Planning and Design (2014), pp. 68-80

¹¹ Mike Hedges MS, *CO-OPERATIVE HOUSING What is happening in the rest of the world?*, 2014

¹² Ibid.

¹³ housingcoop.eu

¹⁴ Ibid.

¹⁵ *Profiles of a Movement: Co-operative Housing Around the World*, ICA Housing, CECODHAS Housing Europe, 2012

¹⁶ THE STATE OF HOUSING IN EUROPE 2023, Housing Europe Observatory

¹⁷ Ibid.

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Ibid.

²⁰ Tom Angiotti, *New York for Sale: Community Planning Confronts Global Real Estate*, Cambridge, The MIT Press, 2008

dal Secondo Dopoguerra, è la **gentrificazione** che ha radicalmente cambiato il tessuto sociale e spaziale di New York, l'aumento dei prezzi dei terreni ha portato a un incremento significativo dei costi delle case, generando preoccupazioni soprattutto nella classe media.

Le sfide attuali riguardano l'accessibilità degli alloggi, in particolare vi sono la crescita della domanda, l'alto costo dei terreni e delle costruzioni, l'indebolimento della regolamentazione degli affitti e la scarsità di sussidi federali.

Anche i prezzi di acquisto di case e appartamenti risultano molto elevati. Ad alimentare la domanda di alloggi contribuisce anche la crescita della popolazione.

Così come in Europa, la pressione sugli affitti è stata incrementata anche dall'ingresso di Airbnb e altri servizi online che hanno convertito tanti alloggi permanenti in alloggi a breve termine.²¹

Nel panorama attuale nel pianificare e implementare le loro attività, le cooperative sociali e i fornitori di edilizia residenziale pubblica devono combinare: **disponibilità di alloggi sufficienti** per soddisfare la crescente domanda, **accessibilità economica** in modo che le case che producono possano essere accessibili per i residenti attuali e futuri e **sostenibilità in termini dell'uso dell'energia** e delle risorse naturali nelle case nuove ed esistenti e nei quartieri in cui sono ubicate²².

Alcuni fornitori di edilizia pubblica, cooperativa e sociale hanno investito in **progetti di ammodernamento** del patrimonio abitativo esistente. Queste iniziative mirano a ridurre il consumo energetico, abbassare le bollette e migliorare le condizioni di vita di tutti gli inquilini, contribuendo allo stesso tempo agli obiettivi di sostenibilità ambientale.

Emergono sfide sociali: una maggiore esclusione abitativa, un aumento dei flussi migratori, nonché l'invecchiamento e in alcuni casi la diminuzione

della popolazione²³.

Questa tesi esamina la storia dell'edilizia cooperativa in tre paesi: **Italia, Svizzera e Stati Uniti**, concentrandosi sulle città più rappresentative di ciascuno: **Bologna, Zurigo e New York City**; la cui scelta è dipesa dalla rilevanza storica che il fenomeno ha avuto in esse.

Bologna, con una lunga tradizione nel campo della cooperazione, è il caso più emblematico in Italia, dove le cooperative nacquero a metà del XIX secolo, per rispondere alla crescente necessità di alloggi a basso costo²⁴.

La loro diffusione è stata possibile dal sostegno di numerose associazioni fondate nel corso degli anni e da leggi che ne hanno favorito lo sviluppo. Dopo un rallentamento durante il periodo fascista, il movimento cooperativo riprese vigore dopo la Seconda Guerra Mondiale, in particolare a partire dagli anni '70, grazie a una situazione economica favorevole e all'attiva partecipazione dei giovani²⁵.

Attualmente le cooperative di abitazione sono impegnate nello sviluppo sostenibile, che si concretizza attraverso la partecipazione a iniziative e progetti europei²⁶.

Tra i paesi europei la Svizzera si distingue come un esempio di successo nella produzione dell'edilizia cooperativa, in particolare la città di **Zurigo**, dove questo fenomeno è stato particolarmente diffuso e innovativo a partire dalla metà del XIX secolo. Non ha coinvolto solo le fasce di reddito più basse, ma anche il ceto medio, con la realizzazione di numerose abitazioni di alta qualità, il fenomeno si è poi evoluto in modo irregolare nel tempo con un notevole picco di produzione avvenuto in seguito al secondo conflitto mondiale. Il successo è attribuibile soprattutto alla stretta partnership tra le cooperative stesse e gli enti pubblici. **A partire dal 2000, si è registrata una ripresa positiva** ed ora le cooperative di abitazione

sono impegnate nella **sostenibilità ambientale** e sono all'avanguardia nella sperimentazione, inoltre offrono affitti medi inferiori del 20% rispetto alle unità private in affitto, svolgendo un ruolo importante nella pianificazione urbana.²⁷

New York, infine, rappresenta un modello di successo a livello intercontinentale, essendo la città con il maggior numero di cooperative in Nord America, e offrendo un terreno fertile per il confronto storico e tipologico. Le cooperative si consolidarono solo dopo la Prima Guerra Mondiale e negli anni '20, con oltre 10.000 unità abitative cooperative sponsorizzate dai sindacati e realizzate a New York.²⁸

A livello legislativo, solo dal 1950 le cooperative edilizie ottennero alcune garanzie federali²⁹ e fino agli anni '70 vissero un periodo di costruzione prospero grazie ai programmi di sussidio del governo.

Lo stato di New York rappresenta un esempio di successo grazie alla stretta collaborazione tra cooperative e autorità locali.

²¹ Alex Schwartz, *New York City's Affordable Housing Plans and the Limits of Local Initiative*, "Cityscape", v.21(2019), no. 3, pp.355-388

²² THE STATE OF HOUSING IN EUROPE 2023, Housing Europe Observatory

²³ Ibid.

²⁴ *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing, 2012

²⁵ confcooperativelazionord.it/storia/le-origini-del-movimento-cooperativo/

²⁶ *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing, 2012

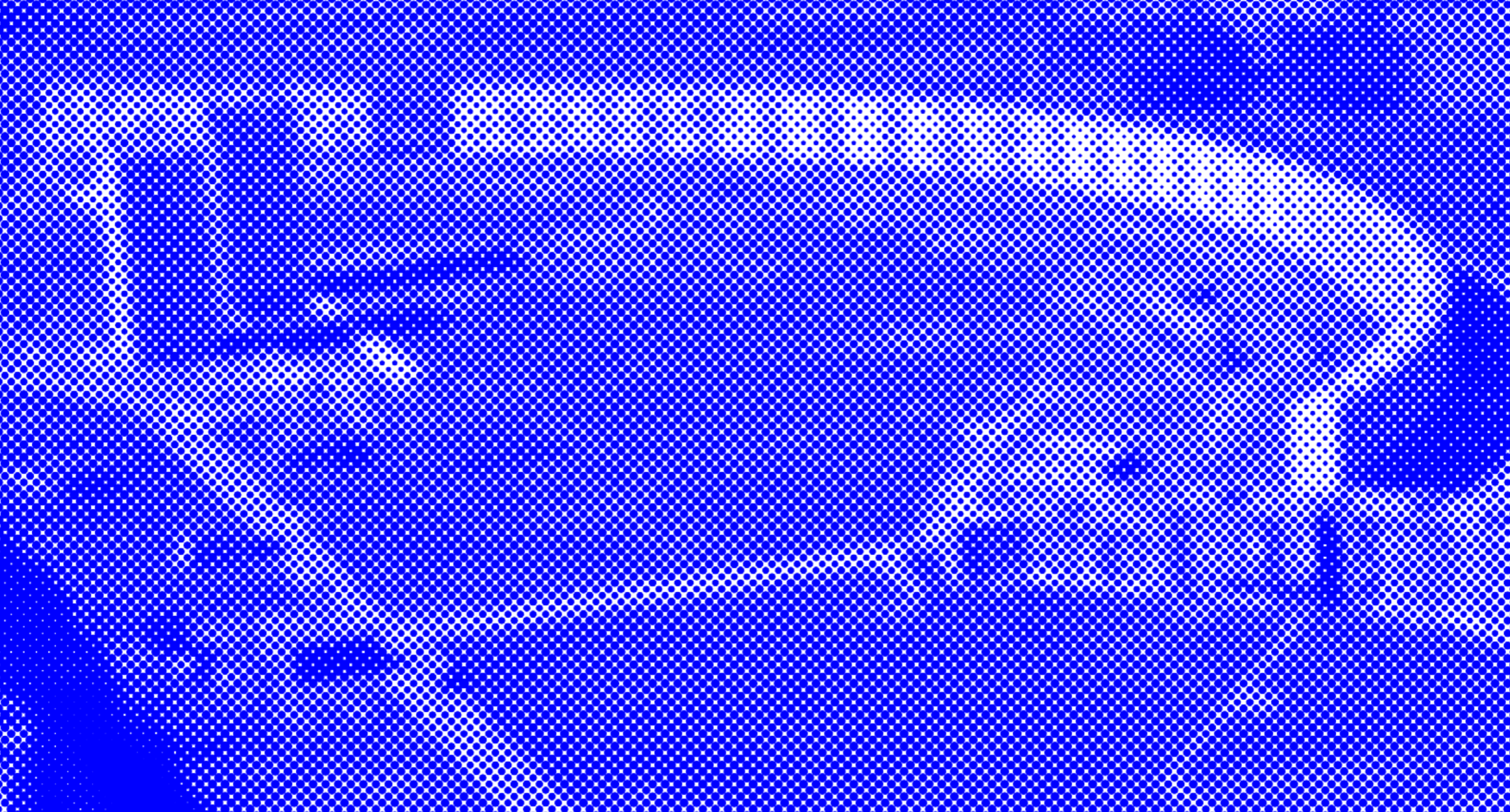
²⁷ Ibid.

²⁸ Emma Colley, *Sticking Together: Community-Controlled Housing in New York City*, tesi di laurea magistrale, Harvard University, 2022

²⁹ Ibid.

Bologna

2.0



Il contesto e le politiche abitative

2.1

- 2.1.1 *Periodo costitutivo. Dal 1860 ai primi del Novecento*
- 2.1.2 *Gli anni del fascismo (1919-45)*
- 2.1.3 *Dal secondo dopoguerra all'euforia degli anni '60*
- 2.1.4 *Il primo decennio del PEEP e il passaggio di scala delle cooperative*
- 2.1.5 *La trasformazione nel panorama delle Regioni a statuto ordinario*
- 2.1.6 *Il riassetto. Dalla fine degli anni '80 ad oggi*
- 2.1.7 *Facts and figures. Il ruolo delle abitazioni cooperative nel panorama abitativo attuale*

Periodo costitutivo.

Dal 1860 ai primi del Novecento

2.1.1

BOLOGNA

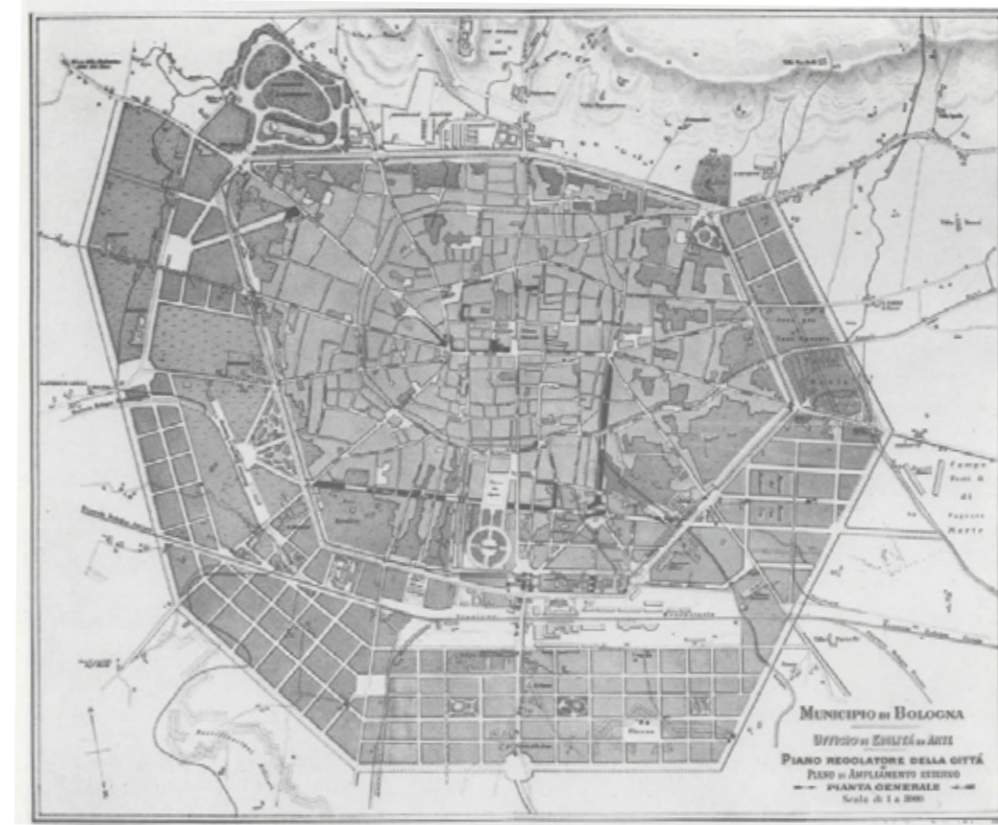
Nel XIX secolo Bologna fu coinvolta nelle grandi trasformazioni dell'era napoleonica e della successiva Restaurazione pontificia. Le idee di **rinnovamento e modernizzazione** alimentarono movimenti come la Carboneria e portarono alla formazione del **Governo Provvisorio delle Province Unite** del 1831, segnando un tentativo di creazione di uno stato laico in Italia. Negli anni '30 la città soffrì economicamente e culturalmente a seguito dell'occupazione austriaca e con la ritirata delle truppe nel 1859 fu annessa al Regno sabauda, sperimentando un periodo di stabilizzazione politica conservatrice. L'**Esposizione Emiliana del 1888** mostrò i progressi industriali locali nel settore alimentare e meccanico. Alla fine del secolo la città sviluppò infrastrutture moderne e un nuovo piano regolatore, accompagnati dalla nascita di conflitti di classe e dalla crescita di movimenti politici come il Partito Socialista Italiano, che permise a Francesco Zanardi di assolvere la funzione di sindaco della città nei difficili anni della Prima Guerra Mondiale.

In questo quadro socio-politico si iscrive la nascita delle cooperative di abitazione, prima fra tutte la **Cooperativa per la costruzione e il Risanamento di case per lavoratori in**

Bologna.³⁰

Per far fronte ai diversi problemi di ordine economico e sociale come l'aumento dei prezzi e la disoccupazione, gli operai avevano già istituito diverse cooperative, prevalentemente di lavoro e consumo. Queste, tipicamente mono spaccio, offrivano prodotti di prima necessità per i soci che abitavano nelle vicinanze. Gestite da figure influenti del socialismo o del cattolicesimo sociale, avevano un numero limitato di clienti, che oscillava tra la decina e il centinaio. Nel **1882** venne redatto il **Codice del Commercio** che, fronteggiando l'assenza di leggi dettagliate in ambito cooperativo, si limitò a regolamentare alcuni aspetti fondamentali come l'entità del capitale dei soci, le modalità del processo decisionale, le quote di partecipazione, e le modalità di ammissione e recesso.

Contemporaneamente il marchese Zambeccari aveva promosso un'associazione di operai, la "Società Operaia Maschile", ottenendo il sostegno dell'élite culturale progressista, incluso Giosuè Carducci. L'organo fu istituito principalmente per affrontare i problemi della classe operaia dell'epoca, legati principalmente alla questione delle loro condizioni abitative, messe in luce anche da un'inchiesta condotta da



2.1 Piano dell'ampliamento esterno della città di Bologna, 1889

2.2 Il consiglio direttivo della Cooperativa fotografato assieme al primo gruppo di soci assegnatari degli alloggi nel primo quartiere operaio, 1886.



Il contesto e le politiche abitative

³⁰ Elena Gottarelli, La cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per i lavoratori nell'urbanistica bolognese degli ultimi cento anni, 1884-1984, Bologna, Editrice Emilia Romagna, 1984

una commissione municipale nel 1873.³¹

Così nel 1884 nella residenza della Società, la Cassa di Risparmio, i membri della Società stessa, alcuni nobili e professionisti sottoscrissero l'atto costitutivo della **Società Anonima Cooperativa per la Costruzione e il Risanamento di Case per gli Operai in Bologna**.

Contemporaneamente anche a Napoli sorse una "**Società pel Risanamento di Napoli**", formatasi a seguito della cosiddetta "**Legge Napoli**" del 1885 per risolvere i problemi di igiene e congestione della città, legati ad una devastante epidemia di colera. Fu messo in atto un grande intervento urbanistico che mutò il volto di gran parte dei quartieri storici della città, introducendo l'esproprio per la pubblica utilità.

Con l'istituzione della **Federazione Nazionale delle Cooperative** nell'ottobre del 1886 e la creazione dell'organo ufficiale di stampa, furono introdotte normative nel settore edilizio. In particolare, con la **Legge 422** del 25-06-1909, il Consorzio delle cooperative fu ufficialmente riconosciuto come figura giuridica, soggetta alle disposizioni del Codice del Commercio.³²

Con l'approvazione del **Piano Regolatore Generale (PRG)** del 1889, si assistette alla costruzione di nuove strade, allargamenti di strade principali e l'abbattimento delle mura cittadine.

Uno dei punti più rilevanti fu la creazione di via Irnerio, poi via dei Mille e ancora via Don Minzoni che, attraversando via Indipendenza, doveva fungere da cardine per urbanizzare le zone ancora libere dentro le mura come gli Orti Garagnani. Accompagnato da un piano di espansione per i quartieri esterni alle mura, l'ampliamento era previsto su tre lati, verso nord. Si puntava a creare quartieri operai secondo maglie ortogonali, con strade larghe, piazze, giardini che avrebbero fornito luce, arieggiamento e igiene. Le zone più emblematiche sono Bolognina e Costa Saragozza. Il piano dell'89, nonostante diverse difficoltà, rimase in vigore fino al 1955.

La soluzione al problema degli alloggi popolari

fu affrontata principalmente attraverso modalità indirette, con il Comune che donava terreni a istituti mutualistici e cooperative. Questi, a loro volta, si impegnavano a costruire edifici economici, godendo di esenzioni dalla sovrimposta comunale sui fabbricati.

Tra queste, la **Cooperativa Risanamento** ricevette un lotto nel quartiere Costa-Saragozza, cominciando la propria attività edilizia con la costruzione di otto edifici monofamiliari a uno e due piani e uno stabile plurifamiliare.³³

Per valutare l'impatto delle azioni di enti e istituti cooperativi sulla città, è utile confrontare le due aree di espansione del piano: Bolognina e Costa-Saragozza. Nella Bolognina, si privilegiò la realizzazione di edilizia pubblica e sovvenzionata attraverso IACP e cooperative di abitazione, conferendo un ordine a scacchiera con case allineate e apparente assenza di strade secondarie. A Costa-Saragozza si scelse di ignorare l'attuazione pubblica del piano, privilegiando invece un finanziamento della proprietà e un processo edilizio condotto da privati. Questo conferì a Costa-Saragozza un carattere residenziale-borghese.³⁴

Per l'urbanizzazione degli **Orti Garagnani**, che, come affermato in precedenza, rientravano nelle aree libere interne alle mura, 60.000mq furono consegnati ad alcuni enti ed istituti cooperativi come la Società Anonima Cooperativa Risanamento per realizzare alloggi popolari agevolati sempre nell'ottica della cessione gratuita del terreno.

Quest'ultima costruì in due fasi con l'aiuto della Cassa di Risparmio, un fabbricato collocato sulle attuali vie Milazzo, Cairoli, Rosselli, un altro nel rione sant'Isaia e si occupò di ricostruire una casa in via del Pratello. Così, fino al 1889 la Società aveva già costruito 172 alloggi.

All'epoca l'operato della Risanamento era già abbastanza importante, tanto da essere premiata in diverse occasioni: all'**Esposizione Nazionale di Napoli** del 1891, all'**Esposizione Nazionale Generale di Palermo** del 1892 e all'**Esposizione**

Generale Italiana di Torino del 1898.³⁵

Congli ultimi anni del **XIX secolo** si aprì un periodo fecondo per la cooperazione, in particolare nell'**età giolittiana** (1900-1940). Questo atteggiamento fu da ascrivere nel pragmatismo politico che individuava nella cooperazione un calmiera delle crescenti tensioni sociali tra i ceti meno abbienti.³⁶

Per facilitare l'accesso al credito da parte dei lavoratori, nel 1903 fu emanata la **legge Luzzatti** e fu riconosciuta la proprietà indivisa. Grazie a questi provvedimenti le cooperative di abitazione risposero meglio alla richiesta del comune di alloggi popolari, con lo strumento della cessione gratuita dei suoli abbinato all'esenzione decennale della sovrimposta sui fabbricati.

Solo a partire dal 1906 entrarono in vigore alcuni emendamenti del consiglio comunale destinati ad affrontare il problema con maggiore incisività: vennero aggiunti ulteriori sgravi fiscali e agevolazioni per chi avesse costruito delle case popolari nei terreni previsti dal PRG. Tuttavia, molte società finirono per operare al di fuori di queste aree, in particolare in periferia, dove il costo del terreno era nettamente inferiore ed era compensato dai proventi degli affitti.³⁷

Nel 1920 fu costituita la cooperativa a proprietà indivisa **La Federale**, attuale **Dozza**, grazie ai soci della **Società Anonima Cooperativa Federale Fra Muratori e Affini**. Con 187 soci fondatori, fra i primi aderenti spicca il nome di **Francesco Zanardi**. La cooperativa realizzò tra il 1920-21 16 alloggi in via Jacopo della Quercia ai numeri 7 e 8, dove ha avuto sede la società fino al 1998.

Nell'arco di un ventennio, grazie all'iniziativa delle cooperative si arrivò a realizzare circa 300 alloggi, una quota irrisoria rispetto alle previsioni del piano del 1889 e al reale fabbisogno.³⁸



2.3 Riconoscimento della Cooperativa Risanamento all'Esposizione Generale Italiana, Torino, 1898

31 Ibid.

32 Michele Tarozzi, *Urbanistica e Cooperazione a Bologna 1889-1985. Cento anni di vite parallele*, Roma, Gangemi Editore, 1999

33 Marco Poli, *La certezza dell'abitare: i 125 anni della Cooperativa Risanamento di Bologna, 1884-2009*, Bologna, Minerva, 2009

34 Ibid.

35 Elena Gottarelli, *La cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per i lavoratori nell'urbanistica bolognese degli ultimi cento anni, 1884-1984*, Bologna, Editrice Emilia Romagna, 1984

36 Michele Tarozzi, *Urbanistica e Cooperazione a Bologna 1889-1985. Cento anni di vite parallele*, Roma, Gangemi Editore, 1999

37 Ibid.

38 Cairoli - Fratelli Rosselli - Milazzo. *Restauro...*, cit., pp. 17

Gli anni del fascismo (1919-45)

2.1.2

Durante il **biennio rosso** (1919-1920) manifestazioni e scioperi dei lavoratori dell'industria e delle campagne, guidati dal Partito Socialista, diventarono sempre più frequenti, provocando la preoccupazione della borghesia. Negli anni compresi tra il 1919 e il 1924, per arrestare l'avanzata delle forze socialiste e cattoliche, il Fascismo cercò di assorbire anche le diverse associazioni cooperative in modo transitorio, attraverso l'adesione più o meno forzata dei lavoratori al **Sindacato Nazionale Cooperativo**, l'unico nel settore riconosciuto dal Gran Consiglio. Nonostante ciò, le cooperative hanno continuato ad operare e ad espandersi, soprattutto grazie alla necessità del regime stesso di soddisfare le numerose richieste di alloggi popolari.³⁹ Nel 1924 ci fu un tentativo di ribellione con la riunione di tutte le cooperative italiane nella **Confederazione Unitaria**, destinata ben presto a sciogliersi. Questa iniziativa provocò una serie di provvedimenti tesi a irrigidire il settore. In quell'anno, il **Decreto del prefetto di Milano** sancì lo scioglimento della Lega Nazionale delle Cooperative e con provvedimenti degli anni successivi le case rurali vennero inglobate nella Confederazione Fascista delle Aziende di Credito e delle Assicurazioni. Era vietato partecipare a qualsiasi tipo di associazione diversa dal Sindacato Fascista.

A partire dall'agosto 1926 fu stabilito lo scioglimento di Associazioni di Cooperative e Consorzi, coordinate d'ora in poi dall'Ente Nazionale per la Cooperazione del regime che nel 1931 assunse la connotazione di associazione di otto Federazioni Nazionali di Categoria (Mutue Agrarie, Consumo, Edilizia, Trasformazione Prodotti Agricoli, Acquisti e Vendite Collettive in Agricoltura, Produzione e Lavoro, Lavori Agricoli).⁴⁰ Successivamente Mussolini mise in atto una fase di normalizzazione in cui le cooperative funzionali al perseguimento del disegno tracciato dal regime furono valorizzate e utilizzate come strumento di propaganda. In particolare si cercò di avvalersi delle cooperative di abitazione, insieme agli IACP, per alleviare la pressante richiesta di **alloggi popolari** intensificata dall'incremento demografico. Tra il 1925 e il 1938 furono decretate nuove leggi volte a invogliare le cooperative in questa attività. Tra i principali incentivi da parte del regime vi erano esenzioni delle imposte su fabbricati di nuova costruzione, eliminazione di vincoli legislativi su canoni locativi e in maniera di sfratti e nel 1938 si arrivò all'equiparazione dei soci delle cooperative di abitazione ad impiegati dello stato con possibilità di accedere al credito statale con la Cassa Depositi e Prestiti. In questo periodo non si apportarono modifiche alla

pianificazione prevista dal PRG del 1889, perché si doveva far fronte all'aumento demografico della città. Si crearono insediamenti popolari e popolarissimi nelle zone dei rioni **Bolognina, Lame, Libia, Duca d'Aosta**. Agli inizi degli anni '30 Bologna sembrava una città che si era espansa soprattutto in periferia, discostandosi dalle ottimistiche previsioni del piano del 1889. La localizzazione nelle zone periferiche di importanti industrie aveva trascinato con sé flussi insediativi di proletariato urbano, mentre la Bolognina si accresceva attorno alle principali attività produttive lì ubicate.⁴¹ Se durante l'età giolittiana gli interventi in materia di alloggi popolari erano stati sporadici, ci fu un lieve aumento negli anni tra il 1928 e il 1932; tuttavia queste offerte erano ancora insufficienti. Notevole è stata la conservazione di autonomia da parte della **Cooperativa Risanamento**, grazie al pragmatismo del presidente Melloni, capace di adattarsi agli schemi imposti dal fascismo. In cambio la cooperativa partecipò costantemente alle esposizioni organizzate del regime, a partire dall'**Esposizione Internazionale Edilizia** a Torino nel 1926 sino alla mostra della **Città Moderna** a Ginevra del 1937.⁴²

Tra i principali progetti della Risanamento si ritrovano quelli dell'ingegner Tabarroni: edifici popolari plurifamiliari nel rione Lame, Libia e Duca d'Aosta, sempre su terreni ceduti gratuitamente dal comune. Allo scoppio della Seconda Guerra Mondiale la Risanamento possedeva ben 1289 appartamenti e contava 4.405 soci.⁴³

Negli edifici della società vi erano rifugi antiaerei, barriere di protezione con sacchi di sabbia. Alcuni fabbricati furono **colpiti durante il conflitto** tra cui quelli nelle vie Zampieri e Serra, gli stabili delle vie Tanari, Casarini, Rossi, Berti, Ranuzzi, Rusconi, Tripoli, Zuara, De Amicis, Derna, Bengasi, Homs, Rodi, Zambecari; furono completamente distrutti dei fabbricati nelle vie del Pratello, Cairoli, Milazzo, Marghera. In totale furono distrutti 174 appartamenti e 801 subirono dei danni. Per quanto riguarda la cooperativa edilizia la Federale, oggi Dozza, non accrebbe il proprio patrimonio immobiliare, limitato agli stabili in Via Jacopo della Quercia 6-8. Tuttavia, operò per enti terzi come società edificatrice, in particolare per il Comune, per la Cooperativa Risanamento, per gli IACP, per il genio militare e i privati.⁴⁴

39 Michele Tarozzi, *Urbanistica e Cooperazione a Bologna 1889-1985. Cento anni di vite parallele*, Roma, Gangemi Editore, 1999

40 Ibid.

41 Ibid.

42 Marco Poli, *La certezza dell'abitare: i 125 anni della Cooperativa Risanamento di Bologna, 1884-2009*, Bologna, Minerva, 2009

43 Elena Gottarelli, *La cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per i lavoratori nell'urbanistica bolognese degli ultimi cento anni, 1884-1984*, Bologna, Editrice Emilia Romagna, 1984

44 Ibid.



2.4 Stand della Risanamento all'Esposizione del Littoriale, 1937



2.5 Insediamento Rione Libia, anni '30

Dal secondo dopoguerra all'euforia degli anni '60

2.1.3

Con la fine del periodo fascista, si aprì un'epoca di riaffermazione per la cooperazione, che si impegnò attivamente nella ricostruzione postbellica, riunendosi sotto la **Lega Nazionale delle Cooperative**. Il suo sviluppo fu influenzato dal significativo aumento demografico e urbanistico, il quale favorì il coinvolgimento delle cooperative nella costruzione di alloggi popolari, sia in collaborazione diretta con il Comune che nell'ambito della programmazione nazionale edilizia (INA-CASA).⁴⁵

Le conseguenze dei bombardamenti aerei e dei cannoneggiamenti risultarono estremamente gravi dal punto di vista del patrimonio edilizio, con il 54% degli edifici danneggiati. Come in altre città italiane, anche a Bologna l'Amministrazione comunale scartò l'idea di un vero e proprio Piano Regolatore, adottando il **Piano di Ricostruzione del 1948** che, in parte anticipatore del successivo PRG, interessava le sole zone colpite dai bombardamenti, modificando vaste aree del centro storico.⁴⁶ Con l'approvazione della **Costituzione Italiana** il 22 dicembre 1947, la cooperazione acquisì una base legislativa fondamentale nell'articolo 45, seguito da una

serie di provvedimenti che avevano l'obiettivo di coinvolgere la cooperazione negli appalti pubblici. La Legge Basevi del 1947 istituì una sezione di credito speciale per le cooperative presso la Banca Nazionale del Lavoro (BNL), mentre la **Legge Aldisio** permise l'assegnazione diretta di lavori alle cooperative e l'indizione di gare riservate esclusivamente a esse. La Legge Fanfani del 1949 sancì l'istituzione dell'**INA Casa**, organizzazione territoriale per la costruzione di alloggi destinati a locazione a riscatto per i lavoratori dipendenti. In questo contesto, il Consorzio Provinciale delle Cooperative di Bologna fu designato come principale stazione appaltante per la provincia di Bologna. Con la Legge Aldisio del 1950, furono regolamentate le modalità di agevolazioni creditizie per il settore della cooperazione abitativa, destinate alle cooperative con uno Statuto improntato ai principi della mutualità, iscritte nei registri delle prefetture e dotate di Libri Sociali e prevedevano sgravi su atti formali necessari alla società, esenzione da tasse sugli utili, detassazione degli interessi sui finanziamenti dei soci, fissati in determinati importi.⁴⁷

45 Michele Tarozzi, *Urbanistica e Cooperazione a Bologna 1889-1985. Cento anni di vite parallele*, Roma, Gangemi Editore, 1999

46 Ibid.

47 Ibid.

Grazie alle agevolazioni si assistette alla formazione di nuovi soggetti cooperativi, affiancati da quelli già esistenti come la cooperativa Risanamento e Dozza, principalmente impegnati nella fase di ricostruzione postbellica. Questa diversificazione contribuì alla definizione di una programmazione razionale di intervento comune nel panorama delle cooperative di abitazione.⁴⁸ Nel 1948, emerse la **Società Inquilini e Senza Tetto N.1 Santa Viola**, con 21 soci e a capo Giuseppe Ansaloni. Acquisirono un'area nei pressi dei Prati di Caprara e, mediante la vendita di una porzione a privati, ottennero i fondi necessari per la costruzione delle prime abitazioni. Furono realizzati i primi edifici in via Monterumici ai numeri 4, 6 e 8 e in via Bordoni ai numeri 3, 5, 7, in collaborazione con l'attività della cooperativa Comunale, risultando in un totale di 84 abitazioni gestite secondo il principio della proprietà indivisa. Nel 1949, fu fondata un'altra piccola cooperativa di abitazione a proprietà divisa chiamata **Società Inquilini e Senza Tetto Chiesa Nuova**, una sorta di anticipazione della futura Cooperativa Murri, fondata nel 1978.⁴⁹

Nel 1952, fu istituito il Consorzio Provinciale delle Cooperative di Abitazione di Bologna, un organismo tecnico dedicato al servizio e alla promozione, destinato a svolgere un ruolo chiave nella progettazione di futuri insediamenti abitativi.

Al termine della guerra la Risanamento affrontò le spese necessarie per la ricostruzione dei propri edifici. **Francesco Zanardi** richiese il sostegno al Ministero dei Lavori Pubblici, con contributi decisivi provenienti dal mutuo ottenuto presso la Cassa di Risparmio e dai soci. La cooperativa modificò la propria ragione sociale da "Cooperativa per la Costruzione e il Risanamento di Case per gli Operai" a "Cooperativa per la Costruzione e il Risanamento di Case per i Lavoratori". L'unico nuovo edificio costruito negli anni '50 fu quello tra le vie Libia e Bentivogli, comprendente complessivamente 26 appartamenti. Nel medesimo periodo, la Cooperativa **La Federale** dedicò i propri sforzi alla ristrutturazione dei limitati edifici destinati ai soci situati in via Jacopo della Quercia 6-8. Nel frattempo, nel

48 Marco Poli, *La certezza dell'abitare: i 125 anni della Cooperativa Risanamento di Bologna, 1884-2009*, Bologna, Minerva, 2009

49 Michele Tarozzi, *Urbanistica e Cooperazione a Bologna 1889-1985. Cento anni di vite parallele*, Roma, Gangemi Editore, 1999

50 Ibid.

1955 la città adottò un nuovo Piano Regolatore che prevedeva la zonizzazione del territorio abitato verso le zone considerate più salubri e il risanamento di 29 zone del vecchio nucleo cittadino, oltre a nuovi quartieri residenziali sia nel centro che nelle aree in espansione. Il **Piano Regolatore Generale del 1955**, adottato poi nel 1958, valutava una crescita della città senza interruzione tra la periferia esistente e le aree di nuove edificazione. Considerando l'aumento del traffico veicolare, il piano prevedeva anche nuove arterie di penetrazione e scorrimento. Per il centro storico il piano aveva distinto ambiti da conservare e zone su cui attuare importanti azioni di risanamento. Rivelatosi carente, fu oggetto di diverse integrazioni a partire dal 1960.⁵⁰



2.6 Fabbricati della Risanamento dopo la Seconda Guerra Mondiale, anni '40



2.7 Fabbricati della Risanamento dopo la Seconda Guerra Mondiale, anni '40

Il primo decennio del PEEP e il passaggio di scala delle cooperative

2.1.4

BOLOGNA

Nel 1962 il cambiamento di governo dall'orientamento democristiano al centrosinistra indusse una serie di riforme economiche e politiche che coinvolsero la cooperazione in programmi pluriennali pubblici sostenuti da precise **forme di finanziamento**.⁵¹

Con la **legge 167** del 1962 la cooperazione di abitazione venne investita nei programmi per l'**Edilizia Economica e Popolare**: oltre ad essere indicata tra i soggetti che potevano acquisire aree del PEEP, l'onere di urbanizzazione per le stesse aree era a carico dell'Amministrazione Comunale, permettendo così l'acquisizione di aree a prezzi agevolati. Tale coinvolgimento fece sì che le cooperative trascinarono con sé l'ulteriore crescita del settore di produzione e lavoro.⁵²

A Bologna, nel novembre 1962, durante il Consiglio Comunale, si discusse per l'attuazione della Legge 167/62. Si stabilirono due criteri principali: massimizzare l'applicazione della legge e utilizzare il PEEP per influenzare lo sviluppo urbano. Due indicazioni chiave emersero: non modificare il PRG ma utilizzare la variante per trasformare alcune aree, e selezionare i comprensori PEEP in base a criteri qualitativi. Il piano venne varato nel 1964 e nello stesso

anno ebbero inizio i concreti provvedimenti che portarono all'estensione dei primi nuclei di edilizia popolare, esauriti solo all'inizio degli anni '80. Il primo intervento di attuazione dal 1966 al 1969 prevedeva interventi nei comprensori di **Beverara, Barca e Fossolo** cui seguì quello di **Corticella**, tutti e quattro su terreni già di proprietà del Comune che provvide a cederli ad Enti Pubblici e cooperative di abitazione.

Tra gli interventi pilota per l'attuazione del PEEP risulta sicuramente quello di via **Emilia Levante**. Un gruppo di società di produzione e lavoro si unirono alla cooperativa

Risanamento per acquistare un'area residenziale a prezzo di mercato lungo questa via, per la realizzazione di un nuovo quartiere residenziale, definendo il complesso gioco di ruoli tra cooperative di abitazione e di produzione-lavoro che caratterizzò la fase del PEEP. Il piano fu efficace, completando gli edifici nei tempi previsti e riducendo i costi. L'esperienza acquisita durante l'implementazione del PEEP Verde contribuì alla formulazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del 1963.

Durante il primo ciclo di esecuzione del PEEP (1966-70) il Consorzio di Produzione-Lavoro, basandosi sulle esperienze acquisite con il

2.8 Schema degli interventi dei PEEP nel territorio bolognese



progetto Levante Emilia applicò tecniche di edilizia industrializzata e prefabbricazione a piè d'opera, per razionalizzare il più possibile il processo produttivo, come si può notare nel progetto "Steccone" a Filanda presso la Barca.⁵³ A partire dal 1968 la Risanamento passò alle costruzioni condotte in equipe nell'ambito della struttura del Consorzio e dell'Associazione Provinciale delle Cooperative di Abitazione, in stretta correlazione con l'Ufficio Studi e Progetti del Consorzio Provinciale delle Cooperative di Produzione, Lavoro e Trasporti.

Per quanto riguarda la Federale nel 1960 ottenne dei finanziamenti per la realizzazione di altri alloggi nell'area di Via Jacopo della Quercia.⁵⁴

La cooperativa Augusto Murri, fondata nel 1963, realizzò presso Piazza Caduti di San Ruffillo, palazzine circoscrivendo uno spazio centrale poi occupato dalla casa sociale che divenne sede della Cooperativa Agostino Murri. Le cooperative facenti capo alla Murri edificarono vari comprensori PEEP sin dalla prima fase (1966-1970) nei quartieri Beverara, Filanda I e II e Fossolo. In totale la cooperativa realizzò ben più di 1100 alloggi.

Tra il 1960 e il 1970 la cooperativa Ansaloni

operò principalmente nelle zone di Marzabotto-Monterumici. I restanti interventi riguardarono i comprensori PEEP della Barca e di Borgo Panigale, fornendo più di 700 alloggi.⁵⁵

51 Ibid.

52 Ibid.

53 Ibid.

54 Ibid.

55 Ibid.

La trasformazione nel panorama delle Regioni a statuto ordinario

2.1.5

BOLOGNA

Negli anni '70, l'Italia affrontò una prolungata crisi economica contrassegnata da elevati tassi di inflazione, gravi squilibri nella bilancia dei pagamenti, svalutazioni della lira e una crescita economica limitata. Sul versante politico, si manifestò un periodo di instabilità governativa. In questo contesto, aggravato dalla crisi petrolifera e dalla tensione sociale del terrorismo, il movimento cooperativo e il settore edilizio conobbero una notevole espansione, grazie alle competenze gestionali di numerosi dirigenti e a un quadro legislativo favorevole.

Una svolta nei rapporti del movimento cooperativo si ebbe con il trasferimento delle funzioni amministrative statali in materia di urbanistica, viabilità, lavori pubblici, personale ed uffici alle Regioni a statuto ordinario. La necessità per le Regioni di collaborare con i tradizionali interlocutori a livello locale portò le cooperative a riunirsi sia a livello aziendale che consortile.

In relazione ai piani PEEP, la **Legge 865 del 1971** introdusse nuove norme sull'indennizzo in caso di esproprio, consentendo di stabilizzare i prezzi di acquisto dei terreni a favore dei soggetti coinvolti, inclusi le cooperative.

Con la **Legge 291 del 1971**, il 40% dei fondi destinati alle opere pubbliche e alle attività edilizie fu riservato alle cooperative edilizie. La **Legge 865**

stabilì che la regione avrebbe ricevuto fondi dal **CER (Comitato di Edilizia Residenziale)** e avrebbe dovuto stipulare un piano per la localizzazione degli interventi, destinando una percentuale di questi alle cooperative. Nel 1975, furono assegnati ulteriori fondi all'IACP e contributi integrativi alle cooperative mediante mutui a bassi oneri (3% nel caso di proprietà indivisa).

Basandosi sulle esperienze accumulate nel quinquennio precedente, l'intervento cooperativo si è perfezionato sotto molteplici aspetti. I soci sono stati coinvolti direttamente nella realizzazione degli alloggi, partecipando attivamente all'appalto e alla definizione delle finiture interne. Da una prospettiva di industrializzazione, si sono accelerati i tempi in cantiere, conciliando la flessibilità degli spazi con una riduzione dei costi.

A partire dalla metà degli anni '70, il rapporto tra i due settori della cooperazione, ossia quello di produzione e lavoro e quello di abitazione, è stato compromesso dalla crisi economica. Anche il rapporto con il Comune, che mirava a realizzare Piani Particolareggiati per ottenere risultati formali specifici, non è stato più in linea con quello degli anni precedenti.⁵⁶

In seguito al significativo sviluppo del PEEP, le cooperative di abitazione di Bologna acquisirono una serie di competenze che precedentemente

erano affidate ad altri enti. Fino al 1972, il rapporto con l'Ufficio Progetti del Consorzio di Produzione-Lavoro non era mai stato oggetto di discussione; tuttavia, in quell'anno le società edificatrici rivendicarono il diritto a un maggiore coinvolgimento nella realizzazione degli interventi. Tale richiesta portò, alla fine del 1973, il Consorzio dell'Abitazione a decidere di istituire un proprio servizio progettuale. Nei successivi anni, parallelamente alla crescita delle cooperative di abitazione grazie al PEEP, le singole aziende ridussero l'importanza dell'organismo consortile, che si trasformò in un semplice ente di supporto per quanto riguarda legislazione e finanziamenti.

In quel periodo, la cooperativa Risanamento fu nuovamente coinvolta nei progetti PEEP a scala urbanistica, affidando la progettazione all'Ufficio Progetti del Consorzio della Produzione e del Lavoro.

A partire dal 1980, sfruttando la **Legge 457/1978**, la cooperativa Risanamento si dedicò attivamente alla ristrutturazione e manutenzione di numerosi immobili di sua proprietà. Nel 1984, il suo patrimonio salì a 2.088 alloggi, con un totale di 7.835 soci. I principali interventi furono nella zona PEEP Fossolo, Borgo Panigale, Corticella, Beverara, Pilastro e a Casalecchio di Reno, al di fuori della città.⁵⁷

Nello stesso periodo, La Federale registrò un significativo sviluppo partecipando attivamente ai progetti PEEP dopo essersi affiliata al Consorzio Provinciale delle Cooperative di Abitazione. Fino al 1977, completò la costruzione per il PEEP Beverara e Pilastro. Nel 1978, incorporò altre due cooperative di abitazione più piccole, la Clearco Montanari e Urbanistica Nuova, cambiando successivamente la sua ragione sociale nel 1980 in Cooperativa Edificatrice Giuseppe Dozza.

Anche la Società Inquilini e Senza Tetto n.1 Santa Viola, inglobando altri enti più piccoli, cambiò nome in Cooperativa Edificatrice Ansaloni. Durante questo periodo operò sia in città che in provincia, con interventi specifici a Zola Predosa, Calderara di Reno, Casalecchio di Reno, Sasso Marconi, Crespellano, Bazzano, Anzola Emilia.

La Cooperativa Edificatrice **Agostino Murri**, come le altre aziende del settore, incrementò il

numero di soci attraverso fusioni con altre società, intervenendo principalmente nel PEEP Fossolo II, Fossolo III e Cavedone.⁵⁸

L'Emilia-Romagna e Bologna in particolare, hanno rappresentato un'anomalia positiva sul piano delle politiche urbanistiche del paese. Infatti il Comune di Bologna ha messo in atto il concetto di urbanistica riformista, con l'obiettivo di non emarginare le classi meno abbienti della periferia, ma di garantire loro una quota di verde, servizi pubblici, salvaguardando il patrimonio storico e ambientale.⁵⁹

Il ruolo principale dell'attuazione del PEEP è stato svolto dal movimento cooperativo che, rispetto all'Amministrazione Centrale, ha assunto il ruolo di interlocutore valido, rappresentando la volontà dei operatori opportunamente organizzati e responsabilizzati, contribuendo sempre di più nelle scelte urbanistiche e nei problemi politici ed economici a tutti i livelli.

In sede di progettazione e di esecuzione, il movimento cooperativo ha saputo rappresentare le esigenze degli utenti, fino ad ora ignorate, sia dagli interventi di edilizia sovvenzionata, che dagli operatori economici privati, orientandosi verso un migliore godimento della casa intesa come servizio strettamente integrato a tutte le attrezzature residenziali primarie, attraverso nuovi standard edilizi che garantiscono in modo più completo il soddisfacimento del diritto alla città.⁶⁰

Si può affermare che la cooperazione ha svolto un ruolo importante, non solo nel PEEP, ma in tutta la città assumendo il carattere di "modello", per quanto riguarda le scelte tipologiche degli alloggi, in via di continua evoluzione, determinando con i propri interventi che si svolgono sempre più in scala maggiore, un salto qualitativo che innescherà processi di ristrutturazione.

Questi aspetti positivi trovano il limite nel fatto che il 90% degli utenti utilizzava lo strumento della cooperativa a "proprietà indivisa" la quale cessa la propria funzione sociale al momento in cui l'assegnatario diventa titolare dell'alloggio, e cioè determina l'insorgere di tutti quegli egoismi connessi ad una concezione individualistica della proprietà.⁶¹

57 Ibid.

58 Ibid.

59 Luciano Ghedini, Franco Morelli, *Il PEEP a Bologna*, "Parametro" (1970), n°3/4, pp.64-65

60 Ibid.

61 Ibid.

Il riassetto. Dalla fine degli anni '80 ad oggi

2.1.6

BOLOGNA

Nel periodo compreso tra il 1985 e il 1990, numerose imprese italiane, tra cui molte cooperative di produzione e lavoro, avevano delineato piani ambiziosi per partecipare attivamente alla realizzazione di importanti progetti infrastrutturali. Questi progetti facevano seguito alla fase dei grandi piani residenziali pubblici. Tuttavia, le aspettative iniziali di una completa integrazione europea non si materializzarono completamente. Le imprese, complice anche la crisi economica, dovettero adeguarsi a nuovi criteri per l'assegnazione degli appalti.⁶²

Negli anni '90, il contesto normativo degli appalti pubblici subì una revisione significativa, motivata sia dal processo di integrazione europea imminente sia dagli scandali legati a "Tangentopoli". Questo coinvolse attivamente le imprese cooperative, che dovettero adattare le proprie strutture e procedure. Tra i provvedimenti più rilevanti spiccano la **Legge 59 del 1992**, che introdusse un regime di controllo pubblico per le cooperative (ispezioni di bilancio, ispezione amministrativa annuale), e la **Legge 109 del 1994**, volta a disciplinare la materia dei lavori pubblici. Vennero introdotte limitazioni riguardo al ricorso alla trattativa privata e definite modalità specifiche per l'aggiudicazione degli appalti.

Tra il 1988 e il 1989 furono introdotti alcuni criteri rivolti alla programmazione integrata, che consisteva in una riqualificazione urbana della città mediante interazioni intersettoriali e attivazione di nuovi progetti, superando la frammentazione di interventi e finanziamenti nel territorio. Si prevedevano più operatori pubblici, più forme di finanziamento, diverse modalità di intervento e più funzioni all'interno degli interventi stessi. Tale filosofia fu supportata dalla legge **Ferrarini-Botta del 1992**, tesa anche a snellire il processo procedurale.

Il nuovo **Piano Regolatore (PRG) del 1985**, incentrato sul concetto di "linee-forza" e strumenti per la riqualificazione urbana in risposta alla costruzione disorganizzata degli anni precedenti segnò la fine della fase espansiva della città.

Le tematiche centrali del piano inclusero l'incremento della qualità degli spazi pubblici, lo sviluppo di un sistema connettivo organico tra di essi, e risposte pratiche a problemi come la carenza di sviluppo coordinato dei servizi, la mancanza di un'architettura degli spazi vuoti e la necessità di ripristinare la pedonalità e la ciclabilità.

Spostando l'attenzione dalle nuove costruzioni agli interventi di recupero, innescò un cambio

di strategia della cooperazione, da partecipante attiva nei grandi interventi a un orientamento autonomo nell'attività immobiliare con un focus sull'autofinanziamento per l'acquisizione di terreni ed edificazione, segnando una frattura nel rapporto con l'Amministrazione Comunale.⁶³ Infatti per quanto riguarda la Cooperativa Risanamento, dalla seconda metà degli anni '80 ha operato nel campo di ristrutturazione e manutenzione dell'esistente. Le poche nuove costruzioni furono possibili solo tramite l'autofinanziamento dei soci. A partire dal 2004 la continuò a recuperare ex magazzini e depositi del proprio patrimonio edilizio da cui furono ricavati una decina di alloggi. L'attuale attività edilizia resta indirizzata verso la ristrutturazione degli appartamenti liberati dai soci sfruttando gli incentivi statali per riqualificare gli stabili.⁶⁴

La cooperativa Dozza negli ultimi anni ha operato sia a Bologna che in provincia come nel decennio precedente, realizzando tra il 1992 e il 1997 nuovi alloggi sempre tramite autofinanziamento. Nel 2007 ultimò un progetto denominato Hygeia e nel 2012 aderì al Bando Pubblico indetto dal Comune di Bentivoglio nel programma regionale

"3000 alloggi per l'affitto".⁶⁵

La Cooperativa Ansaloni ha spostato i suoi Interessi in provincia, realizzando interventi non solo a Bologna ma anche a Zola Predosa, Calderara di Reno, Casalecchio di Reno, Sasso Marconi, Crespellano, San Giovanni in Persiceto, Sala Bolognese e Anzola Emilia.

La Cooperativa Agostino Murri completò il suo ciclo di fusioni nel 1990 e cercò di adeguarsi al PRG realizzando interventi di cucitura, recupero e ristrutturazione. Nel 2000 introdusse l'applicazione delle tecniche di bioarchitettura nelle proprie realizzazioni, tanto da diventare, in pochi anni, la Cooperativa di riferimento in Italia per quel che riguarda l'edilizia sostenibile. Nel 2010 decise di costruire un nuovo intervento di classe energetica A e con la Cooperativa Dozza e il Consorzio Cooperative Costruzioni fondarono **Elion**, una E.S.C.o. per la produzione di fonti rinnovabili. Nel 2012 avviò un progetto per la casa passiva, a elevatissime prestazioni, costi contenuti e dalla massima flessibilità nella definizione degli spazi interni.⁶⁶

63 Ibid.

64 "Tribuna dei Soci", 3 / 2013, p. 7

65 coopdozza.it/chi-siamo/la-storia/

66 cooperativa-murri.it/storia/

62 Michele Tarozzi, *Urbanistica e Cooperazione a Bologna 1889-1985. Cento anni di vite parallele*, Roma, Gangemi Editore, 1999

Facts and figures. Il ruolo delle abitazioni cooperative nel panorama abitativo attuale

2.1.7

BOLOGNA

Oggi, l'edilizia cooperativa in Italia affronta sfide principalmente legate alla trasformazione demografica, all'immigrazione e alla crescente domanda di alloggi per studenti e lavoratori precari.⁶⁷ A fronte di una forte diffusione della **proprietà della casa** (oltre il 70%) e ad una riduzione dello stock di Edilizia Residenziale Pubblica, stanno crescendo, a livello nazionale, le famiglie che non possono affrontare e mantenere un mutuo o un affitto a prezzo di mercato; per molti l'affitto incide oltre il 30% del reddito. Secondo i dati ISTAT, del 2021 in Italia sono presenti **18,2 milioni di famiglie** e il **70,6% viveva in una casa di proprietà**, il **20,4% in affitto**, l'**8,5% in usufrutto o a titolo gratuito** e solo lo **0,5% in cooperativa**.⁶⁸

A Bologna in particolare risiedono 392 mila persone, in 10 anni cresciute di quasi 10 mila individui e 5.600 famiglie. Se le più recenti previsioni dell'ISTAT fossero confermate, nel 2030 le famiglie residenti in città potrebbero aumentare ancora di 5.000 unità.

Secondo i dati riportati dal Dipartimento Urbanistica Casa Ambiente Patrimonio del Comune di Bologna, solo nel 2021 vi sono state più di **9.000 domande**

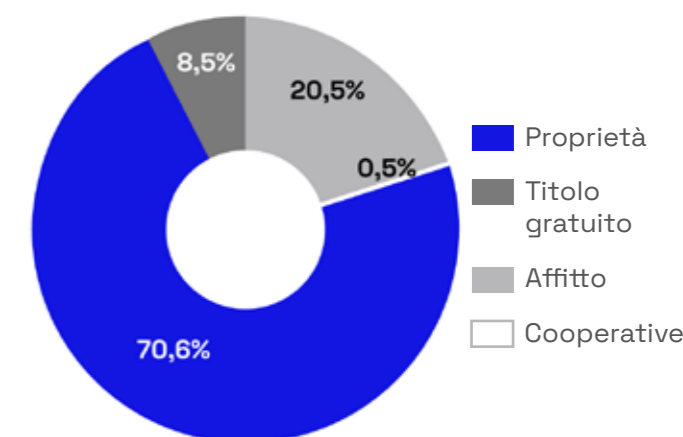
relative al bando per ottenere un contributo sull'affitto e nel 2022 questo numero è cresciuto raggiungendo le 11.000 domande. Si tratta di famiglie con un'ISEE medio annuo di **7,120 euro**. In questo quadro di povertà diffusa e di difficoltà nella ricerca di un alloggio a costo calmierato, le cooperative di abitazione bolognesi hanno fornito ai propri soci un totale di **10.575 appartamenti**.

Nel dicembre 2023 è stata annunciata una nuova iniziativa che vede la collaborazione tra Legacoop e l'amministrazione comunale di Bologna, guidata dal sindaco Matteo Lepore del Partito Democratico, finalizzata alla costruzione di 1.000 abitazioni a canone agevolato destinate alla locazione permanente. Analizzando il profilo dei potenziali inquilini, emerge che il 55% di essi ha un'età compresa tra i 46 e i 65 anni, mentre una percentuale significativa, pari al 34%, rientra nella fascia d'età tra i 26 e i 35 anni. La maggior parte dei richiedenti è costituita da nuclei familiari composti da 2 a 4 persone, interessati principalmente a bilocali o trilocali con una superficie variabile tra i 50 e gli 80 metri quadrati.⁶⁹

A livello organizzativo, in Italia le cooperative di

abitazione prendono parte a quattro principali associazioni, includendo anche le cooperative edilizie; queste sono: l'AGCI-Abitazione, la FEDERABITAZIONE, la Legacoop Abitanti e UNCI (Unione Nazionale Cooperative Italiane).

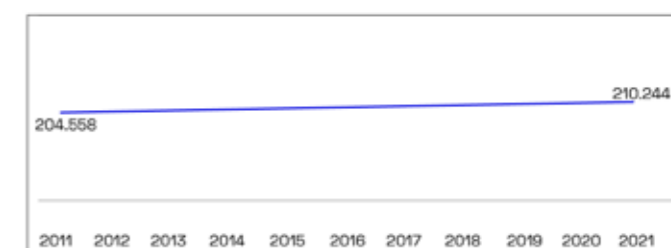
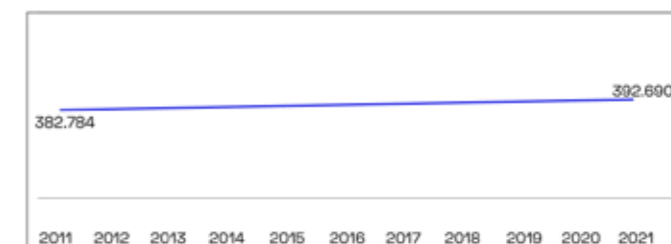
Le prime tre hanno costituito l'**Alleanza Cooperativa Italiana (ACI)** volta a promuovere un ruolo più forte della cooperazione di abitazione, per riaffermare l'autonomia del movimento cooperativo e la sua pratica mutualistica; l'ultima è una federazione cooperativa intersettoriale che include una piccola parte del settore immobiliare. Queste associazioni offrono consulenza, tutela e rappresentanza alle cooperative, facilitandone il dialogo con le regioni italiane, ai fini dell'ottenimento di finanziamenti.



2.9 Soluzioni abitative più diffuse in Italia

Bando	Domande complessive	Domande con Isee < 10.000
2022	11.092	71%
2021	9.764	64%
2020	4.031	76%
2019	1.794	-
2017	2.444	-
2015	3.323	-
Totale	32.448	-

2.11 Numero di domande per l'ottenimento del contributo sull'affitto (dal 2015 al 2022)



2.10 Numero di residenti e famiglie a Bologna dal 2011 al 2021

Il contesto e le politiche abitative

67 Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing, 2012

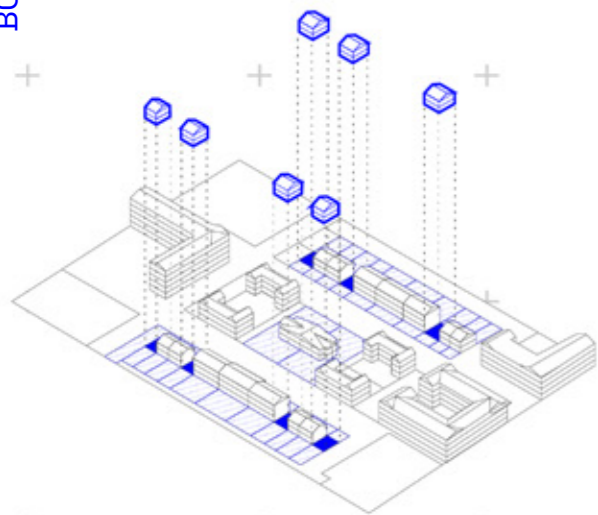
68 Gruppo di lavoro sulle politiche per la casa e l'emergenza abitativa, Audizione dell'Istituto Nazionale di Statistica, Dott.ssa Cristina Freguja Direttrice della Direzione centrale per le statistiche sociali e il welfare Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali 6 settembre 2022

69 Ibid.

Le tipologie edilizie dei complessi cooperativi

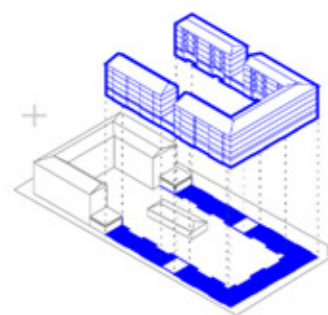
2.2

BOLOGNA



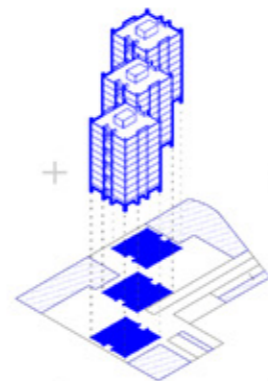
2.2.1 Cottages Monofamiliari

Complesso in via Zambeccari
15.000 mq
309 unità abitative



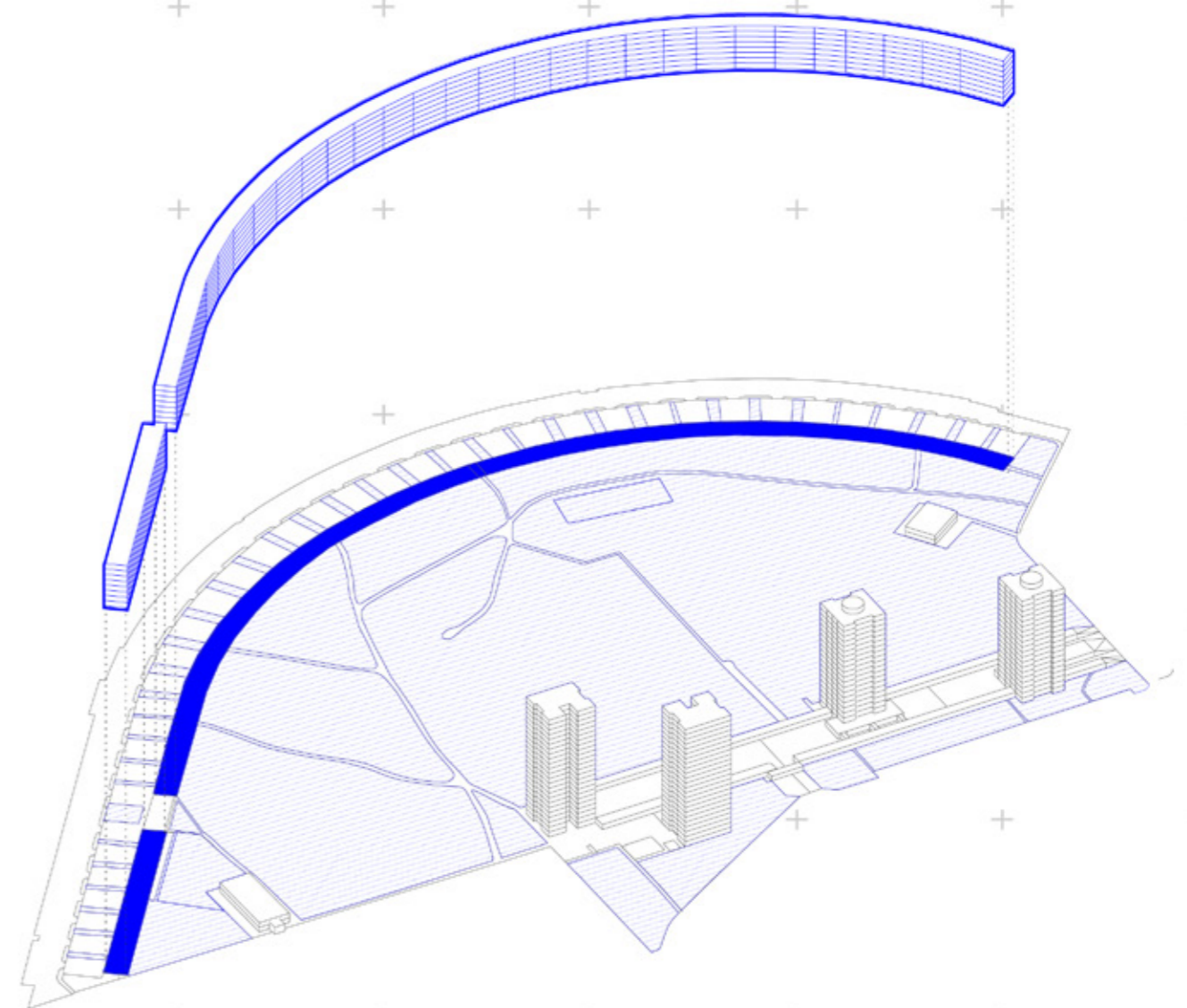
2.2.2 Caseggiati plurifamiliari

Edifici U e V
7960 mq
160 unità abitative



2.2.3 Edifici a Torre

Edifici a torre M6
6900 mq
81 unità abitative



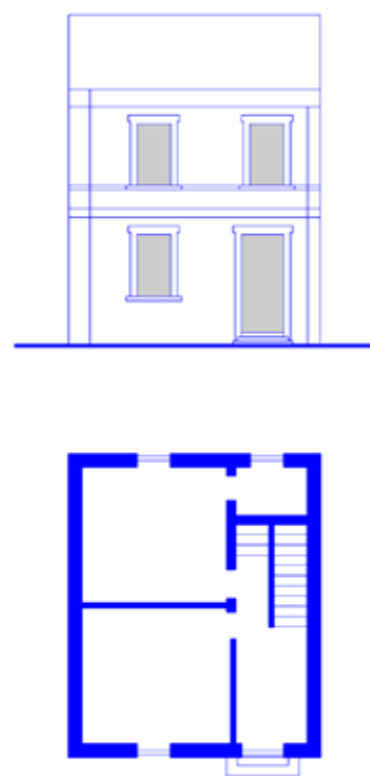
2.2.4 Edifici in linea

Virgolone, il Pilastro
8400 mq
552 unità abitative

Tipologie edilizie

Cottages monofamiliari

2.2.1



Complesso in via Zambeccari

La tipologia del cottage monofamiliare fu adottata per la prima volta verso la fine dell'Ottocento dalla Cooperativa Risanamento su proposta di Ercole Bortolotti, studioso di problemi abitativi e teorico dell'edilizia popolare. Egli condusse approfondite indagini a livello europeo e propose tale modello rifacendosi in particolare a quello del cottage monofamiliare di Henry Roberts, analizzato in "The Dwellings of Labour Classes" e diffuso in Inghilterra a partire dalla metà dell'Ottocento.⁷⁰

Secondo Bortolotti questa soluzione era ottimale poichè, a differenza dei grandi caseggiati, riduceva significativamente la diffusione di malattie e degrado. Inoltre la società non voleva creare un nuovo ghetto per la classe operaia, ma voleva disseminare le abitazioni per tutta la città, «affinché l'operaio trovandosi a contatto colla cittadinanza colta e civile, a sua insaputa si ingentilisca, si educi e migliori la sua sorte».⁷¹ Così, attraverso una serie di schemi progettuali Bortolotti dimostrò che tale sistema era perfetto per ampliare un insediamento abitativo già esistente.

Dopo l'acquisizione di un terreno ubicato fuori Porta s. Isaia, Bortolotti realizzò otto abitazioni

monofamiliari a uno o due piani, da collocare a schiera.

Queste caratteristiche sono evidenti nel progetto per l'abitazione in via **Zambeccari n.4**, la prima casa della Cooperativa Risanamento, un edificio a due piani collegata da una scala interna, con un cortile, una fossa biologica, un orto, un giardino e un pozzo.

Altri esempi realizzati dalla cooperativa Risanamento sono riscontrabili in via **Zambeccari 10, 18, 24**.

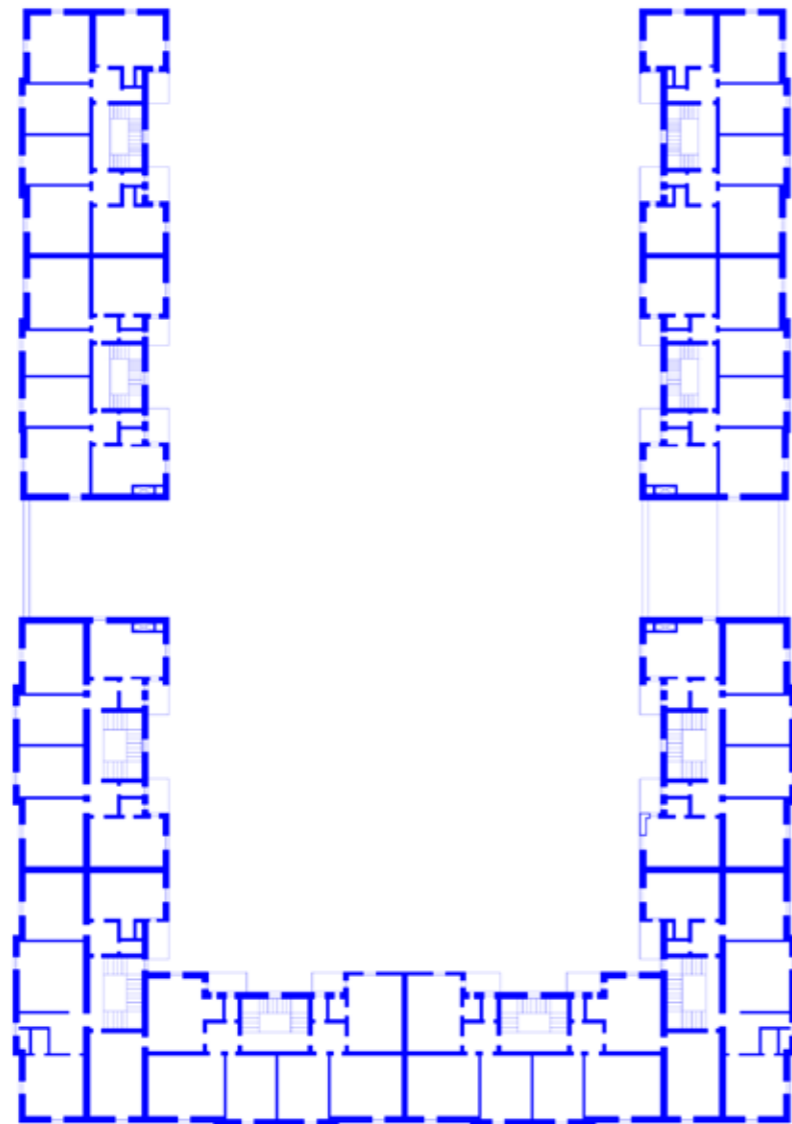
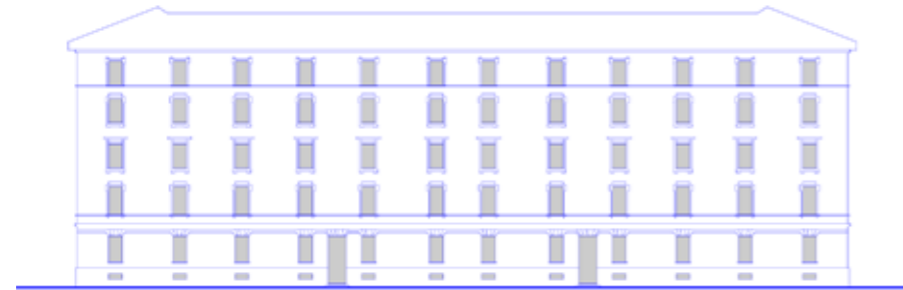
Nonostante l'iniziale successo della soluzione, presto ci si rese conto che molti operai non potevano permettersi il pagamento delle pur modeste quote rateali per l'acquisizione a riscatto della suddetta tipologia. Pertanto si preferì l'ipotesi di edifici plurifamiliari con appartamenti indipendenti.

⁷⁰ Marco Poli, *La certezza dell'abitare: i 125 anni della Cooperativa Risanamento di Bologna, 1884-2009*, Bologna, Minerva, 2009

⁷¹ Enrico Pontieri, *Piccole sovversioni quotidiane: strategie di controllo del territorio e tattiche di resistenza in un quartiere popolare bolognese durante il fascismo*, tesi di dottorato, Università di Bologna, 2018

Caseggiati plurifamiliari

2.2.2



Edifici U e V

Verso la fine del XIX secolo, in concomitanza con il diffondersi del modello abitativo monofamiliare, emerse anche la tipologia di edificio plurifamiliare con l'intento di incoraggiare i membri delle cooperative a costituire piccole comunità al fine di razionalizzare le spese. I primi esempi di tali edifici, sviluppati dalla Cooperativa Risanamento, si presentavano in configurazioni lineari, con cortili aperti o chiusi, e raggiungevano un'altezza compresa tra tre e quattro piani. Ogni piano ospitava due o tre appartamenti, serviti da un pianerottolo e da un vano scala.

Secondo la Società Operaia, gli appartamenti, da 1 a 4 stanze, dovevano comprendere una cucina, un ripostiglio per dispensa, un gabinetto e un lavabo. Per garantire elevati standard igienici, i lavabi e i gabinetti dovevano essere collegati a un vano verticale per il drenaggio dei rifiuti in un apposito recipiente nei sotterranei dell'edificio.

Nella disposizione degli ambienti, le finestre dovevano essere posizionate di fronte alle porte per favorire la ventilazione, mentre i pozzi dovevano essere situati a distanza dalle latrine e dimensionati in base al numero di abitanti. Per quanto riguarda i materiali da costruzione, al fine di contenere i costi, si prevedeva l'impiego di mattoni e malta di calce per la struttura, con solai in legno. Le finestre dovevano essere dotate esternamente di persiane per consentire un adeguato ricambio d'aria anche durante i mesi estivi.

Al fine di assicurare comfort e igiene, seguendo il principio di "sole, luce, aria", si introdussero piccoli giardini all'interno delle corti, con divieto di alloggiare animali. Negli anni '30, gli insediamenti vennero arricchiti da lavanderie comuni, bagni pubblici, sale multifunzione e biblioteche.

Il primo esempio di edificio plurifamiliare realizzato dalla Cooperativa Risanamento trovò compimento nel 1886 nel quartiere Costa-Saragozza, precisamente in via L. Zambeccari 14, su progetto dell'Ingegnere Lambertini. Ospitava otto appartamenti trilocali, ciascuno servito da un corridoio e provvisto di un servizio igienico interno, differenziandosi così da altri edifici simili che ricorrevano a più modesti pozzi neri. L'uso stilistico dei mattoni a vista, del marcapiano e delle decorazioni in cotto conferivano all'edificio un'atmosfera in sintonia con le residenze borghesi dell'epoca.

All'inizio del secolo gli edifici furono arricchiti da servizi comuni. Nel 1930, su progetto dell'Ingegnere

Tabarroni, fu eretto un edificio destinato a ospitare un bagno pubblico, una lavanderia e un magazzino, successivamente ampliato su disegno dell'Ingegnere Umberto Lodi.⁷²

Nella zona degli ex Orti Garagnani, la Cooperativa Risanamento commissionò all'Ingegnere Bazzani la progettazione di un edificio sito in via Fratelli Rosselli 15 e 17. Questo nuovo fabbricato, sviluppato su quattro piani fuori terra, comprendeva 23 appartamenti, ciascuno con cucina, bagno, sgombero e due camere, oltre a 37 piccole cantine e un giardino interno, che dal 1904 ospitava anche una lavanderia. Particolarmente interessante era il sistema idrico, dotato di due pozzi autonomi nello spazio ortivo e due fontanelle collegate all'acquedotto. Dal punto di vista stilistico, l'edificio presentava una cortina muraria in mattoni con lesene al primo piano, distinto dal piano terra. Elementi decorativi sobri, come le cornici e il fregio che percorrevano l'intera facciata, arricchiti da dipinti in stile liberty e arabeschi, conferivano un carattere distintivo all'edificio.

A partire dagli anni '10, la Cooperativa Risanamento avviò la costruzione di edifici multifamiliari di dimensioni considerevolmente superiori rispetto ai precedenti, come evidenziato nell'insediamento del rione Libia, nel quartiere San Vitale. Questi nuovi edifici includevano al piano terra spazi destinati a negozi e botteghe, tra cui un forno per il pane gestito dalla Cooperativa per il Popolo, attivo nel quartiere dagli anni '30 agli anni '60. Il principale promotore di queste iniziative fu Ildebrando Tabarroni, il quale aderì alle linee guida dell'architettura economica degli ingegneri del primo Novecento. Questi approcci architettonici si caratterizzavano per un profilo estetico estremamente sobrio ed essenziale, con un'attenzione primaria rivolta all'igiene, al decoro e al comfort, mantenendo al contempo costi contenuti. Con l'avvento del regime, Tabarroni si adattò allo "stile Novecento", impiegando materiali promossi dal regime stesso, come il "Populit", l'"Eternit", marmi e intonaci Terranova.⁷³

Tra i primi esempi di edifici di dimensioni maggiori vi è il complesso dei palazzi V1, V2 e V3, realizzati da Tabarroni nell'isolato circoscritto da via Fabbri, via De Amicis e via Masia nel 1922.⁷⁴

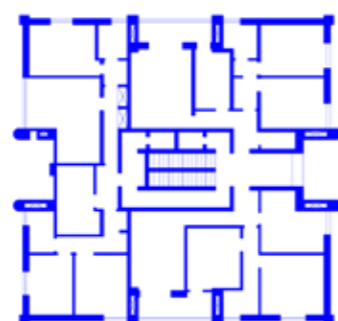
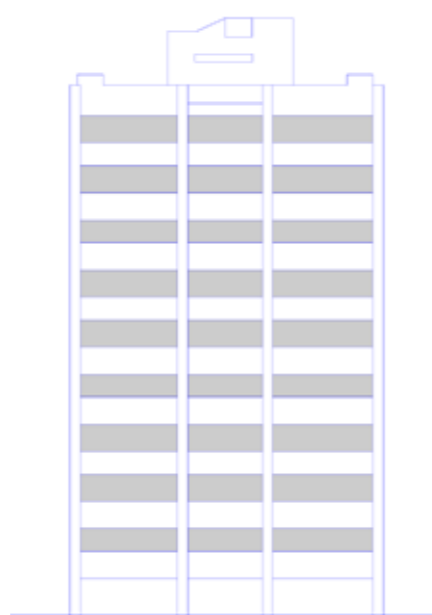
72 Ibid.

73 Elena Gottarelli, *La cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per i lavoratori nell'urbanistica bolognese degli ultimi cento anni, 1884-1984*, Bologna, Editrice Emilia Romagna, 1984

74 Marco Poli, *La certezza dell'abitare: i 125 anni della Cooperativa Risanamento di Bologna, 1884-2009*, Bologna, Minerva, 2009

Edifici a torre

2.2.3



Torre M6

Nel secondo dopoguerra, i progettisti, influenzati dalle idee del razionalismo e guidati dalle esigenze della Ricostruzione, concentrarono i loro sforzi sulla creazione di nuovi quartieri pensati per una “città normale”. Questi quartieri dovevano includere residenze, servizi urbani, aree di socializzazione, verde pubblico di qualità e un’architettura differente rispetto alle esperienze precedenti.

Si assistette così all’introduzione di una tipologia abitativa destinata all’alta densità: la casa a torre. Solitamente isolata e di considerevole altezza, veniva frequentemente circondata da spazi verdi e attrezzati. La torre, situata in posizione centrale all’interno del lotto, consentiva agli appartamenti di beneficiare appieno dell’illuminazione proveniente dai vari prospetti.

Durante il periodo dei Piani di Edilizia Economica Popolare (PEEP), le cooperative bolognesi impiegarono questa tipologia al fine di ospitare, analogamente agli edifici in linea, appartamenti caratterizzati da pianta libera. Anche in questo caso, la terrazza era concepita per attività ricreative, mentre il piano terra poteva essere destinato a servizi comuni o attività commerciali. Il sistema costruttivo prevedeva l’utilizzo di innovative casseforme automontanti e elementi prefabbricati per il solaio e i tamponamenti, consentendo significativi risparmi di tempo e costi. Il corpo scala, elemento centrale della struttura, costituiva la base dell’impianto strutturale ed era realizzato mediante setti in calcestruzzo armato.⁷⁵

Tra i primi esempi a densità moderata vi è Palazzo H in via A. Bergamini, realizzato dalla cooperativa Risanamento nel 1962. E’ a 9 piani fuori terra e ospita 62 appartamenti. La disposizione interna fu accuratamente seguita dai soci. Il tetto della terrazza doveva essere uno spazio condominiale di svago, ma a causa di problemi di gestione e sicurezza fu dichiarato inagibile. Inoltre fu fatta richiesta al comune per ospitare a piano terra una scuola media e una materna.⁷⁶

75 Ettore Masi, *Bologna /Cooperative*, “Casabella” v.36(1972), no.368-369, pp. 37-52

76 Marco Poli, *La certezza dell’abitare: i 125 anni della Cooperativa Risanamento di Bologna, 1884-2009*, Bologna, Minerva, 2009

77 Ibid.

78 Ettore Masi, *Bologna /Cooperative*, “Casabella” v.36(1972), no.368-369, pp. 37-52

79 Ibid.

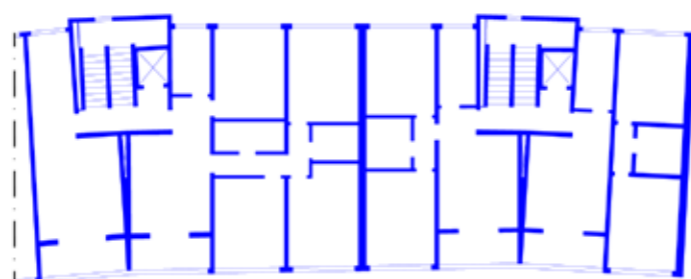
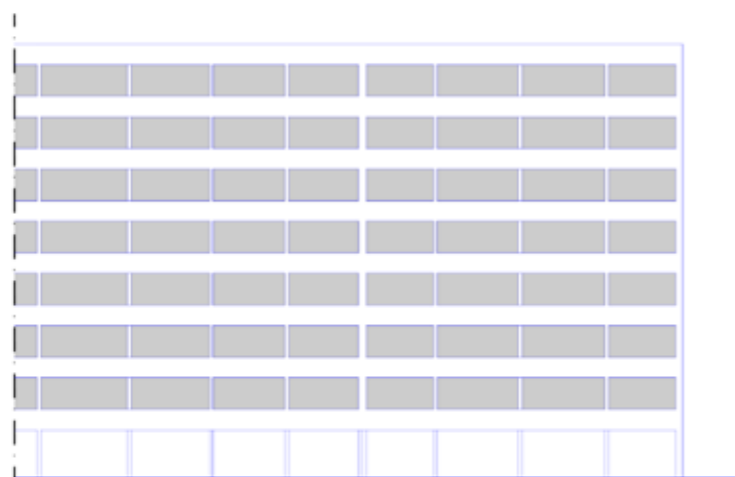
In occasione del Programma di Edilizia Economica Popolare (PEEP) Barca, la Cooperativa Risanamento realizzò due torri in via De Ambris, che complessivamente ospitavano 50 alloggi di varie tipologie, tra cui trilocali, bilocali e monolocali. Gli appartamenti, caratterizzati da ampie superfici individuali, presentavano particolari attenzioni alle esigenze degli associati: ad esempio, le unità abitative con tre camere da letto furono dotate di doppi servizi.⁷⁷

Nel contesto del PEEP del Fossolo, la Cooperativa Murri, in collaborazione con l’Ufficio Progetti del Consorzio Provinciale delle Cooperative di Produzione e Lavoro, completò il progetto FI 2 e M5 nel periodo 1971-72. Questo progetto consisteva in cinque edifici a torre, ciascuno di nove piani fuori terra, con un edificio porticato, che ospitavano complessivamente 180 alloggi. Ogni corpo scala era strutturato attorno a un nucleo centrale che accoglieva tutti i servizi oltre al vano scala. Nel caso del complesso FN 3, le varie possibilità di assemblaggio degli elementi furono sfruttate per creare spazi che affacciavano su locali destinati ad attività collettive e sociali, nonché per attrezzature destinate a spazi commerciali.⁷⁸

Nella stessa area, fu completato nel 1972 il progetto M6 - F02 - DF2, sempre in collaborazione con la Cooperativa Murri.⁷⁹

Edifici in linea

2.2.4



Un altro elemento chiave utilizzato per rispondere efficacemente alle esigenze di densificazione proprie del periodo post-bellico fu l'edificio in linea, una tipologia edilizia che organizzava le unità abitative in sequenza lineare all'interno di corpi generalmente rettangolari.⁸⁰

A partire dagli anni '60 con l'avvento dei Piani di Edilizia Economica Popolare (PEEP), questa tipologia subì delle modifiche significative, perdendo la sua dimensione contenuta e il rapporto equilibrato tra spazi aperti e costruiti. Di conseguenza, spesso risultava difficile stabilire un rapporto di continuità con l'ambiente circostante.⁸¹

Gli appartamenti all'interno degli edifici in linea erano generalmente caratterizzati da una disposizione a pianta libera, in quanto le cooperative miravano a soddisfare specificamente le esigenze dei propri membri. A tal fine, si organizzavano incontri tra committenti e progettisti per definire dettagliatamente gli elementi dell'alloggio. Il vano scala interno, in genere baricentrico rispetto alle unità residenziali, distribuisce due o più alloggi per piano.

Inoltre, gli edifici in linea erano spesso immersi nel verde e accompagnati da arredo urbano appositamente progettato per promuovere la condivisione degli spazi tra gli abitanti. Talvolta, i terrazzi venivano concepiti per ospitare eventi comuni e attività ricreative

Nel 1969, tra le varie realizzazioni, si distinse il Palazzo H3 della Cooperativa Risanamento in via Martin Luther King a Borgo Panigale, progettato dall'architetto Masi. Questo complesso, articolato su 4 piani con struttura in calcestruzzo armato, ospitava 104 appartamenti e alcuni negozi.⁸²

Tuttavia, il caso più significativo rimane il "Virgolone", progettato in occasione del PEEP per il Pilastro, grazie alla collaborazione di numerose Cooperative per la Produzione, Lavoro e Abitazione. Questo imponente edificio, completato nel 1975, ospitava ben 1000

appartamenti, di cui 154 erano di competenza della Cooperativa Risanamento e gli altri destinati alla Cooperativa Murri. Situato in un vasto parco, il "Virgolone" poteva accogliere fino a 8900 persone, considerando le famiglie di dimensioni più ampie che caratterizzavano il periodo.

Come evidenziato dal progetto Hygeia della Cooperativa Dozza, terminato nel 2007, si è registrato un cambio di tendenza, con una preferenza per la bassa densità e spazi flessibili, adeguati alle esigenze della società contemporanea.⁸³

80 Ettore Masi, *Bologna /Cooperative*, "Casabella" v.36(1972), no.368-369, pp. 37-52
81 Ibid.
82 Ibid.
83 Ibid.

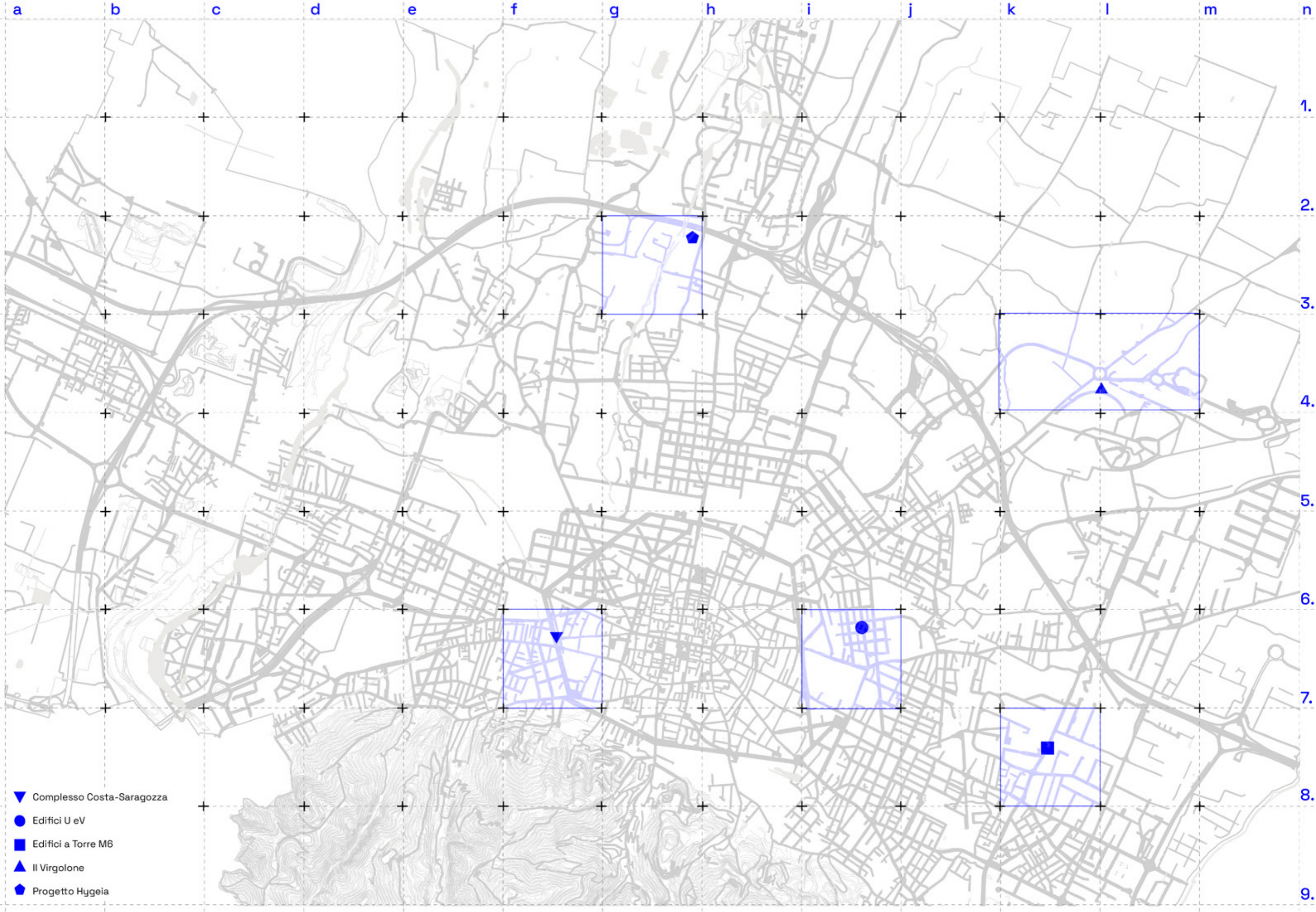
Casi studio

2.3

BOLOGNA

casi studio

- 2.3.1 *Complesso in Via Zambeccari*
- 2.3.2 *Edifici U e V*
- 2.3.3 *Edifici a torre M6, F02, DF2*
- 2.3.4 *Il Virgolone*
- 2.3.5 *Progetto Hygeia*



- ▼ Complesso Costa-Saragozza
- Edifici U eV
- Edifici a Torre M6
- ▲ Il Virgolone
- ⬠ Progetto Hygeia

Complesso in via Zambeccari

2.3.1

quartiere Costa-Saragozza

linea temporale: 1884-1930

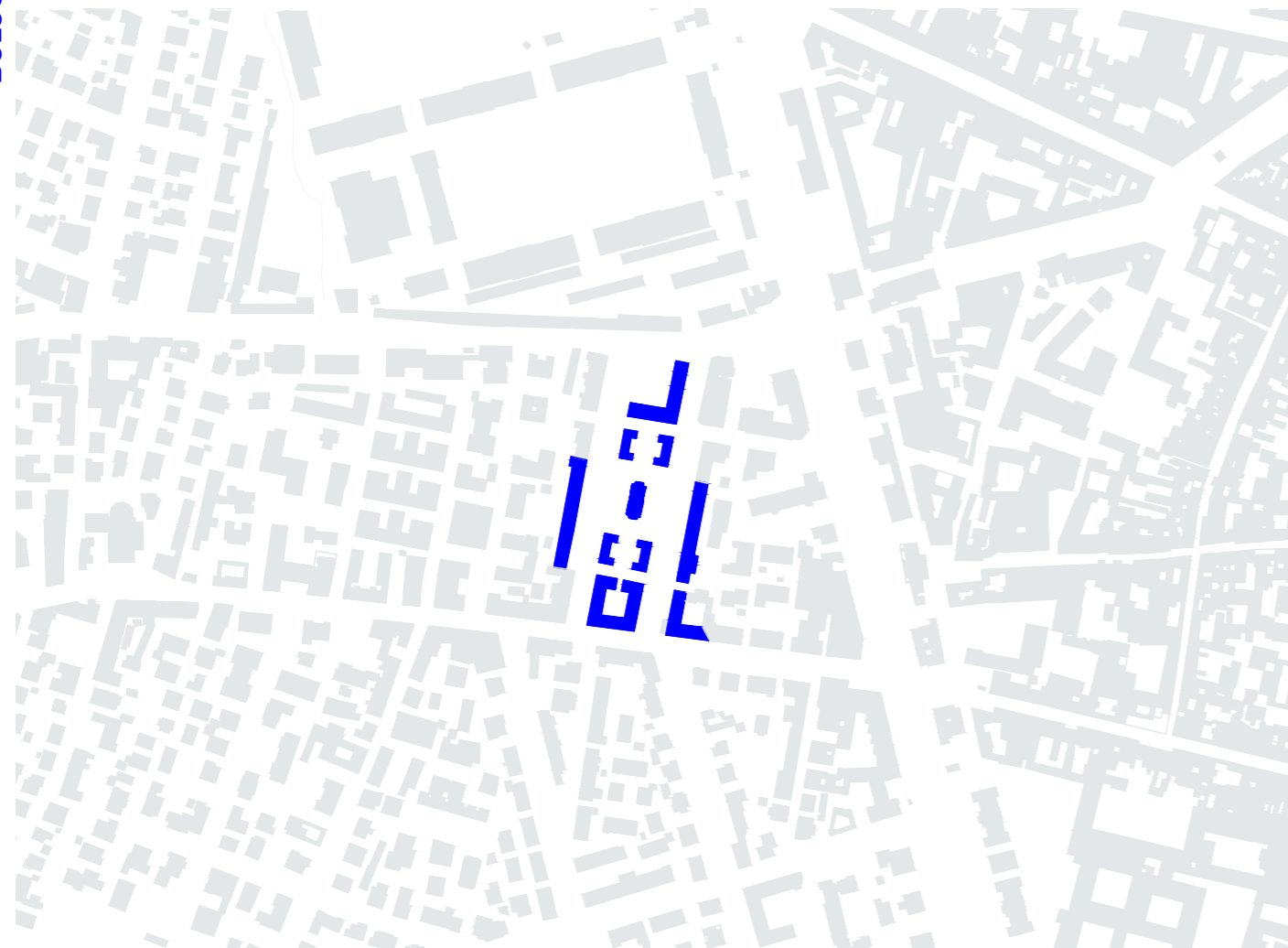
progettisti: Ercole Bortolotti,
Giuseppe Lambertini, Cleto
Gasparini, Ildebrando Tabarroni

cooperative: Risanamento

dimensioni: 15.000 mq

unità: 309

BOLOGNA



casi studio

SERVIZI ESTERNI 1. orti privati (1884) **SERVIZI INTERNI** magazzino (1886) - biblioteca (1886) - sala sociale (1886) - botteghe (1896) - lavanderie (1903) - bagni pubblici (1930)

Storia

Il 29 dicembre 1884 la Cooperativa Risanamento acquistò un terreno fuori porta S. Isaia, tra le attuali via A. Costa e Sabotino, affacciato sul viale Circonvallazione. A giugno del 1884, dopo aver studiato le tipologie edilizie da adottare nel nuovo insediamento, la Società decise di costruire sia palazzi da affittare che villette monofamiliari da vendere a riscatto agli operai di fasce sociali diverse. Inizialmente furono costruite le casette a schiera progettate da Ercole Bortolotti (“Case A e B”) e i palazzi dell’ing. Lambertini (“Palazzi C”), presentati dalla Commissione Tecnica nel 1881. Intanto il Comune acquistò una striscia di terreno confinante al canale di Reno per la costruzione di un bagno pubblico e la Cooperativa si offrì di costruirlo e condurne la gestione.⁸⁴

Tutti i palazzi, sin dall’inizio, furono contrassegnati da una lettera, riportata su un’apposita targa affissa sulla facciata per identificare l’appartenenza alla cooperativa. Se la lettera era seguita da un numero, significava che quel modello era stato ripetuto più volte.

Gli edifici costruiti fino al 1900 furono appaltati alla ditta Vignoli e alla Società di Resistenza Cooperativa fra Muratori di Bologna e Provincia, presieduta da Enrico

Zironi, che per accettare tale incarico si dimise da consigliere della cooperativa. La Risanamento chiese che tutti gli operai fossero coperti da assicurazione e le gare d’appalto non fossero fatte a ribasso, scegliendo la ditta che offriva più garanzie per un lavoro a regola d’arte.⁸⁵

La cerimonia della posa della prima pietra del primo edificio avvenne il 9 agosto 1885, stesso giorno in cui la società operaia celebrava il proprio venticinquennale. Ben presto sorsero polemiche su diverse testate dell’epoca, come la Gazzetta dell’Emilia, La Patria e La Settimana, che criticarono la decisione del Comune di concedere alla Cooperativa 15.000 metri quadrati di terreno gratuitamente per l’edificazione di case operaie. Dopo l’intervento di Cesare Zucchini, le polemiche si placarono.⁸⁶

Nel 1886 la Società aveva ormai assegnato con contratti di vendita a riscatto ad altrettanti soci le otto casette del Bortolotti. “Palazzo C” era già abitato da soci operai soddisfatti della nuova sistemazione, così nel 1888 la Società procedette con la costruzione di altri edifici Lambertini e Bortolotti.⁸⁷

Nel 1895 fu intrapresa la costruzione di altri 4 palazzi e si pensò di vendere gli appartamenti a riscatto con una

formula particolare: per ogni palazzina i sei proprietari avrebbero dovuto riunirsi in cooperativa.

A fine secolo furono costruiti altri edifici ideati da Cleto Gasparini che per rispondere a una richiesta degli inquilini dei primi caseggiati, collocò i servizi igienici in colonne sporgenti dagli edifici. Fu fatto poi l’allacciamento alla fognatura comunale e in quell’occasione venne aperta via Muratori. Ogni palazzo fu dotato di una lavanderia propria e si iniziò a portare l’acqua a tutti i piani. Con l’avvento del nuovo secolo Ugo Melloni elaborò il progetto per “Palazzo P-P1”, il Comune realizzò una scuola in via Muratori e condonò alla Cooperativa l’appezzamento di terreno precedentemente acquistato per la realizzazione dei bagni pubblici, realizzati tra il 1910 e il 1930.

Contestualmente l’ingegner Ildebrando Tabarroni provvide alla ristrutturazione del quartiere che rischiava di diventare obsoleto e meno ambito dai soci, rendendolo nuovamente decoroso. All’inizio del 2000 fu completata la ristrutturazione dell’intero rione, dotando di ascensori tutti i palazzi, esclusi due per vincoli imposti dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici.⁸⁸

Cooperativa

Lo statuto della Cooperativa Risanamento definisce il carattere indiviso della sua proprietà, garantendo che gli alloggi assegnati ai soci non diventino oggetto di proprietà individuale. La cooperativa è autorizzata

ad intervenire nell’acquisizione, nella gestione e nell’eventuale locazione degli immobili, inclusa la possibilità di estendere tali servizi anche a soggetti non appartenenti alla cooperativa stessa. Dal punto di vista finanziario, la cooperativa è abilitata ad effettuare diverse operazioni bancarie, ad accettare prestiti dai soci e da terzi, nonché a unirsi a consorzi cooperativi a livello nazionale ed europeo.

Per essere ammessi come soci, è richiesto il possesso della cittadinanza italiana o la residenza in Italia per almeno cinque anni, oltre all’assenza di condanne penali superiori a tre anni di reclusione. La qualifica di socio può essere persa per recesso, esclusione o decesso, con diritto al rimborso del valore nominale delle azioni. Gli organi direttivi della cooperativa includono l’assemblea, il consiglio di amministrazione, il collegio sindacale, il comitato elettorale e il revisore legale dei conti.

L’assemblea delibera sugli indirizzi strategici, gli indirizzi e i bilanci triennali, nonché elegge gli amministratori e approva i regolamenti. Il consiglio di amministrazione è responsabile della gestione operativa, della convocazione delle assemblee e può nominare un presidente e un vicepresidente. Il collegio sindacale svolge attività di controllo sull’amministrazione e sul bilancio, mentre il comitato elettorale sovrintende alle elezioni del consiglio di amministrazione.

Gli alloggi sono assegnati in base all’anzianità di

84 Marco Poli, *La certezza dell’abitare: i 125 anni della Cooperativa Risanamento di Bologna, 1884-2009*, Bologna, Minerva, 2009

85 Ibid.

86 Elena Gottarelli, *La cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per i lavoratori nell’urbanistica bolognese degli ultimi cento anni, 1884-1984*, Bologna, Editrice Emilia Romagna, 1984

87 Ibid.

88 Marco Poli, *La certezza dell’abitare: i 125 anni della Cooperativa Risanamento di Bologna, 1884-2009*, Bologna, Minerva, 2009

iscrizione, rispettando specifici criteri e requisiti. In caso di scioglimento della cooperativa, gli alloggi sono trasferiti all'Azienda Casa Emilia Romagna, mentre il patrimonio residuo è destinato al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.

In conclusione, lo statuto della Cooperativa Risanamento si prefigge di regolare l'organizzazione interna, le modalità di ammissione dei soci, la gestione finanziaria e l'assegnazione degli alloggi, con l'obiettivo di promuovere la cooperazione e il benessere dei suoi membri.⁸⁹

Progetto

Il terreno dove ancora oggi sorge l'insediamento fu scelto per la vicinanza al centro città e al canale Reno da cui poter prelevare l'acqua. Il progetto, redatto inizialmente da Ercole Bortolotti e Giuseppe Lambertini, prevedeva grandi viali rettilinei alberati con abitazioni non troppo alte per rispettare il rapporto tra larghezza delle vie e altezza dei palazzi e permettere una buona ventilazione e soleggiatura degli ambienti. Non prevedeva muri di recinzione per cortili e giardini. L'insediamento era composto da 11 case monofamiliari, 4 bifamiliari e 16 palazzi plurifamiliari e un edificio adibito a sala sociale, magazzino e archivio, per un totale di 309 appartamenti.⁹⁰

Le "Case A" e le "Case H", semplici villette a schiera monofamiliari vendute a riscatto e uscite dal patrimonio della Risanamento all'estinzione del mutuo, erano state progettate da Ercole Bortolotti e Cleto Gasparini. Erano dotate di 6 vani abitabili, distribuiti su due piani collegati da una scala interna; il cortile posteriore ospitava un pozzo, la fossa biologica e l'orto, mentre nella parte anteriore vi era un piccolo giardino che dava sulla strada. A livello stilistico, fu eliminato qualsiasi tipo di decorazione per contenere i costi, distinguendo il piano terra dal primo semplicemente attraverso il colore dell'intonaco, due fasce marcapiano e una zoccolatura nella parte inferiore; gli altri elementi decorativi come le modanature delle finestre erano dipinti. Seguendo le stesse linee guida, Bortolotti progettò anche le "Case B", destinate a due famiglie.⁹¹

I "palazzi C" rappresentano un'innovazione rispetto al piano iniziale, non solo dal punto di vista urbanistico

ma anche sociale, perché portò alla coabitazione di ceti diversi. Proposto dall'ingegner Giuseppe Lambertini e poi rivisto da Tabarroni, il modello prevedeva 8 appartamenti, distribuiti in tre piani fuori terra. Inizialmente il cortile posteriore ospitava il pozzo, la fossa biologica e gli orti e in seguito anche una lavanderia.

I quattro "palazzi G", ideati da Cleto Gasparini e rivisti in seguito da Ildebrando Tabarroni, erano a corte aperta, alti 3 piani fuori terra e contenevano ognuno otto appartamenti. Furono disposti in modo tale da lasciare un grande spazio vuoto al centro, occupato in seguito dagli edifici H.⁹²

Tra gli edifici più grandi dell'insediamento troviamo Palazzo F, progettato da Cleto Gasparini, con pianta a C con cortile interno. Era di linee semplici ma monumentali, con finestre impreziosite da trabeazioni e bugnato per risaltare il piano terra dell'edificio. Era il primo palazzo della Risanamento ad ospitare botteghe. Di dimensioni simili, vi è anche palazzo M.

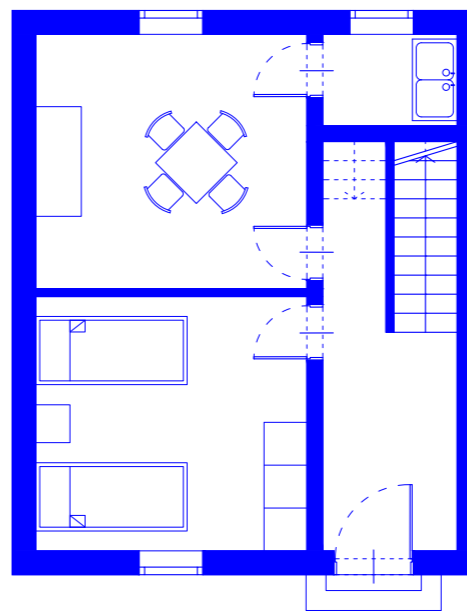
Il progetto di massima dell'insediamento fu "palazzo P-P1", ideato da Ugo Melloni, un fabbricato di 70 alloggi, così descritto dai giornali dell'epoca: « L'interno è pratico e semplice, rispondente alle leggi rigorose dell'igiene e delle elementari comodità. Nessuno spreco di spazi. Le camere hanno ciascuna una gran finestra [...] Le cucine hanno il caminetto caratteristico e tradizionale a imbuto. Alle latrine si accede per un antistanzino fornito di acquedotto. Le cantine sono vaste e così pure i granai >>. Attorno agli anni '50 fu costruita una lavanderia condominiale seminterrata con lavatrici elettriche, a seguito della demolizione di quella al centro del cortile.

Infine Tabarroni progettò un edificio per ospitare un bagno pubblico, una lavanderia e un magazzino per le necessità del rione. Il progetto per il bagno prevedeva due vasche scoperte per il nuoto, docce e bagni al chiuso, una zona caffetteria, con portineria sull'attuale via Muratori. Oggi scomparso, avrebbe permesso al quartiere di essere integrato nella realtà cittadina, andando oltre l'idea del borgo satellite.⁹³

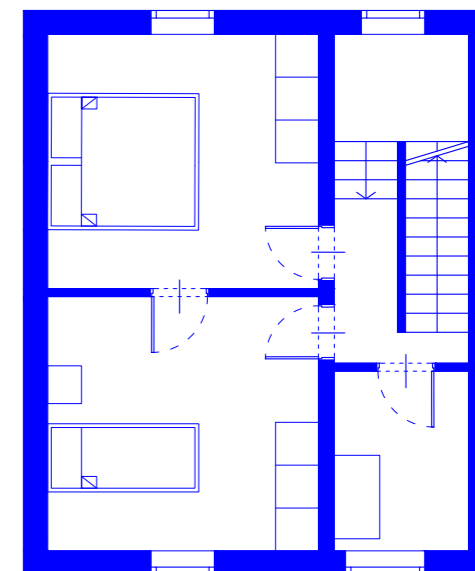
"CASA A"

Area: 76 mq

ingresso
cucina e sala da pranzo
camera da letto doppia
camera da letto doppia
camera da letto singola
ripostiglio
balcone



Piano Terra



Piano Primo

89 Cooperativa Risanamento, Statuto approvato dall'assemblea straordinaria dei soci il 29 aprile 2023 e Regolamenti vigenti

90 Marco Poli, *La certezza dell'abitare: i 125 anni della Cooperativa Risanamento di Bologna, 1884-2009*, Bologna, Minerva, 2009

91 Ibid.

92 Ibid.

93 Ibid.



2.12 Via Livio Zambecari 3, una "Casa A" sopraelevata, 2008

2.13 Via A. Costa 35-37, "Palazzo F", 1897



2.14 Via Muratori 6, 2008



Edifici U e V

2.3.2

quartiere San Vitale

linea temporale: 1911-1957

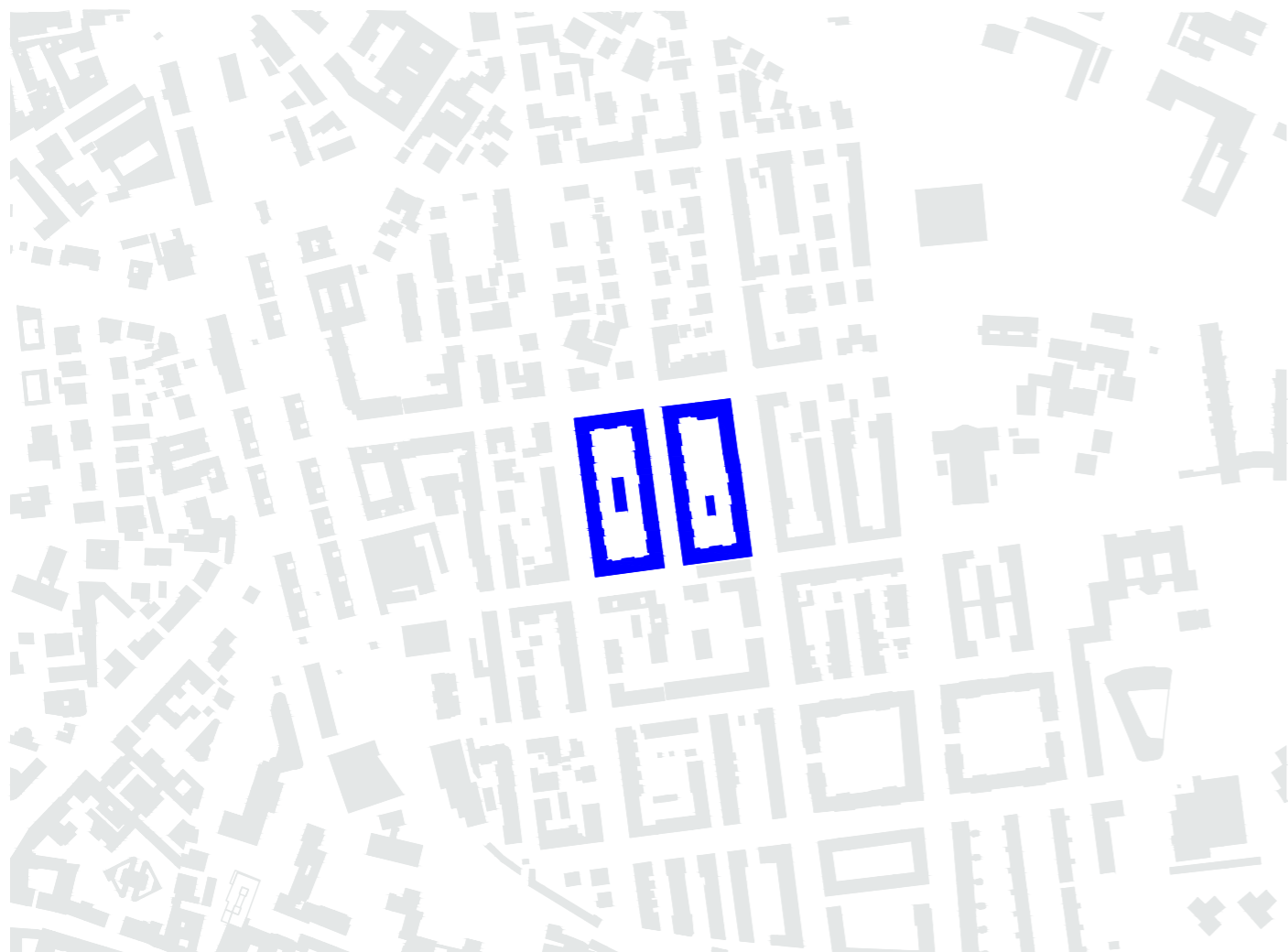
progettisti: Ildebrando Tabarroni,
Giovanni Mantegazzini, Umberto
Lodi

cooperativa: Risanamento

dimensioni: 7962 mq

unità: 160

BOLOGNA



SERVIZI ESTERNI 1. corte con giardini (1914) **SERVIZI INTERNI** bagni pubblici (1937) - lavanderie (1924) - botteghe (1914) - magazzini (1914) - sala sociale (1914)

Storia

A partire dal 1911 il Comune di Bologna decise di urbanizzare un'area nell'attuale quartiere San Vitale, ex rione Libia. Per farlo rapidamente, nel periodo tra il 1911 e il 1933 donò alla Cooperativa Risanamento diversi lotti. Il progetto urbanistico mantenne nel corso del tempo una certa unità per la ripetizione della stessa tipologia distributiva, interrotta solo negli anni Trenta a seguito del razionalismo che, pur modificando il volto dei palazzi della Risanamento, non ne cambiò la tipica disposizione a corte chiusa all'interno degli isolati.

Nel 1911 Giovanni Mantegazzini presentò al Consiglio della Risanamento un primo piano d'area, rivisto poi dall'ing. Tabarroni, che prevedeva l'urbanizzazione del sito e la realizzazione di alcuni edifici da destinare ai soci della cooperativa.⁹⁴

Nel 1915 la ditta Campeggi ultimò i palazzi U e U1, occupati nel maggio dello stesso anno. Conseguentemente iniziò la realizzazione dei palazzi V, progettati dall'ing. Tabarroni. Il primo fu ultimato nel 1916 e restaurato nel 1976, gli altri 3 furono affittati nel 1922 e nel 1929 subirono delle sopraelevazioni sulle terrazze e i passi carrai, ricavando altri ambienti abitabili e botteghe. Durante i bombardamenti l'edificio V3 subì i maggiori danni, risanati solo nel 1949. I palazzi U2 e U3, terminati nel 1924 furono ristrutturati alla fine degli anni '50.⁹⁵

Durante il primo decennio del secolo, la Cooperativa costruì anche un bagno rionale in via De Amicis, rimasto chiuso negli anni che seguirono la fine del primo conflitto mondiale e riaperto nel 1926. In via Bentivogli i nuovi stabili ospitarono nel corso del tempo anche negozi, magazzini, una sala sociale e tra gli anni '30 e '60 il forno per il pane della Cooperativa per il Popolo.

Successivamente gli edifici dell'insediamento furono oggetto di ristrutturazioni tra cui quella del 2005, che ha permesso a tutti gli edifici di migliorare la propria accessibilità grazie a

ristrutturazioni e all'installazione degli ascensori.

Progetto

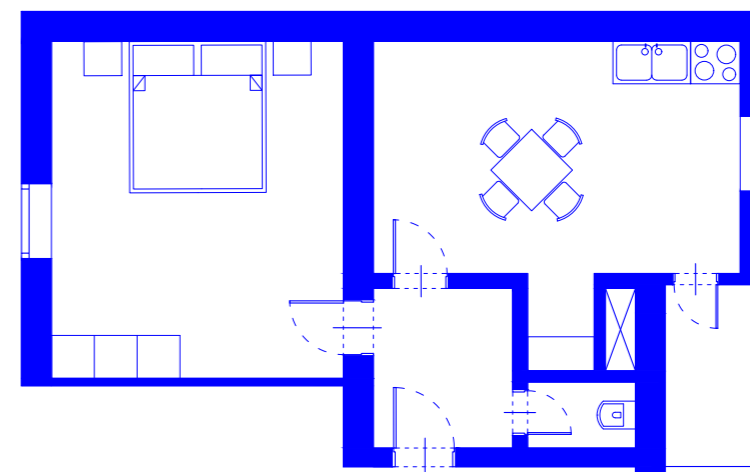
Pur non lasciando la tradizionale costruzione di case monofamiliari e bifamiliari, per la realizzazione di questo insediamento ci si orientò verso edifici plurifamiliari di dimensioni più considerevoli rispetto agli stabili precedentemente concepiti. Gli edifici, alti 5 piani fuori terra, ospitavano in totale 514 unità, generalmente trilocali, collegati da vani scala che servivano due appartamenti per piano. Questi erano dotati di una cucina, due camere da letto e un piccolo bagno, che, come sottolinea Elena Gottarelli, all'epoca rappresentavano un importante traguardo nella storia dell'edilizia della cooperativa. Infatti questi edifici furono i primi dotati di wc a tazza con sifone, pavimento di piastrelle in cemento e terrazzini.⁹⁶

In via Bentivogli, i palazzi U e U 1 ospitarono anche 6 negozi, 6 magazzini e una sala da adibire a scopi sociali. Al centro della corte di entrambi gli isolati furono realizzate delle lavanderie e all'interno della corte degli edifici V era anche presente un bagno comune, dotato di otto stanze con pedana di legno, attaccapanni in ferro, una sedia, uno specchio e una mensola.⁹⁷

EDIFICIO V1 - bilocale

Area: 30 mq

ingresso
cucina e sala da pranzo
camera da letto doppia
bagno
balcone



94 Elena Gottarelli, *La cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per i lavoratori nell'urbanistica bolognese degli ultimi cento anni, 1884-1984*, Bologna, Editrice Emilia Romagna, 1984

95 Marco Poli, *La certezza dell'abitare: i 125 anni della Cooperativa Risanamento di Bologna, 1884-2009*, Bologna, Minerva, 2009

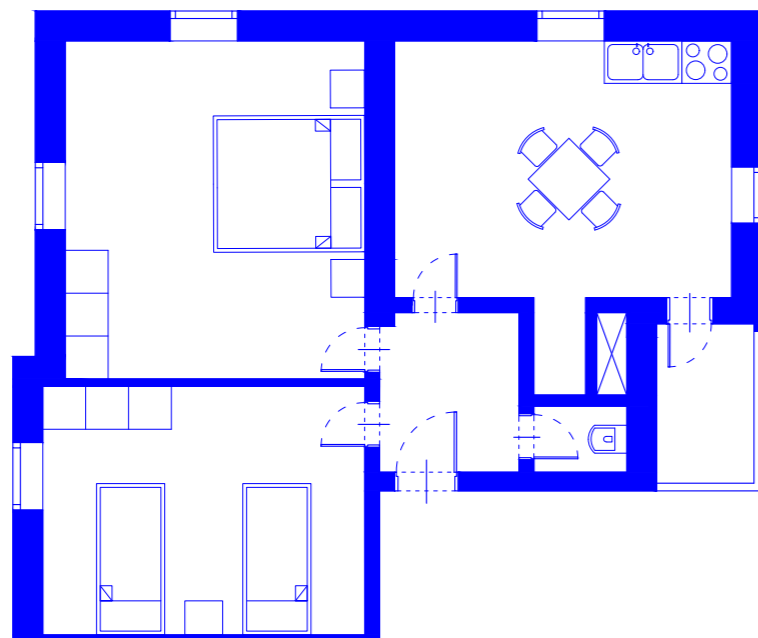
96 Elena Gottarelli, *La cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per i lavoratori nell'urbanistica bolognese degli ultimi cento anni, 1884-1984*, Bologna, Editrice Emilia Romagna, 1984

97 Marco Poli, *La certezza dell'abitare: i 125 anni della Cooperativa Risanamento di Bologna, 1884-2009*, Bologna, Minerva, 2009

EDIFICIO V1 - trilocale

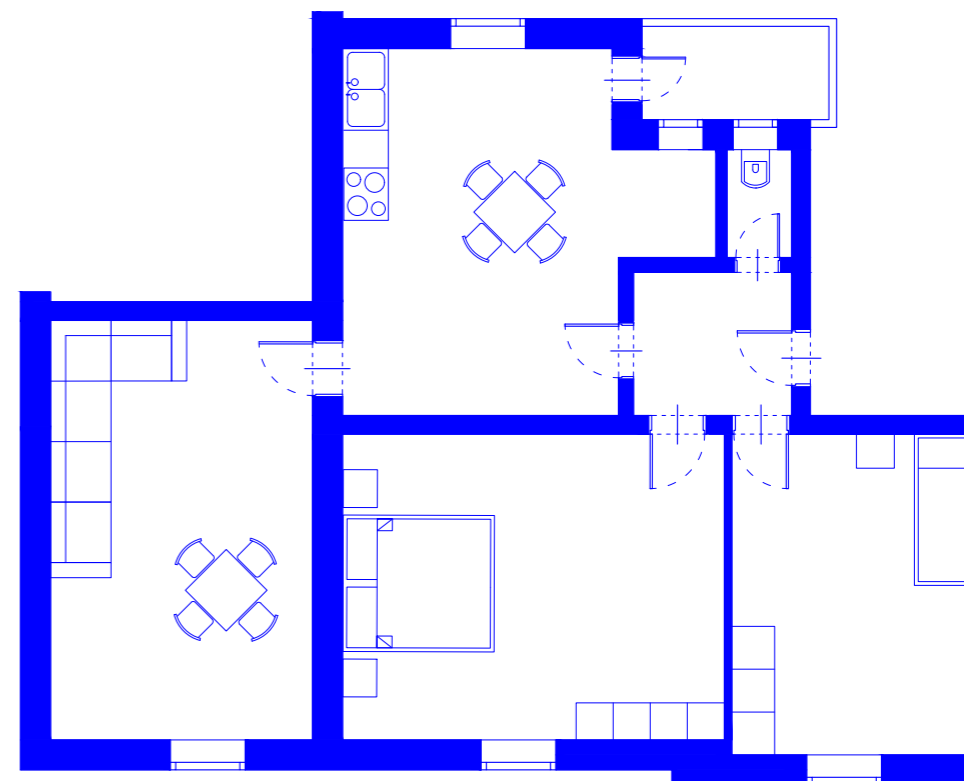
Area: 60 mq

ingresso
 cucina e sala da pranzo
 camera da letto doppia
 camera da letto doppia
 bagno
 balcone

**EDIFICIO V1 - quadrilocale**

Area: 83 mq

ingresso
 cucina e sala da pranzo
 camera da letto doppia
 camera da letto singola
 bagno
 balcone





2.15 Via Bentivogli, angolo via S. Vincenzi, "Palazzi U-U1", 2008



2.16 via Bentivogli 72, "Palazzo B"

Edifici a torre M6

2.3.3

quartiere Fossolo

linea temporale: 1968-72

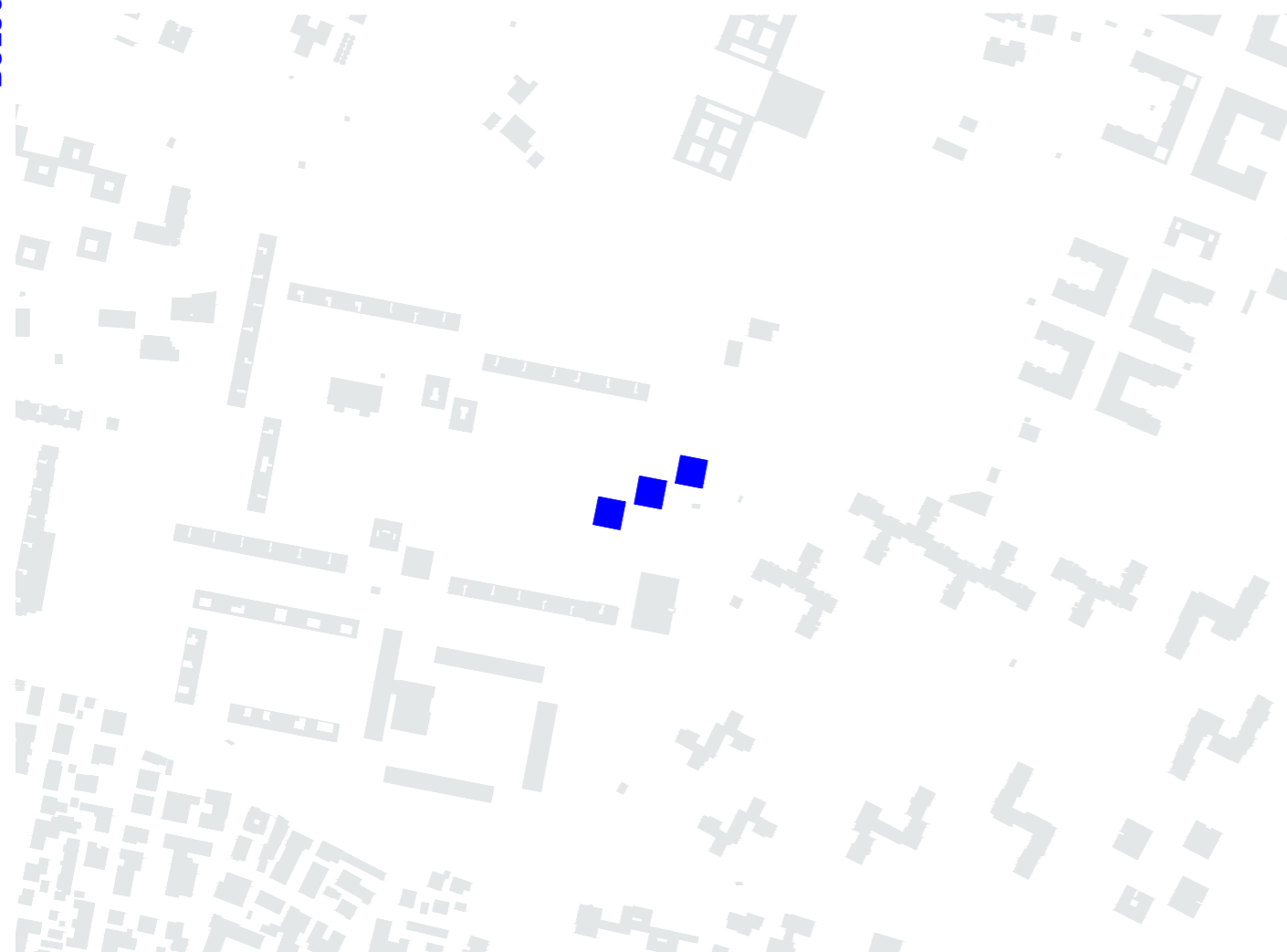
progettisti: E. Masi, V. Settimi, A.M. Pivetti, G.Grassi, P.Tabanelli, L.Leonardi, F. Sotgiu

cooperativa: Murri

dimensioni: 6900 mq

unità: 81

BOLOGNA



SERVIZI ESTERNI 1. parcheggi esterni (1968) - 2. area verde (1968) - 3. area attrezzata (1968) **SERVIZI INTERNI** biblioteca (1968) - sala spettacolo (1968) - sala riunioni (1968) - palestra (1968)

Storia

Tra il 1968 e il 1972 la cooperativa Murri prese parte alla realizzazione dei progetti di edilizia sovvenzionata rientrante nel piano PEEP Fossolo, realizzando 7 edifici a torre circondati da ampie aree verdi, suddivisi in tre tipologie: M6, FO2, DF2. Tale iniziativa si inseriva nel contesto di trasformazione urbana, con l'obiettivo di integrare i nuovi quartieri residenziali con la periferia esistente, rafforzando l'accessibilità, i servizi pubblici e l'attenzione alle aree verdi del quartiere.⁹⁸

Il beneficio della legge 167 consentì alla cooperativa Murri di acquisire i terreni a prezzi agevolati, riducendo notevolmente i costi di costruzione e promuovendo una maggiore accessibilità per il ceto medio basso.⁹⁹

L'organizzazione chiave per il successo dell'intervento nell'ambito PEEP fu l'Ufficio Studi e Progetti del Consorzio Provinciale delle Cooperative di Produzione, Lavoro e Trasporti, guidato dall'architetto Ettore Masi. Il team multidisciplinare di professionisti, costituito da architetti, ingegneri e urbanisti, consentiva da un lato di sviluppare un unicum progettuale, dall'altro di dialogare con l'Ufficio Tecnico del Comune concertando le scelte urbanistiche di fondo. Per far fronte ai numerosi progetti, a partire dagli anni '70 l'Ufficio fu ripartito in coordinamento, segreteria e in altre quattro sezioni specialistiche relative a edilizia, struttura, particolari e impianti.¹⁰⁰

Nella progettazione furono integrate le esigenze tipologiche legate alle richieste dei singoli committenti alla necessità di utilizzare sistemi prefabbricati e tecniche di edilizia industrializzata. Tra i nuovi passi avanti nella tipizzazione vi sono l'utilizzo di blocchi scala e servizi unificati, la realizzazione di setti in calcestruzzo armato mediante casseforme automontanti, l'utilizzo di grandi pannelli per solai e tamponamenti prefabbricati in cantiere.

Sebbene siano state accolte le richieste di partecipazione e autogestione degli abitanti, rimase in discussione l'obiettivo di riflettere nel disegno urbano la complessità e la diversità degli spazi abitativi.¹⁰¹

Cooperativa

La Cooperativa Murri si distingue per un'insieme di principi che ne definiscono il suo funzionamento interno e le modalità di partecipazione dei soci. La tipologia di alloggi offerta ai membri è a proprietà indivisa e questi possono essere destinati anche a categorie specifiche di soci con particolari esigenze abitative. L'approccio adottato nella realizzazione di nuovi alloggi è quello orientato alla bioarchitettura e all'utilizzo di energie rinnovabili. A tal proposito, la cooperativa può svolgere attività di produzione, utilizzo e vendita di tali energie, operando come Energy Service Company (ESCO).

Per diventare soci è necessario seguire i requisiti descritti nello statuto. Tra questi vi sono il versamento del capitale sociale, il rispetto dei regolamenti interni e il contributo alle spese generali della cooperativa. La perdita di qualità di socio può avvenire per morte, liquidazione volontaria o esclusione da parte della cooperativa stessa.

Tra gli organi sociali della cooperativa vi sono l'assemblea dei soci, il consiglio di amministrazione e il collegio sindacale, ognuno con diverse responsabilità nel governo e nella vigilanza delle attività della cooperativa.

Le assemblee possono essere ordinarie o straordinarie e a queste possono prendere parte al voto tutti coloro che sono iscritti da almeno tre mesi nel libro dei soci che siano in regola con i versamenti. All'assemblea spetta approvare il bilancio e la relazione del consiglio di amministrazione, nominare i membri di quest'ultimo, determinare il compenso per sindaci e amministratori, deliberare sulle responsabilità degli amministratori e sull'emissione degli strumenti finanziari. L'assemblea generale deve essere preceduta da assemblee separate nelle aree geografiche individuate dal consiglio medesimo, in cui i soci eleggono dei delegati all'assemblea generale.

Il Consiglio di amministrazione, composto da un numero variabile di membri (da 5 a 15). Essi sono eletti dall'assemblea, due terzi scelti tra i soci cooperatori iscritti da almeno tre mesi, non in mora nell'adempimento di obbligazioni nei confronti della cooperativa. Ai membri del consiglio, che restano in carica per tre anni, spetta un compenso determinato



2.17 Vista dall'alto delle torri, anni '70

dall'assemblea all'atto della nomina. Inoltre il consiglio deve eleggere un presidente e uno o più vicepresidenti e vicesegretari. Il Collegio sindacale, se nominato, svolge attività di controllo sull'operato della cooperativa, verificandone la conformità alla legge e allo statuto, vigilando sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo e contabile.¹⁰²

Progetto

L'approccio progettuale delle torri M6, basato su una pianta libera a maglia modulare, si distingue per l'introduzione di elementi innovativi volti ad arricchire e perfezionare le realizzazioni precedenti. La distribuzione perimetrale dei pilastri, insieme alla collocazione del vano scala al centro dell'edificio, ha consentito di eliminare i pilastri stessi all'interno degli alloggi, riducendo i vincoli relativi alla distribuzione interna degli spazi abitativi, permettendo una maggiore libertà progettuale e una migliore fruibilità degli ambienti.

Nelle zone predeterminate, venivano collocati i locali destinati a cucina, servizi igienici e alle scale,

mentre si manteneva lo spazio libero modulare per la distribuzione di tutti gli altri ambienti dell'alloggio.

¹⁰³ Fin dalla fase di definizione dell'impianto strutturale poi, si è previsto l'inserimento di vani nei pilastri destinati a contenere le tubazioni degli impianti per garantire maggiore flessibilità alla distribuzione interna degli spazi ed eliminare gli inconvenienti riscontrati in fasi precedenti, sia durante la costruzione che nell'utilizzo dell'edificio.

¹⁰⁴ La disposizione degli spazi interni ha degli effetti anche sulla definizione delle facciate: l'arretramento alternato dei piani crea una fascia centrale con logge a doppia altezza, conferendo un'identità architettonica alle torri. Una scelta importante di questo progetto riguarda la significativa dotazione di attrezzature collettive: lo spazio ad esse destinato supera nelle torri della cooperativa Murri i seicento metri quadrati e comprende, in base alle indicazioni dei soci, una sala spettacolo e riunioni, una biblioteca e una palestra.¹⁰⁵

⁹⁸ Giuseppe Campos Venuti, *L'urbanistica riformista. Antologia di scritti, lezioni e piani*, Milano, Etaslibri, 1991

⁹⁹ Vieri Quilici, Armando Sichenze, *Costruttori di architetture. Bologna 1960-80*, Roma, Officina Edizioni, 1985

¹⁰⁰ Ettore Masi, *La pianta libera in interventi di edilizia industrializzata FI4/ FN3 / FN 1 / CA1*, "Parametro" n°125, (1984), pp. 18-19.

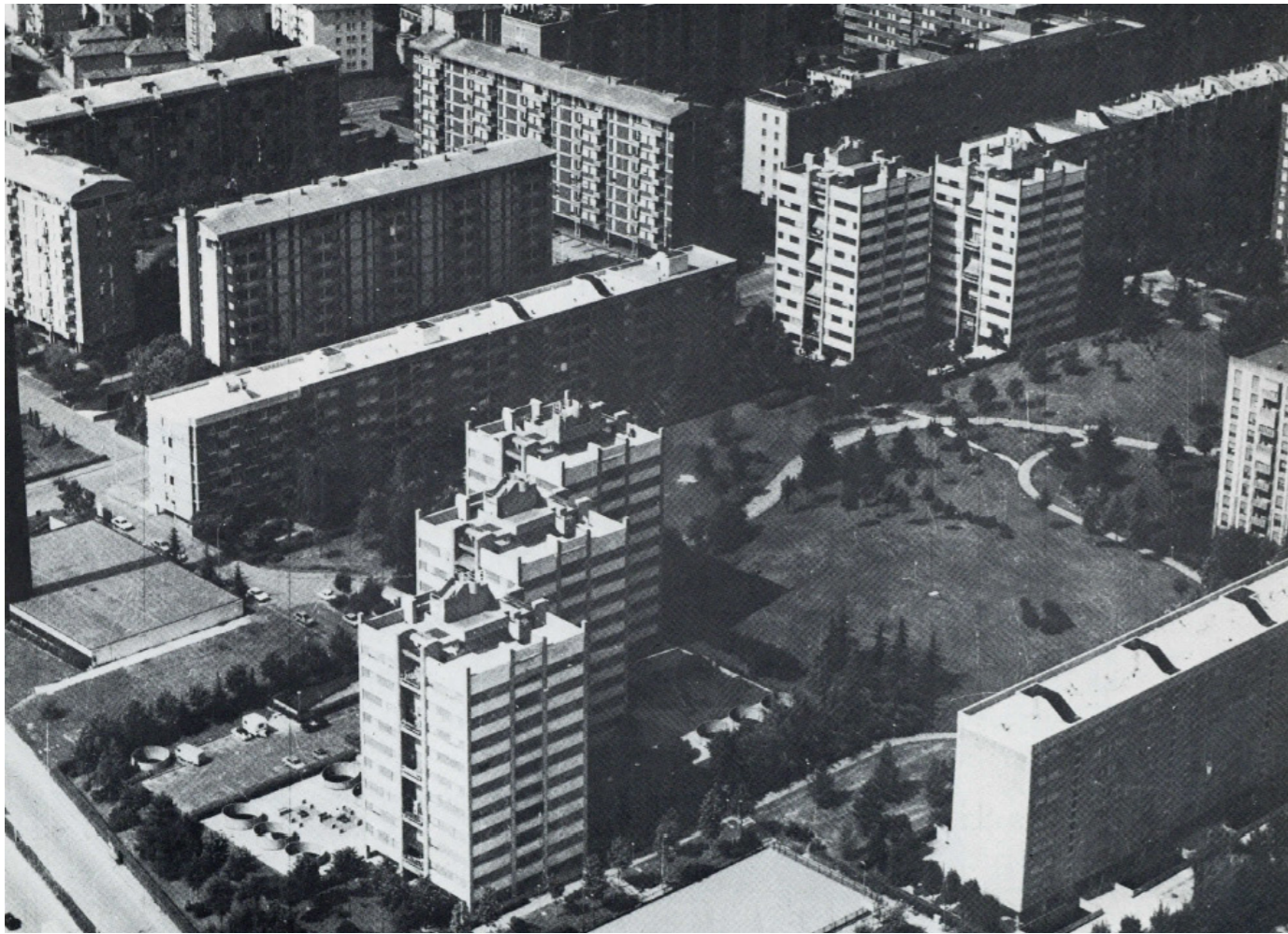
¹⁰¹ Antonio Bonomi, *Utenza, progettisti e tipi edilizi nell'esperienza del P.E.E.P. di Bologna*, "Edilizia Popolare", n°112, (1973)

¹⁰² Statuto Cooperativa Murri Approvato dalla Assemblea Generale Straordinaria In data 1 dicembre 2011

¹⁰³ Ettore Masi, *La pianta libera in interventi di edilizia industrializzata FI4/ FN3 / FN 1 / CA1*, "Parametro" n°125, (1984), pp. 18-19

¹⁰⁴ Ettore Masi, *Bologna /Cooperative*, "Casabella" v.36(1972), no.368-369, pp. 37-52

¹⁰⁵ Ibid.



2.18 Vista dall'alto delle torri, anni '70

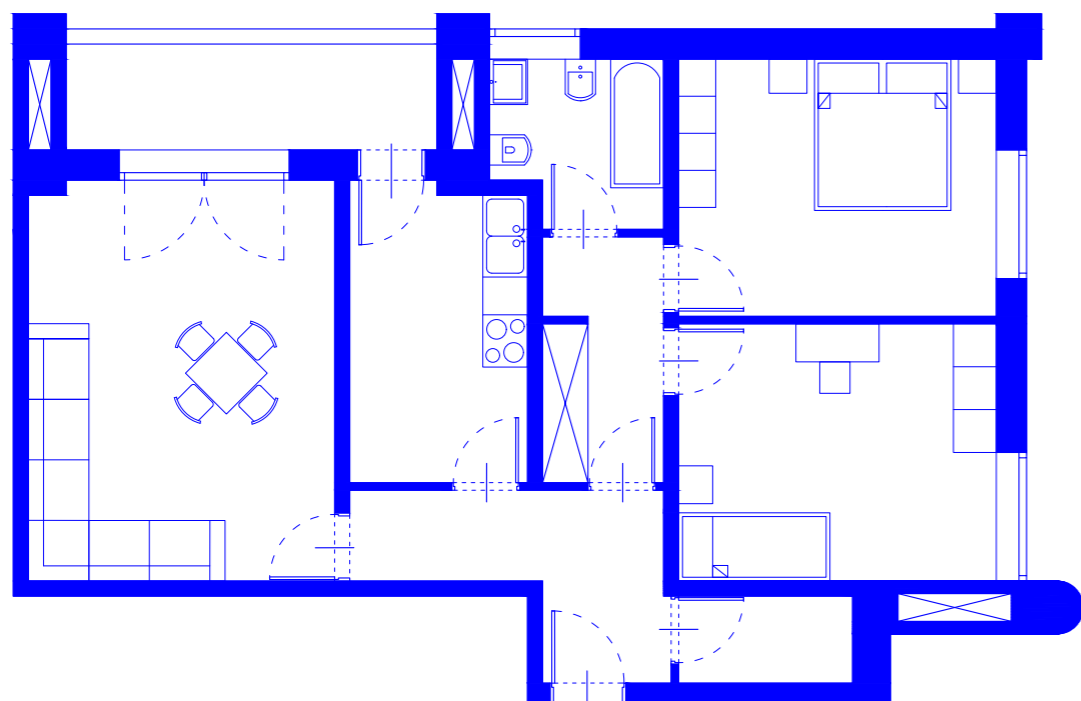
2.19 Dettaglio
facciata torri, anni
'70



TORRE M6 - appartamento 1

Area: 92 mq

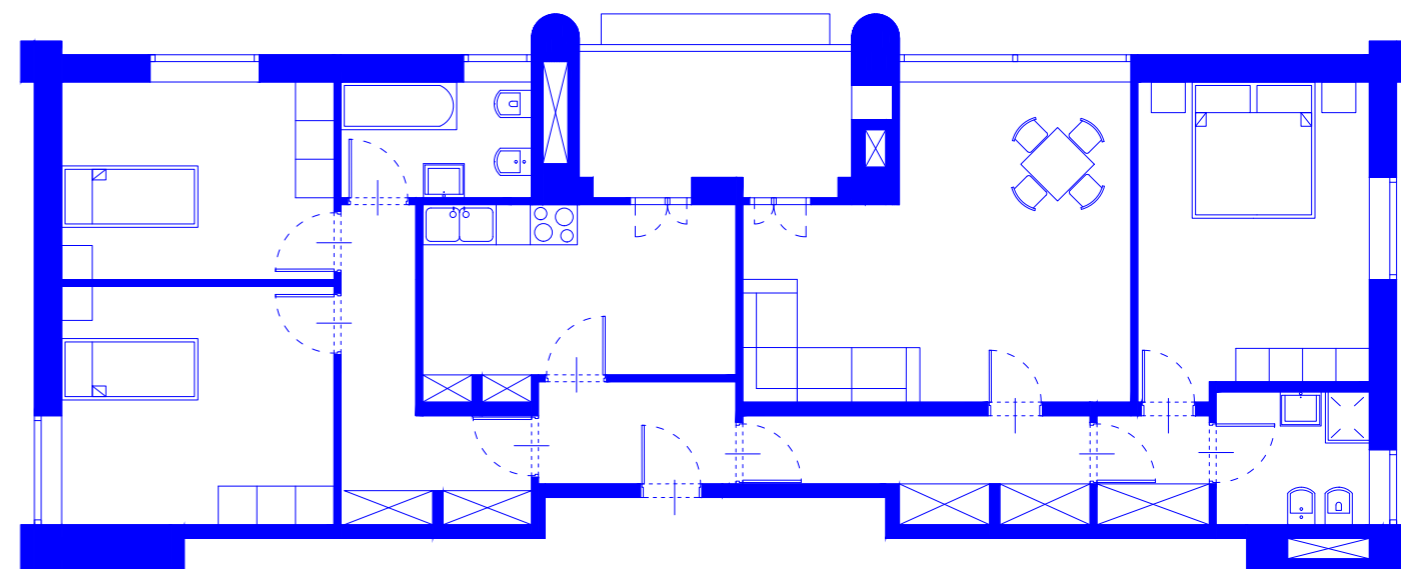
cucina
 camera da letto singola
 camera da letto doppia
 salotto
 bagno
 balcone
 ripostiglio



TORRE M6 - appartamento 2

Area: 123 mq

cucina
 camera da letto singola
 camera da letto singola
 camera da letto doppia
 salotto
 bagno 1
 bagno 2
 balcone



Il Virgolone

2.3.4

quartiere Pilastro

linea temporale: 1963-75

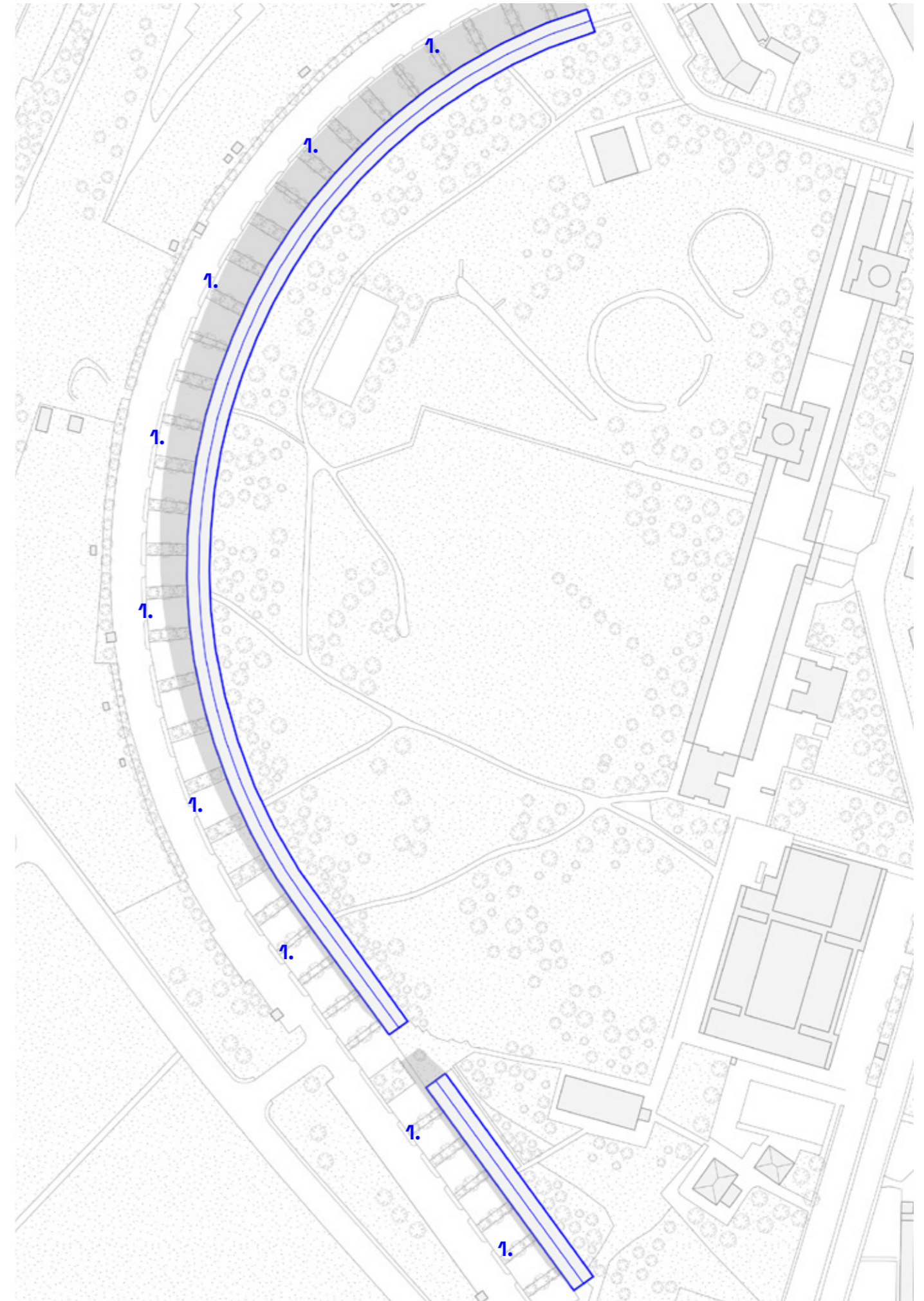
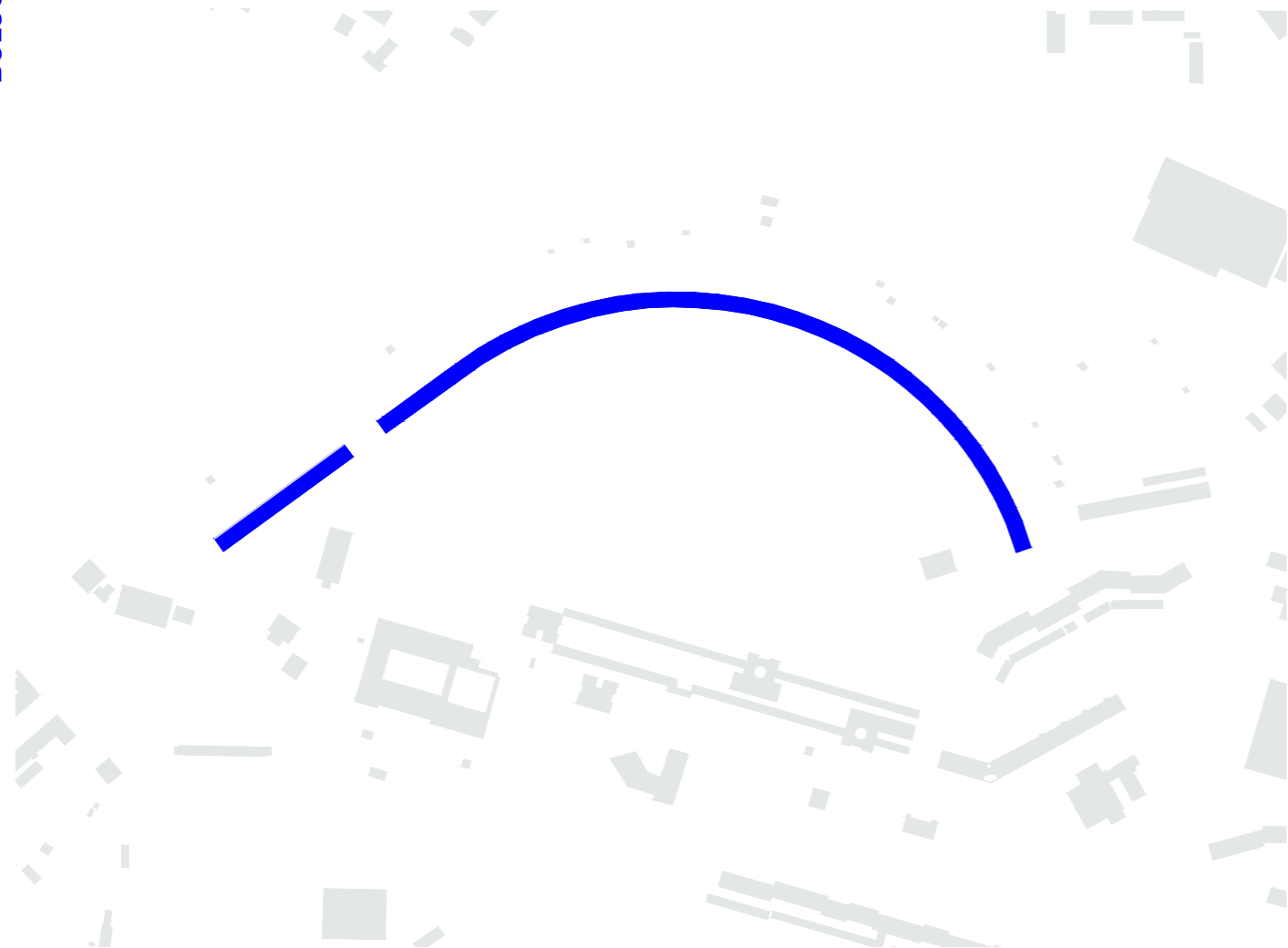
progettisti: E. Masi, R. Finzi, A. Guidotti, F. Pirera

cooperative: Risanamento, Murri

dimensioni: 8400 mq

unità: 552

BOLOGNA



SERVIZI ESTERNI 1. parcheggi esterni (1975) **SERVIZI INTERNI** anfiteatro (1975) - spazio gioco (1975)

Storia

All'interno del quartiere Pilastro si trova il Virgolone, un edificio curvilineo progettato nel 1975 dagli architetti dell'ufficio PEEP del Comune di Bologna. La storia del Pilastro comincia a partire dagli anni '60, quando lo IACP di Bologna decise di realizzare un insediamento economico e popolare per circa 15.000 persone in un'area a 6 km dal centro storico, scelta per motivi di costo. Inizialmente concepito come quartiere autosufficiente con una distribuzione di funzioni residenziali, produttive e pubbliche, il progetto fu modificato dal Comune di Bologna riducendo l'area di intervento ed eliminando una zona destinata alle attività produttive.¹⁰⁶

Il progetto iniziò nel 1963 ma fu bloccato a seguito dello scontento dei cittadini. I lavori ripresero nel 1975 quando, a seguito dei dissensi e grazie alle leggi 865 e 166 che prevedevano finanziamenti statali alle cooperative, l'ufficio PEEP presentò una variante del piano discutendone prima con il Comitato Inquilini, costituito dai cittadini che avevano messo in atto le proteste.¹⁰⁷ Questa prevedeva un aumento dell'area di insediamento

e la collocazione dei servizi collettivi lungo un percorso attrezzato che attraversava l'intero quartiere. In ambito residenziale, si optò per la costruzione del "Virgolone" un unico edificio in linea lungo 700 m, in parte di proprietà dello IACP e in parte delle cooperative, che affacciava su un grande parco.¹⁰⁸

La vera novità della variante era legata alle nuove esigenze dell'industrializzazione edilizia che intendevano ridurre i costi adottando sistemi di prefabbricazione come quelli del cofrage tunnel. Il passaggio dall'approvazione della variante PEEP all'inizio dei lavori per il Virgolone fu rapidissimo e attraverso l'aggiudicazione di un apposito appalto-concorso, il Consorzio Provinciale delle Cooperative di Produzione, Lavoro, Trasporti, realizzò sia gli alloggi per le cooperative edificatrici che per lo IACP. Si trattava di un'iniziativa in cui si incrociavano ad un alto livello organizzativo le strategie di produzione e del Comune, che riuscirono a ricondurre ad un'unica logica diversi operatori. Per assicurare l'uniformità costruttiva, l'ufficio PEEP collaborando con le cooperative e lo IACP si occupò di coordinare e definire alcuni

aspetti tecnici favorendone uniformità nella costruzione.¹⁰⁹

I giudizi sull'esito dell'operazione edilizia sono stati, a livello urbanistico, sociale ed estetico, fortemente discordanti. Pier Luigi Cervellati in un'intervista del 1997 disse che l'ufficio tecnico del PEEP aveva ideato qualcosa che costituiva una sorta di recinto, un abbraccio, definendolo un edificio dai buoni materiali, case di pregio e servizi e che la decisione di mescolare edifici delle cooperative con quelle dello IACP fu una strategia per favorire la creazione di una nuova domanda abitativa da parte di persone con un reddito più alto e di conseguenza anche l'integrazione sociale.

Già nel 1977 alcuni descrivevano il fabbricato come un casermone di otto piani inevitabilmente destinato alla non felice sorte di alveare umano.¹¹⁰ Secondo Alessandra Carini e Roberto Farina anziché divenire un organismo urbano complesso, il grande edificio a virgola resta una scatola immensa, traduzione delle esigenze tecnologiche legate al miglior sfruttamento del sistema costruttivo. L'esasperata uniformità, la desolante organizzazione del pianterreno, i pesanti vincoli

distributivi negli alloggi dimostrano quali sacrifici comporti l'adozione generalizzata di tecniche di industrializzazione già superate, che rispondono soltanto a una logica d'impresa.¹¹¹

Progetto

Il Virgolone è un edificio curvilineo di 7 piani che si snoda per circa 700 m su via Salgari, costituito da 552 appartamenti in parte di proprietà dello IACP e in parte delle cooperative di abitazione, i cui appartamenti vengono assegnati a riscatto. Nel 1979 venne realizzato un parco di 10 ettari prospiciente l'edificio, intitolato a Pier Paolo Pasolini, considerato un possibile punto di riferimento per adulti e bambini, dotato di panchine, spazi gioco, piste pedonali e anfiteatro. Gli alloggi sono compresi tra i 60 m² e i 115 m² con varie pezzature intermedie. La struttura portante puntiforme ha consentito l'adattamento delle dimensioni e della destinazione dei vani mediante lo spostamento dei tramezzi interni. Il primo piano ospita solo alloggi di taglio piccolo mentre gli altri livelli combinano tutte le tipologie che si ripetono.

106 Lorenzo Mingardi, *Per una prossemica dell'architettura. Glauco Gresleri e il villaggio Pilastro a Bologna*, "In_bo", n°14, (2019)

107 Alessandra Carini, Roberto Farina, *Burocrazia e partecipazione fallita: il quartiere del Pilastro a Bologna*, "Spazio e Società", n°5, (1979)

108 Michele Tarozzi, *Urbanistica e Cooperazione a Bologna 1889-1985. Cento anni di vite parallele*, Roma, Gangemi Editore, 1999

109 Martin Baumeister, Bruno Bonomo, Dieter Schott, *Cities Contested. Urban Politics, Heritage, and Social Movement in Italy and West Germany in the 1970s*, Chicago, Chicago University Press, 2017

110 Ibid.

111 Alessandra Carini, Roberto Farina, *Burocrazia e partecipazione fallita: il quartiere del Pilastro a Bologna*, "Spazio e Società", n°5, (1979)

Come già anticipato in precedenza, si fa ricorso a tecnologie industrializzate: struttura in setti e solette in calcestruzzo armato realizzate con getti in carpenterie metalliche del tipo “tunnel”, mentre gli elementi di tamponamento sono pannelli in calcestruzzo prefabbricati a piè d’opera. I setti portanti verticali in calcestruzzo armato, dello spessore di 15 cm, collegati alle solette di solaio piene dello spessore di 15 cm, creano due cellule tipo: una larga 3,30m e l’altra larga 3,80m, profonde entrambe 11,45m e alte 2,70 m.

Gli alloggi si articolano in 4 tipologie fondamentali: la prima destinata a uno o due abitanti di 45 m², la seconda di circa 60m² per ospitare massimo tre abitanti, con una zona giorno costituita da un unico ambiente con un piccolo angolo cucina. La terza è simile alla seconda ma con una camera da letto in più. Infine la quarta, destinata a 5 abitanti, ha un soggiorno, una sala da pranzo, due camere doppie e una singola. La dimensione dei vani giorno non varia al mutare degli abitanti ospitati negli alloggi, diventando molto ridotta nel caso delle tipologie più grandi. I servizi igienici sono privi di illuminazione e ventilazione naturale e di dimensioni estremamente ridotte.



2.20 Vista del Virgolone dall’alto, anni ‘70

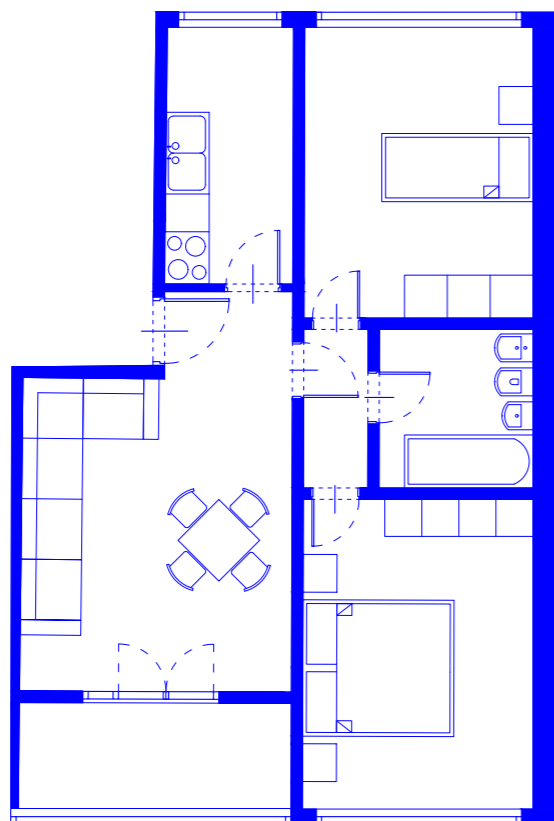


2.21 Virgolone in fase di costruzione, anni ‘70

IL VIRGOLONE - appartamento B1

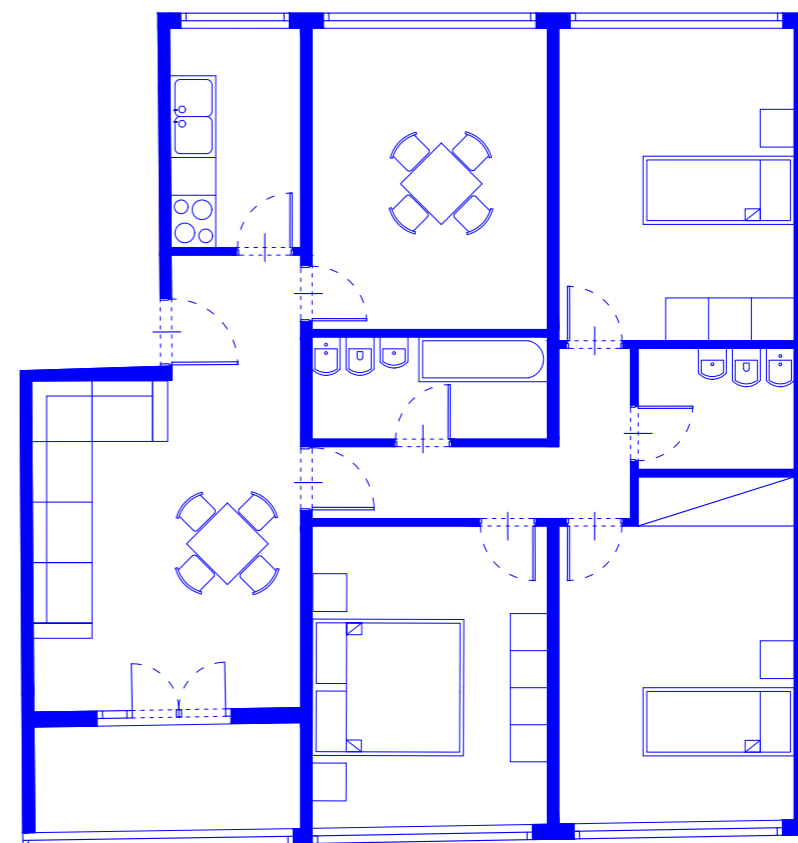
Area: 62 mq

ingresso
 cucina
 camera da letto singola
 camera da letto doppia
 salotto e sala da pranzo
 bagno
 balcone

**IL VIRGOLONE - appartamento C**

Area: 100 mq

ingresso
 cucina
 sala da pranzo
 salotto
 camera da letto singola
 camera da letto singola
 camera da letto doppia
 bagno 1
 bagno 2
 balcone



Progetto Hygeia

2.3.5

quartiere Navile

linea temporale: 1999-2006

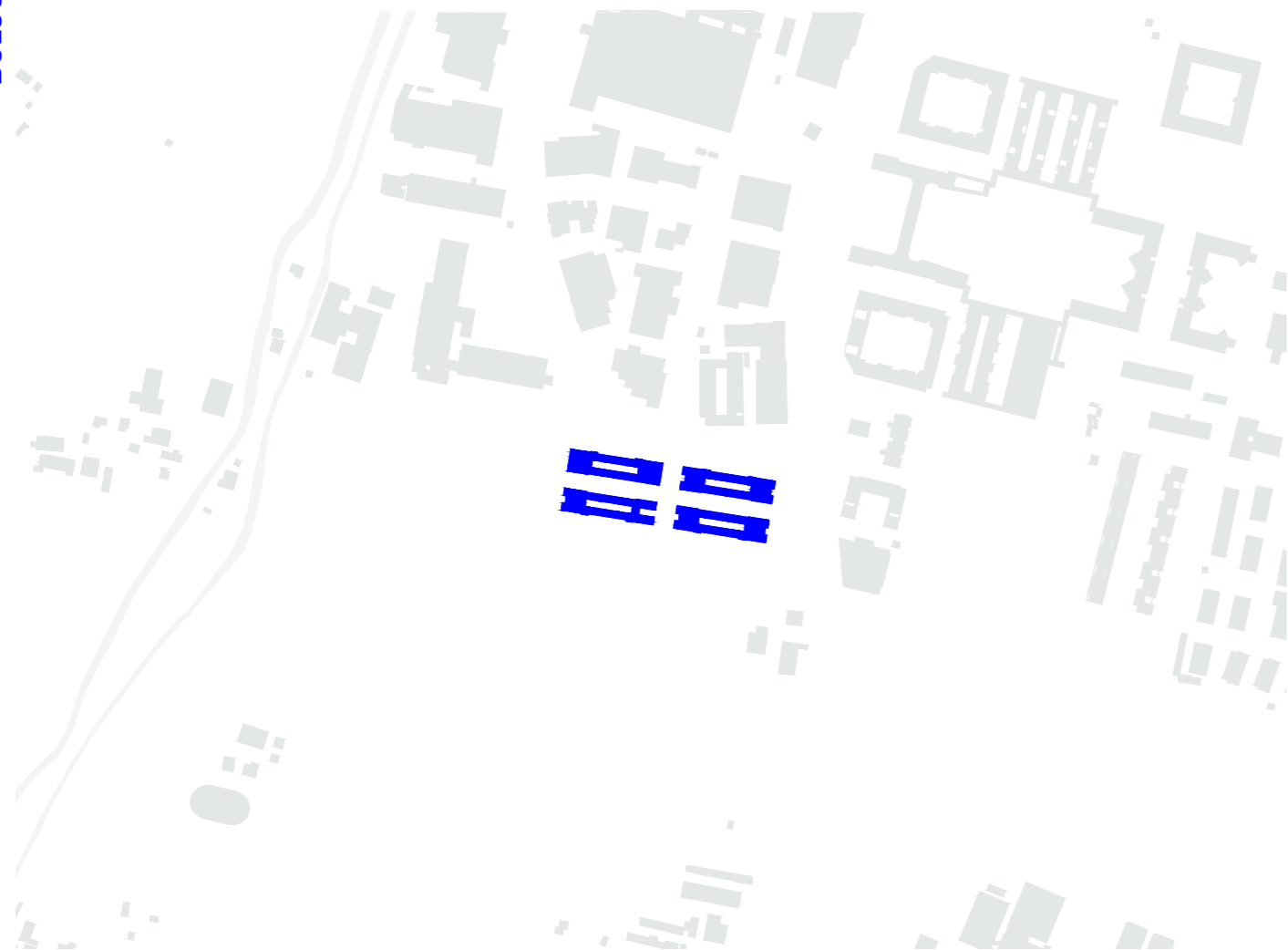
progettisti: Pietro Maria Alemagna, Veronica Alemagna, Simona Cespites

cooperativa: Dozza

dimensioni: 13.900 mq

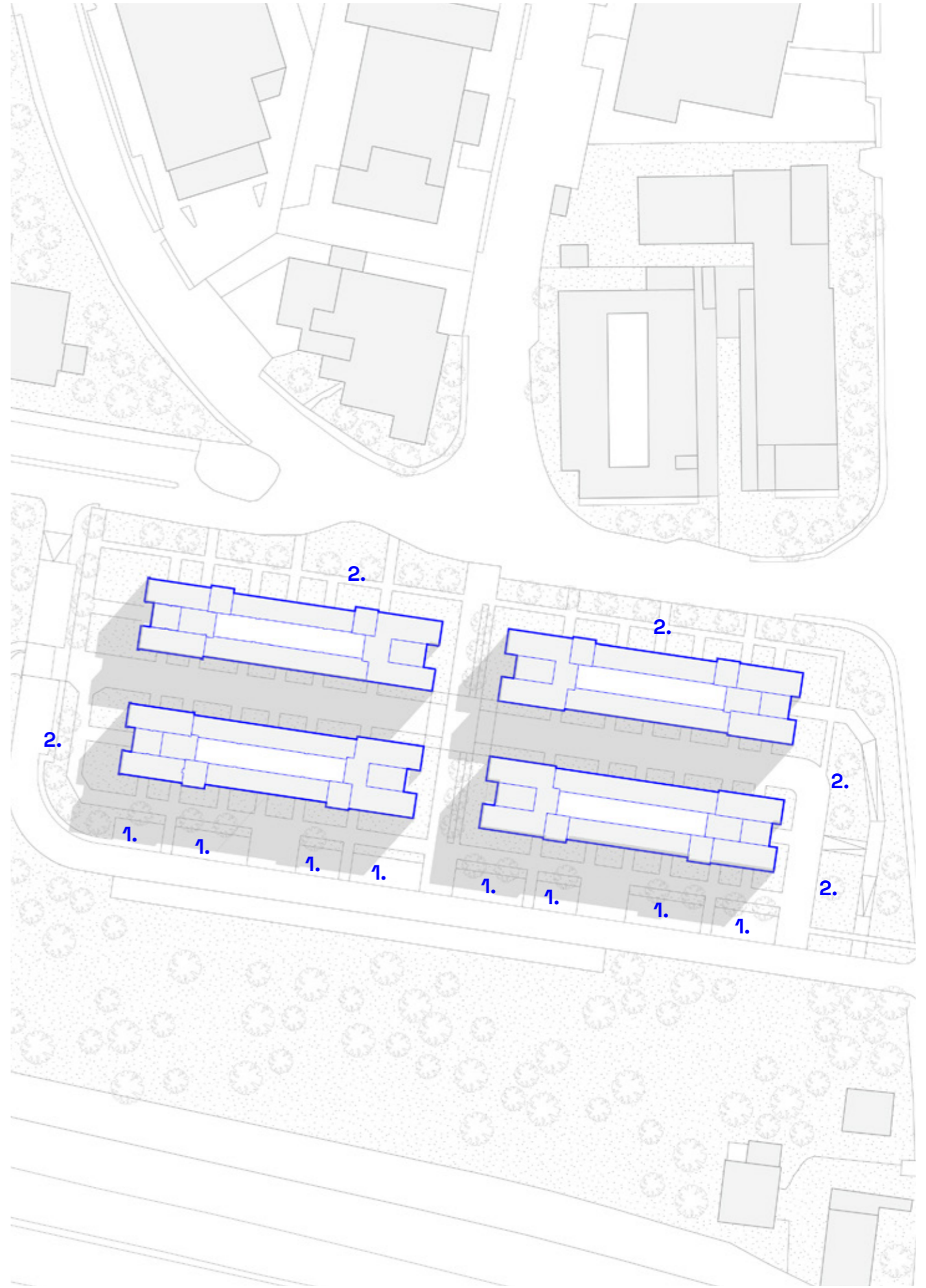
unità: 80

BOLOGNA



0m 10 30m

Masterplan



SERVIZI ESTERNI 1. parcheggi esterni (1999) - 2. area verde (1999) **SERVIZI INTERNI** poliambulatorio (1999) - micronido (1999) - sala giochi collettivi (1999) - sala lettura (1999)

Storia

Il progetto Hygeia, nato alla fine degli anni '90, sorse dalla necessità della Cooperativa Dozza e delle cooperative sociali di sviluppare un paradigma edilizio residenziale in grado di soddisfare diversi bisogni manifestati da individui e famiglie. Per dare valore aggiunto alla co-progettazione e per assicurare l'efficacia dell'intervento si è svolta un'indagine in due fasi, la prima rivolta ai soci della cooperativa per individuare i bisogni sociali dei residenti e la seconda rivolta alla comunità del territorio nel quale sorge il complesso per migliorare i servizi previsti dal progetto o crearne di nuovi. Le proposte emerse riguardavano la possibilità di usufruire di prodotti di largo consumo in luoghi non lontani e a costi sostenibili e il miglioramento della rete di informazione sui servizi di assistenza e le iniziative di socializzazione. I risultati della ricerca consentirono l'elaborazione del progetto preliminare, che prevedeva una sezione abitativa articolata in più edifici, con percorsi pedonali e corti interne di aggregazione senza traffico veicolare, uno spazio poliambulatoriale, un asilo e uno per attività diverse tra cui svago, giochi e organizzazione della banca del tempo. Il progetto, realizzato dall'architetto Pietro Maria Alemagna, vinse un bando di gara indetto dal Comune di Bologna nel 1999 per l'assegnazione di un'area di intervento, grazie alla qualità complessiva del progetto tipologico, tecnologico, sociale e gestionale. L'intervento è stato poi finanziato dalla Regione Emilia-Romagna attraverso il bando regionale per la promozione di programmi innovativi di edilizia abitativa. I lavori di costruzione iniziarono nella primavera del 2002 e terminarono nell'estate 2006. Il nome del progetto trae ispirazione dalla città idealizzata da Benjamin Richardson nella sua opera "Hygeia: a city of health" (1976), che si configura come un modello urbano utopico finalizzato a garantire il benessere fisico della popolazione, riducendo al minimo il tasso di mortalità e incrementando quello di natalità attraverso l'attuazione di un ambiente naturale salubre e la promozione di spazi artificiali di qualità, consentendo ai cittadini di destinare il proprio tempo libero alla comunità e alla solidarietà reciproca. L'intervento ha raggiunto molti degli obiettivi prefissati e il punto da migliorare resta quello della partecipazione dei soci insediati alla vita dell'in-

sedimento e della cooperativa. Per favorire ciò è stato realizzato in collaborazione con CADIAI il progetto "Abitare insieme" che ha consentito di acquisire attraverso questionari, contatti diretti e incontri, le informazioni utili per individuare le esigenze delle persone.¹¹²

Cooperativa

La cooperativa Dozza è a proprietà indivisa e conformemente ai principi mutualistici e senza fini di lucro, acquisisce gli alloggi da destinare ai soci cooperatori, prendendo parte al Movimento Cooperativo unitario italiano ed europeo. Il numero di soci cooperatori è illimitato e ne possono far parte tutti coloro che non esercitino in proprio imprese identiche o concorrenti alla società e che non abbiano danneggiato l'immagine della cooperativa stessa. L'ammissione dei soci avviene con la presentazione della domanda scritta e delibera del Consiglio di Amministrazione entro 60 giorni. Per essere soci è necessario versare la quota sottoscritta e un contributo iniziale, comunicare alla Cooperativa tutte le variazioni rilevanti, rispettare statuto e regolamenti. Lo scioglimento del rapporto sociale nei confronti del singolo socio cooperatore può verificarsi per recesso, esclusione, morte. In caso di morte del socio gli eredi non subentrano ma hanno diritto alla liquidazione della quota di partecipazione. La cooperativa assegna gli alloggi a coloro che non sono proprietari di eventuali immobili abitabili e che hanno un reddito effettivo annuo complessivo inferiore ai limiti previsti dalla legge vigente. Il patrimonio sociale della cooperativa è costituito dal Capitale Sociale, variabile, formato da un numero illimitato di quote dei soci cooperatori e da ogni tipo di fondo dell'assemblea. Su proposta del Consiglio di Amministrazione, l'assemblea può deliberare l'erogazione di un ristorno ai Soci cooperatori nel rispetto dei limiti delle condizioni stabilite dalla normativa vigente. A livello amministrativo, gli organi della cooperativa sono: l'assemblea dei soci, il consiglio di amministrazione, il presidente della cooperativa e il collegio sindacale. L'assemblea, ordinaria o straordinaria, rappresenta l'universalità dei soci e nomina le cariche sociali, determina il numero di componenti del Consiglio di Amministrazione, designa tra i Sindaci il presidente del Collegio Sindacale e ne deter-

mina i compensi. L'assemblea straordinaria viene indetta solo per scioglimento della cooperativa, modifiche dello statuto o per nominare\ sostituire i liquidatori. Essa deve essere convocata 15 giorni prima dell'adunanza e hanno diritto di voto i soci iscritti da almeno tre mesi. Il consiglio di amministrazione è composto da 5 a 15 membri in carica per tre anni che eleggono il proprio Presidente e Vice Presidente. Il suo compito è quello di gestire la cooperativa ed è convocato dal Presidente. Quest'ultimo, rappresenta la cooperativa e in caso di sua assenza viene sostituito dal Vicepresidente. Il Collegio sindacale, composto da tre membri effettivi e due supplenti eletti dall'Assemblea, ha il compito di vigilare sull'osservanza delle regole e sulla corretta amministrazione della cooperativa. I Sindaci effettivi durano in carica tre esercizi e loro compenso è fissato dall'Assemblea all'atto della nomina. L'assemblea straordinaria decide se è il caso di liquidare la cooperativa con maggioranza assoluta dei soci in prima convocazione e, in seconda convocazione, con la maggioranza qualificata dei tre quinti dei presenti aventi diritto di voto. Il patrimonio residuo, dedotte le somme per il rimborso del capitale sociale, è devoluto al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione istituito dalla Lega Nazionale cooperative e mutue. Dalla liquidazione sono esclusi gli immobili di proprietà della Cooperativa realizzati con le agevolazioni pubbliche la cui proprietà deve essere trasferita all'ente indicato dalle disposizioni agevolative.¹¹³

Progetto

L'intervento occupa un'area di 5 ettari e gli alloggi sono distribuiti in quattro edifici disposti linearmente attorno a una corte interna centrale denominata "piazza della Rosa dei Venti". Questo spazio ospita vari servizi comuni come sale lettura, eventi festivi, una palestra e un'area studio. Sono presenti anche spazi di 200 mq dedicati al servizio per il pubblico, come centri di riabilitazione per disabili e anziani e un micronido per 15 bambini, terminato nel luglio 2010. Questi locali complementari alla residenza sono gestiti dai soci attraverso il Comitato di Gestione dell'insediamento. Le attività di servizio e assistenza, collocate sem-

pre al piano terra, sono affidate alla Cooperativa Sociale Consorzio CADIAI che svolge attività di servizio alla persona, alle famiglie e agli anziani; alla Cooperativa sociale Consorzio OPENGROUP che gestisce il micronido il cui servizio è rivolto sia ai soci che ai residenti del quartiere.¹¹⁴ Ciascun edificio è dotato di spazi condominiali aggiuntivi destinati principalmente allo svolgimento di attività svolte nell'ambito della banca del tempo con il gioco bambini, studio per ragazzi e adulti, uso di computer di proprietà condominiale e attività di artigianato e bricolage, oltre ad ampi stenditoi e depositi per cicli e motocicli. Innovativa è la realizzazione di una Banca del Tempo, che servirà a favorire lo scambio alla pari del tempo fra i soci, a costruire una rete di solidarietà tra di essi e a offrire una soluzione alle necessità derivanti dalle piccole esigenze della vita quotidiana che il mercato dei servizi non contempla se non a costi elevati.¹¹⁵

Le tipologie di alloggi sono state progettate in funzione di esigenze specifiche degli utenti, in particolare per quanto riguarda l'accessibilità e la fruizione degli spazi. Tutti gli alloggi sono dotati di sistemi di videosorveglianza e sicurezza e quelli a piano terra hanno anche un piccolo spazio esterno. L'intero intervento è servito da una guardiania, ove sono centralizzati tutti i servizi di assistenza, in comunicazione diretta attraverso videocitofono con gli alloggi.

Una caratteristica particolarmente innovativa delle residenze consiste nella flessibilità degli spazi interni. I moduli sono costituiti in modo da essere ampliati o ristretti a seconda delle esigenze del nucleo che lo abita.

L'architetto Alemagna ha studiato un sistema in relazione alla richiesta della "casa che cresce", che consente attraverso pochi interventi di ingrandire gli alloggi a seguito di una trasformazione delle famiglie che vi abitano. Gli alloggi contigui sono organizzati in modo tale da potersi eventualmente scambiare una camera e un secondo bagno. A tal fine gli impianti idrico, termico ed elettrico sono predisposti per un passaggio da un alloggio all'altro delle utenze relative a quegli spazi.

112 Luisa Mauro, *Le forme dell'architettura per la comunità*, tesi di dottorato, Università degli Studi di Napoli Federico II, 2015

113 Statuto sociale Cooperativa Dozza, 28 gennaio 2012

114 Luisa Mauro, *Le forme dell'architettura per la comunità*, tesi di dottorato, Università degli Studi di Napoli Federico II, 2015

115 Ibid.



2.22 Piazza Rosa del Venti, 2001 (a destra)

2.23 Abitazioni dell'insediamento, 2001 (sotto)



2.24 Abitazioni dell'insediamento, 2001 (a destra)

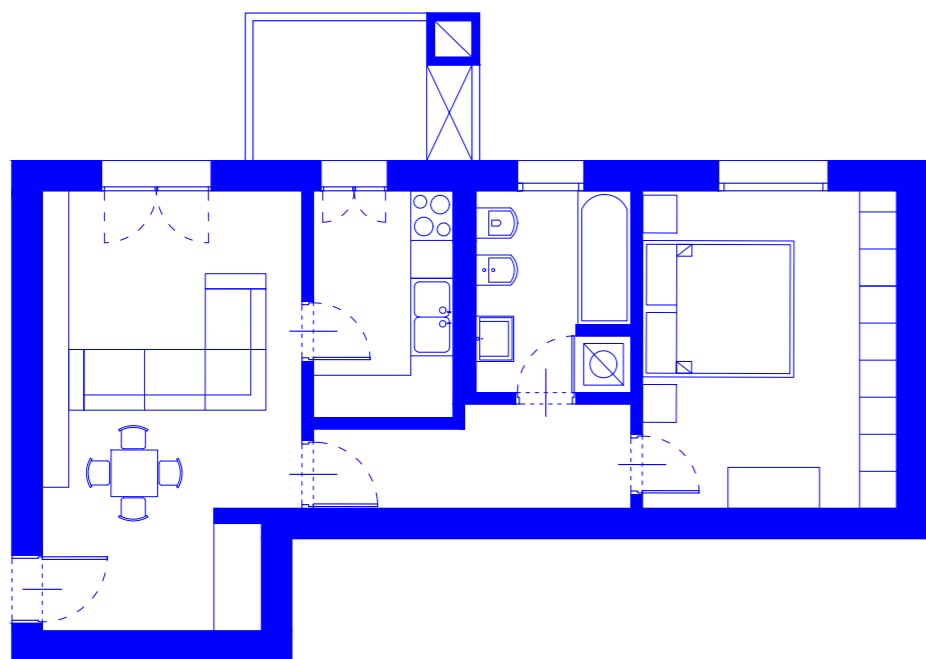
2.25 Abitazioni dell'insediamento, 2001 (sotto)



HYGEIA - appartamento D2

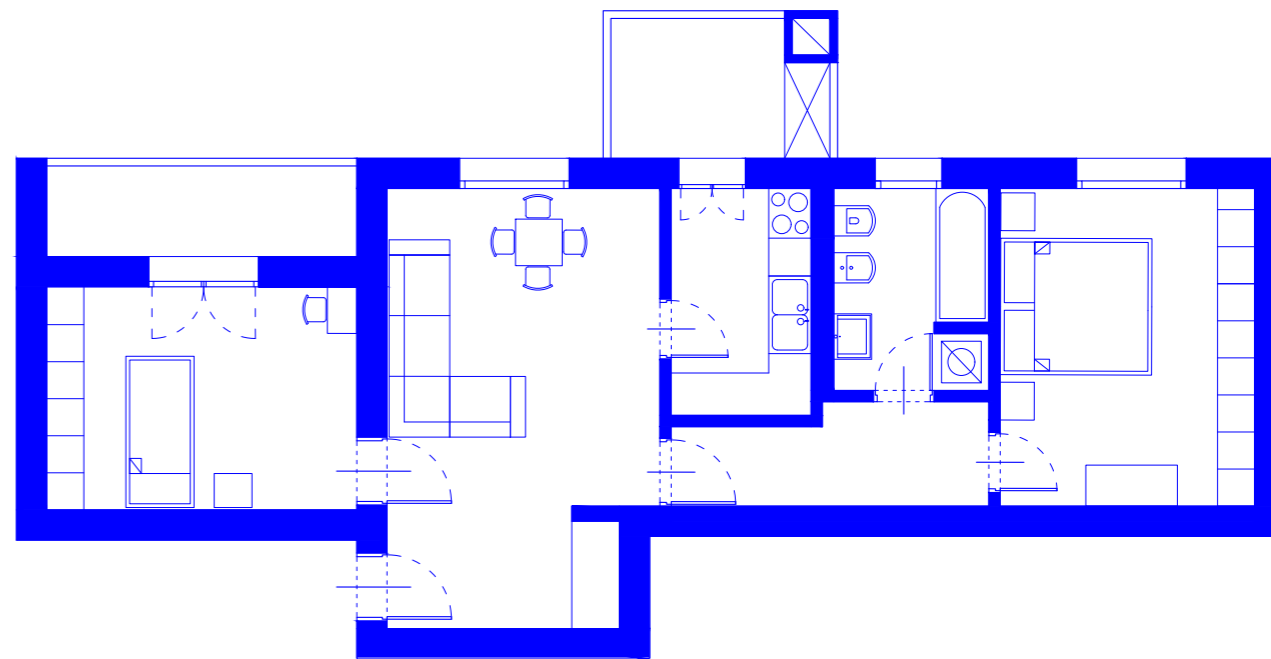
Area: 50 mq

ingresso
 cucina
 sala da pranzo e salotto
 camera da letto doppia
 bagno
 balcone

**HYGEIA - appartamento E**

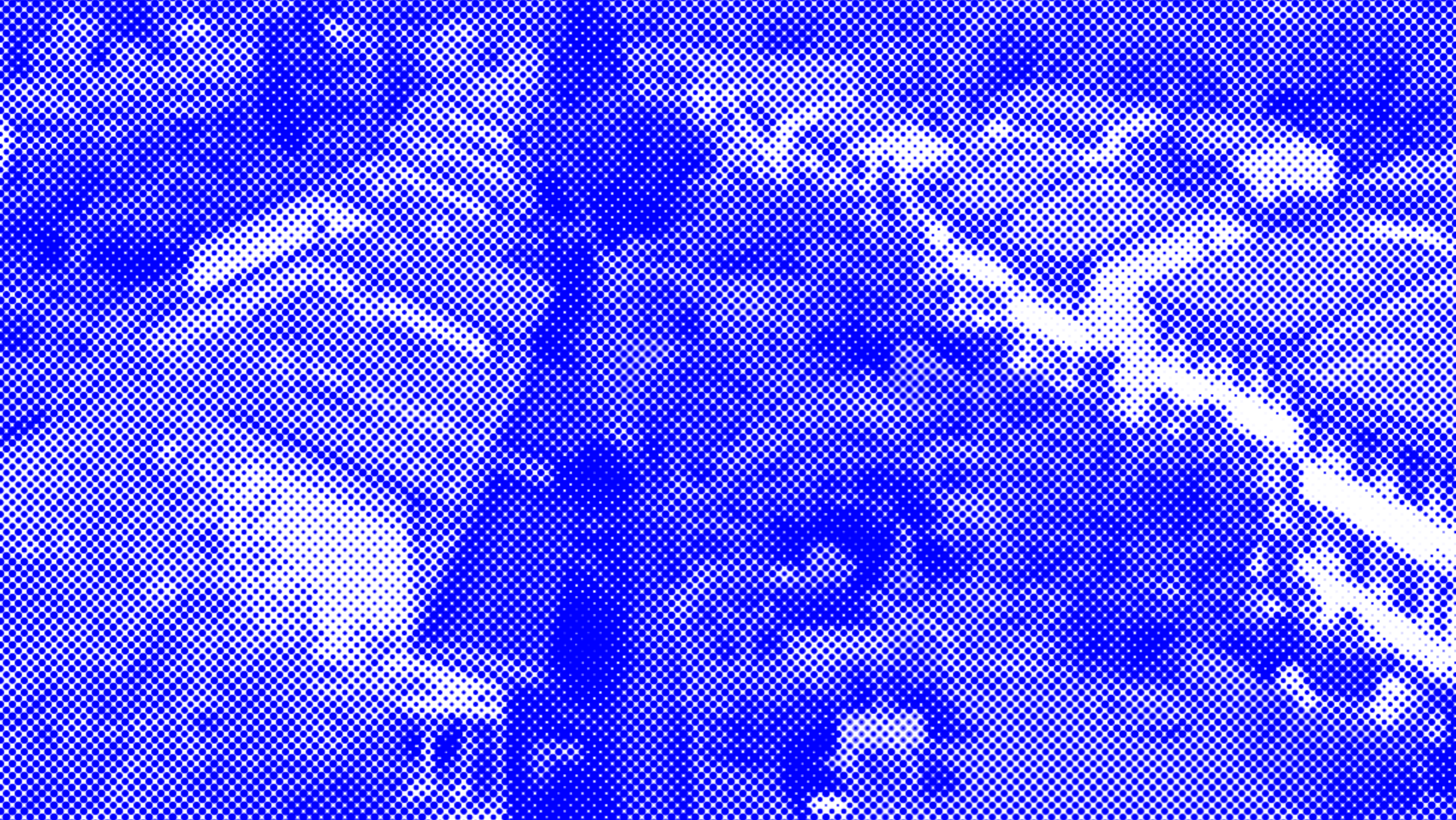
Area: 63 mq

ingresso
 cucina
 sala da pranzo e salotto
 camera da letto singola
 camera da letto doppia
 bagno
 balcone



Zurigo

3.0



Il contesto e le politiche abitative

3.1

- 3.1.1 *La crisi abitativa e la nascita delle prime cooperative*
- 3.1.2 *Costituzione ed espansione delle cooperative edilizie*
- 3.1.3 *Fase di consolidamento dei complessi cooperativi esistenti*
- 3.1.4 *Il periodo di rinnovamento urbano e politico*
- 3.1.5 *Facts and figures. Il ruolo delle abitazioni cooperative nel panorama abitativo attuale*

La crisi abitativa e la nascita delle prime cooperative

3.1.1

ZURIGO

Verso la metà del XIX secolo, in Svizzera, l'avanzamento dell'industrializzazione e dell'urbanizzazione determinò un considerevole flusso di lavoratori verso le città, causando un notevole aumento demografico nelle metropoli.

La popolazione di Zurigo passò da 50.000 a 120.000 abitanti. Questa crescita esplosiva portò con sé una serie di problematiche sociali, tra cui la diffusione di alloggi fatiscenti e sovraffollati, occupati soprattutto dai segmenti più poveri della società. La pratica dell'affitto dominava il mercato immobiliare nei quartieri popolari e il numero di persone per appartamento raggiunse livelli allarmanti¹

L'edilizia abitativa divenne un tema di interesse pubblico e una questione di scontro politico. Nel 1867, il piano urbanistico del **Baukollegium** migliorò le condizioni igieniche e spaziali della città attraverso la costruzione di strade pedonali e piazze.

Nonostante tali sviluppi, la popolazione continuò a crescere, alimentata anche da flussi migratori, mantenendo il problema della **carezza di alloggi** al centro dell'attenzione.

Il 1° gennaio 1893 avvenne la **prima incorporazione** in occasione della quale undici comunità limitrofe si

unirono alla città di Zurigo.

	Proportione di stranieri	Germania	Austria	Italia
1894	27.9	19.1	2.6	4.3
1900	29.0			
1910	33.8	21.3	4.0	5.5
1920	22.0			
1930	15.5	8.3	1.3	1.3

3.3 Quota percentuale di cittadini stranieri nella popolazione della città di Zurigo in percentuale, dal 1894 al 1930

In questo modo il centro città si unì ai sobborghi della classe operaia di stampo industriale e ai villaggi rurali nelle immediate vicinanze.

Nel 1894, il governo della città di Zurigo affrontò per la prima volta la questione abitativa: **lo Stadtrat** (Consiglio comunale) propose misure mirate a **mitigare le problematiche legate al mercato immobiliare**. Nel 1895 fu fondata la **Federazione internazionale delle cooperative** a cui numerose organizzazioni svizzere aderirono².

Una delle azioni intraprese consisteva nel dotare l'amministrazione comunale di un **sistema di contabilità sociale** che si occupava anche di effettuare indagini sugli alloggi. Tali indagini rivelarono condizioni di vita estremamente precarie per la maggior parte della popolazione,



3.1 Affollamento della città, Bahnhofstrasse (angolo Sihlstrasse) in un giorno di mercato, 1910 ca.

3.2 Condizioni di vita anguste. Una famiglia vive in una sola stanza, 1908 ca.



Il contesto e le politiche abitative

¹ Daniel Kurz, *Die Disziplinierung der Stadt: moderner Stadtebau in Zurich: 1900 bis 1940*, Zurich, gta Verlag, 2008

² Ibid.



3.4 Piano di sviluppo della città di Zurigo del 1899



3.5 Emil Klöti in un manifesto elettorale del partito

con una carenza di abitazioni accessibili. Verso il 1896, un appartamento medio con 3 stanze a Zurigo costava dal 30% al 40% del salario, e la pratica del subaffitto era diffusa.

In risposta a questa situazione critica, la città di Zurigo avviò una politica fondiaria attiva. Nel **1896**, l'amministrazione comunale procedette all'**acquisto di 22 ettari di terreno a Friesenberg** per sviluppare nuove abitazioni residenziali³. Attraverso la politica di riserva fondiaria, che ridusse i costi dei terreni, la Città di Zurigo ha sostenuto le cooperative, le cui radici risalgono al **1881**, quando il **Codice delle obbligazioni stabili la forma giuridica della cooperativa** a livello nazionale. Nel **1869**, durante la revisione totale della **Costituzione Cantonale**, l'idea cooperativa fu ufficialmente incorporata nel testo costituzionale nell'articolo 23, assegnando allo Stato il compito di "promuovere lo sviluppo dell'auto-aiuto" e di "favorire il sistema cooperativo". La **prima cooperativa edilizia e di risparmio** fu istituita nel **1892** su iniziativa di un'associazione di inquilini guidata da Paul Pflueger. Queste organizzazioni inizialmente erano poco omogenee e la maggior parte di esse ebbe vita piuttosto breve. La nascita di alcune di queste organizzazioni era legata al movimento operaio⁴. Solo nel **1907**, in seguito a una intensa campagna politica, la città di Zurigo realizzò il suo **primo complesso residenziale pubblico**, denominato Limmat I. Nello stesso anno, lo **statuto comunale** venne ampliato con la seguente disposizione: "**La città promuove la costruzione di abitazioni salubri ed economiche, nonché la realizzazione di 'Logishäuser' e rifugi per i senzatetto**". Nel **1910**, la città adottò i primi principi della politica abitativa, inclusi quelli per **sostenere l'edilizia senza scopo** di lucro attraverso trasferimenti di terreni, prestiti e l'acquisto di quote cooperative. Il coinvolgimento attivo del governo cittadino fu in parte una risposta ai fallimenti nel settore privato nel fornire alloggi dignitosi alle classi medio-basse. Un evento di notevole importanza per Zurigo

fu l'**elezione nel Consiglio Comunale di Emil Klöti nel 1907**. Egli fu il principale fautore di una politica abitativa dinamica a Zurigo e sostenne l'espansione delle cooperative edilizie. Klöti fu anche il primo presidente dell'Associazione federale dell'edilizia abitativa (WBG)⁵. Nel **1909** fu costruito a Hirslanden il **primo insediamento cooperativo** di case unifamiliari, chiamato "**Bergheim**". La cooperativa edilizia responsabile della sua costruzione era composta principalmente da borghesi, infatti alcune delle prime cooperative edilizie di Zurigo non avevano alcun legame con il movimento operaio. I lavoratori costituivano solo una piccola percentuale dei soci, dato che il costo delle azioni era piuttosto elevato e quindi inaccessibile per la classe operaia⁶. L'anno successivo, il **parlamento cittadino approvò i "Principi per il sostegno delle cooperative edilizie senza scopo di lucro"**, che includevano il supporto attraverso la vendita di terreni edificabili a prezzi accessibili, la concessione di prestiti agevolati e l'acquisizione di quote cooperative. Da quel momento fino allo scoppio della Prima Guerra Mondiale, la realizzazione di complessi cooperativi aumentò, dando luogo a nuovi insediamenti, tra cui quelli della **cooperativa edilizia Entlisberg** e della **cooperativa Garden City Zurich**, che costruì colonie di case unifamiliari stilisticamente ispirate ai villaggi agricoli⁷.

3 Philippe Koch, *Tackling the global housing challenges: Relevance and replicability of Switzerland's and Uruguay's housing cooperatives' policies and strategies*, ZHAW, 2021

4 Nicola Regusci, *Zurich: Cooperative Housing. New Ways of Inhabiting, Barcellona, Dpr-Barcelona, 2017*

5 cooperativeconditions.net/

6 Daniel Kurz, *Die Disziplinierung der Stadt: moderner Stadtebau in Zurich: 1900 bis 1940*, Zurich, gta Verlag, 2008

7 cooperativeconditions.net/

Costituzione ed espansione delle cooperative edilizie

3.1.2

ZURIGO

Durante la Prima Guerra Mondiale, la situazione abitativa si aggravò ulteriormente. I costi di costruzione aumentarono di due volte e mezzo, portando a un quasi completo arresto dell'edilizia abitativa durante gli anni di conflitto. La scarsità di offerta causò un significativo aumento del prezzo degli affitti, contribuendo, insieme all'incremento dei prezzi dei beni di uso quotidiano, a una perdita salariale di circa il 25% per le classi lavoratrici⁸.

La **carezza di alloggi post Prima Guerra Mondiale** stimolò l'attività delle cooperative.

Nel **1914**, la cooperativa di costruzione delle ferrovie zurighesi realizzò l'**insediamento "Industria I"**, e qualche anno dopo si unì alla cooperativa di costruzione del personale postale per formare la cooperativa di costruzione del personale federale (BEP). Nel **1916**, fu fondata l'**Allgemeine Baugenossenschaft Zurich (ABZ)** come progetto di auto-aiuto dei lavoratori, diventando oggi la più grande cooperativa svizzera. Il primo insediamento ABZ fu costruito nel 1920⁹.

Alla fine della Prima Guerra Mondiale, la lotta di

classe dominò la politica svizzera, culminando nell'occupazione di Zurigo da parte delle forze militari nazionali e nello **sciopero generale del 1918**, un evento che sconvolse l'intero Paese. Uno dei principali temi di scontro politico fu l'edilizia abitativa, poiché si verificò una drammatica carezza di alloggi. Inoltre, a seguito della guerra, la struttura demografica della popolazione della città subì un drastico cambiamento: le famiglie si ridussero di dimensioni, richiedendo adattamenti significativi negli spazi abitativi¹⁰.

Nonostante la difficile situazione finanziaria e politica, a partire dal **1917** la città di Zurigo intraprese la **costruzione di abitazioni pubbliche**, tuttavia, queste risultarono insufficienti nel fronteggiare il problema abitativo. Nel corso del **1918**, il **Comitato d'azione di Olten** avanzò diverse richieste in merito alla politica abitativa, tra cui l'idea di **finanziamenti federali per le cooperative edilizie**¹¹. Questa proposta fu discussa anche con il Consiglio federale, che nell'anno successivo approvò 12 milioni di

8 Daniel Kurz, *Die Disziplinierung der Stadt: moderner Stadtebau in Zurich: 1900 bis 1940*, Zurich, gta Verlag, 2008

9 Ibid.

10 Philippe Koch, *Tackling the global housing challenges: Relevance and replicability of Switzerland's and Uruguay's housing cooperatives' policies and strategies*, ZHAW, 2021

11 Daniel Kurz, *Die Disziplinierung der Stadt: moderner Stadtebau in Zurich: 1900 bis 1940*, Zurich, gta Verlag, 2008

3.6 Sciopero nazionale a Zurigo. Operazione militare contro i manifestanti nella piazza d'armi. Wilhelm Gallas, 1918 ca.



franchi per misure a favore della creazione di posti di lavoro e del sostegno all'edilizia abitativa; due mesi dopo, vennero aggiunti altri 10 milioni.

Versola **metà degli anni '20, gli affitti aumentarono** fino al 150%, suscitando una serie di proteste sociali. Nel **1924**, la città di Zurigo adottò **linee guida per sostenere la costruzione di alloggi senza scopo di lucro**. Da quel momento, vennero costruiti in media 239 nuovi appartamenti cooperativi all'anno. Tra il 1926 e il 1932, questo numero salì a 1.176 all'anno, rappresentando più di un terzo degli appartamenti totali a Zurigo¹².

Le linee guida adottate dalla città in questo contesto includevano facilitazioni per consentire alle cooperative edilizie di ottenere mutui fino al 94% del capitale investito. Inoltre, si prevedeva che la città avrebbe acquisito il 10% delle azioni cooperative e avrebbe potuto concedere terreni in locazione alle cooperative edilizie con durata rinnovabile fino a 90 anni. Da questo momento in poi, le cooperative hanno svolto un ruolo significativo nella produzione edilizia a Zurigo.

Negli anni '20, emersero famosi complessi cooperativi a Zurigo, come il **Lettenquarter**, realizzato dalla **cooperativa edilizia del personale**

federale (BEP), e **Friesenberg I e II**, il più grande e omogeneo quartiere della città basato sul modello della città giardino inglese, costruito dalla **Familienheim-Genossenschaft Zurich (FGZ)**¹³.

Il paradigma della politica di sviluppo urbano di Zurigo negli anni '20 si basava sull'interazione tra politica fondiaria, edilizia no profit e una progettazione e costruzione uniforme di interi quartieri. **Emil Klöti**, all'epoca consigliere comunale responsabile della politica abitativa, sottolineava che "l'edilizia cooperativa può diventare un'attività stabile solo se è strettamente collegata al comune e allo Stato". Questo legame era regolamentato attraverso norme dettagliate e regolamenti, come la rappresentanza della città negli organi esecutivi delle cooperative di abitazione. Questo periodo, noto come la "**Zurigo rossa**", vide la realizzazione di progetti secondo le risoluzioni per la **Promozione dell'edilizia abitativa comunale e cooperativa**, con Emil Klöti come sindaco¹⁴.

Alcuni dei complessi residenziali costruiti durante questo periodo rappresentano il fiore all'occhiello e l'ambizione delle cooperative edilizie. Ad esempio, i primi progetti delle **cooperative Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)**

12 Nicola Regusci, *Zurich: Cooperative Housing. New Ways of Inhabiting, Barcellona, Dpr-Barcelona*, 2017

13 Philippe Koch, *Tackling the global housing challenges: Relevance and replicability of Switzerland's and Uruguay's housing cooperatives' policies and strategies*, ZHAW, 2021

14 Nicola Regusci, *Zurich: Cooperative Housing. New Ways of Inhabiting, Barcellona, Dpr-Barcelona*, 2017

Il contesto e le politiche abitative

e **Familienheim-Genossenschaft (FGZ)** come **Ottostrasse (1927)**, **Sihlfeld I (1928)** ed **Entlisberg (1928)**. Nel 1930, circa il 12,5% di tutti gli appartamenti zurighesi era di proprietà di circa 50 cooperative edilizie. Tuttavia, questi appartamenti raramente erano accessibili ai livelli più bassi della popolazione, escludendo le persone single, e rimanendo inaccessibili per molte famiglie di lavoratori non qualificati.

Le cooperative edilizie durante questo periodo si discostarono dai modelli di sviluppo edilizio predominanti a Zurigo, abbracciando una composizione architettonica più moderna caratterizzata da minore densità, la creazione di giardini, un'attenzione particolare all'orientamento solare e la realizzazione di infrastrutture comunitarie. È in questa fase che gli **edifici in linea** si affermano come modello architettonico dominante. Inoltre, le cooperative proposero una serie di idee e pratiche architettoniche finalizzate a rendere i complessi cooperativi più accattivanti e distintivi, ad esempio attraverso l'uso di colori e dipinti che si differenziavano dal grigio degli edifici privati.

Tuttavia, i solidi legami del governo con il comune e il partito socialdemocratico separarono le cooperative edilizie dalle forze più radicali all'interno del movimento operaio. Queste si unirono sempre

più al **Partito Comunista fondato nel 1921**. Questo diventò evidente nel settore abitativo quando, a metà degli anni '20, il Partito Comunista e il Partito Socialdemocratico lanciarono iniziative a livello cantonale. Il Partito Comunista rivendicava il diritto alla casa per tutte le persone, sostenendo che lo Stato avrebbe dovuto intervenire nella costruzione dell'edilizia abitativa necessaria. In risposta, il Partito Socialdemocratico cercò il sostegno finanziario del cantone per la realizzazione di appartamenti modesti. Alla fine, i socialdemocratici ritirarono la loro proposta a favore di un controprogetto promosso dal Parlamento cantonale, basato sull'iniziativa dei socialdemocratici, ma con un importo di sostegno finanziario ridotto. Entrambe le proposte furono sottoposte a votazione nel febbraio 1927: la proposta del Partito Comunista fu respinta con circa l'80% dei voti, mentre la controproposta fu accettata da circa il 60%¹⁵.

Tra il 1928 e il 1931, vennero costruiti annualmente da 3.000 a 3.500 appartamenti. Tuttavia, nel 1931, l'impatto della **crisi economica** globale raggiunse anche Zurigo, manifestandosi con la **saturatione del mercato immobiliare**. In risposta a questa situazione, la città cessò il sostegno all'edilizia abitativa, anche se l'attività edilizia finanziata privatamente continuò senza rallentamenti fino al

1934¹⁶.

Nel 1934 avvenne la **seconda incorporazione** con cui Zurigo crebbe fino al raggiungimento delle dimensioni geografiche attuali.

Negli **anni Quaranta**, la **carezza di alloggi** in Svizzera, soprattutto nelle grandi città, tornò a essere una problematica rilevante. L'attività edilizia cooperativa riprese a pieno ritmo, tanto che solo dal 1941 al 1946 il numero delle cooperative edilizie in Svizzera aumentò da 261 a 928.

Nel 1943, l'**Associazione svizzera dei lavoratori e degli impiegati protestanti (SVEA)** istituì una cooperativa edilizia che, tra le altre cose, realizzò

insediamenti a **Seebach e Schwamendingen**. La principale finalità della cooperativa SVEA era la costruzione di case unifamiliari, destinate a diventare proprietà dei residenti, ma si occupò anche della realizzazione di abitazioni plurifamiliari. Nel medesimo anno, il neo-eletto architetto cittadino Albert Heinrich Steiner collaborò con le cooperative intenzionate a costruire per elaborare i **"piani di sviluppo"** delle nuove aree di insediamento. Per evitare il prolungato processo di pianificazione territoriale, nella maggior parte dei casi, le cooperative edilizie si assunsero direttamente la responsabilità della progettazione delle strade.

¹⁶ Daniel Kurz, *Die Disziplinierung der Stadt: moderner Stadtebau in Zurich: 1900 bis 1940*, Zurich, gta Verlag, 2008



3.7 Passare dai fatiscenti quartieri dei lavoratori ai luminosi appartamenti della cooperativa. Da un opuscolo pubblicitario della cooperativa ABZ del 1934

¹⁵ Philippe Koch, *Tackling the global housing challenges: Relevance and replicability of Switzerland's and Uruguay's housing cooperatives' policies and strategies*, ZHAW, 2021

Fase di consolidamento dei complessi cooperativi esistenti

3.1.3

ZURIGO

Dopo il **1945**, l'edilizia abitativa emerse come uno dei principali motori del **boom economico** in Svizzera. La richiesta di appartamenti più ampi e di case unifamiliari superava di gran lunga l'offerta disponibile. Nel 1950, furono eretti circa 20.000 nuovi appartamenti, di cui uno su tre apparteneva alle cooperative di abitazione. Questo risultato fu reso possibile grazie all'approvazione del **primo codice di zonizzazione nel 1946**, che consentì alle cooperative di ricevere sovvenzioni e quote di cemento da parte delle autorità federali e cantonali¹⁷.

In un arco di vent'anni, il numero di nuovi appartamenti costruiti triplicò, superando quota 60.000 nel 1970. Tuttavia, soltanto uno su dieci apparteneva a una cooperativa di abitazione, poiché il settore privato dominava la produzione immobiliare. Va notato che lo sviluppo spaziale in questo periodo fu caratterizzato da una distribuzione geografica disomogenea.

Nel **1963**, il codice di zonizzazione subì una revisione, e lo strumento fu rinominato "**Area di sviluppo pianificato**" (**Arealüberbauung**). Fino al 1975, si assistette a una diffusione nella costruzione di **insediamenti più ampi**, caratterizzati da una **maggiore densità abitativa**.

Dopo la crisi economica del 1973, si è registrato un periodo di scarsa attività edilizia che ha coinvolto

un'intera generazione. Nella città di Zurigo, il numero di appartamenti di nuova costruzione ha subito una rapida diminuzione nel corso del tempo, passando dai 3000 unità del 1950 a meno di 600 nel 1990. A livello nazionale, nel 1970 la costruzione di appartamenti ha raggiunto il suo picco con oltre 60.000 unità.

La disparità nello sviluppo tra Zurigo e il resto della Svizzera è attribuibile alla suburbanizzazione, stimolata dalle **nuove infrastrutture di trasporto** e dalle migliori condizioni economiche del territorio. Di conseguenza, la crescente domanda di nuove abitazioni è stata soddisfatta principalmente al di fuori dei centri urbani. Nella città di Zurigo, la quota di appartamenti costruiti da cooperative edilizie è diminuita significativamente, passando dal 50% nel 1950 a circa il 2% nel 1990¹⁸.

Le società private a scopo di lucro hanno assunto un ruolo predominante nella costruzione di nuovi appartamenti, mentre **le cooperative edilizie** si sono concentrate principalmente sulla **manutenzione e gestione del proprio patrimonio abitativo esistente**.

La principale ragione di questa tendenza risiede nell'incremento della scarsità e dei costi dei terreni edificabili. In queste circostanze, le cooperative edilizie si sono trovate ad affrontare maggiori difficoltà nel costruire abitazioni a prezzi ragionevoli e accessibili, soprattutto nelle zone centrali della città,

a differenza delle periferie come Altstetten, Höngg, Oerlikon, Affoltern, Seebach e Schwamendingen, dove le cooperative edilizie continuavano a realizzare complessi residenziali di dimensioni considerevoli.

Nel **1966**, di fronte all'incremento dei costi dei terreni, la città di Zurigo ha reagito adattando la base per il calcolo del tasso di interesse sui terreni pubblici affittati alle cooperative edilizie. Tale modifica ha comportato il passaggio dal principio del valore di mercato al **principio dei costi di investimento**¹⁹.

Tuttavia, un'altra spiegazione della diminuzione di nuove costruzioni da parte delle cooperative risiede nei problemi organizzativi interni: i membri mostravano riluttanza nel costruire nuove abitazioni, alcuni desideravano mantenere la comunità omogenea e, di conseguenza, respingevano l'inclusione di nuovi residenti.

Le cooperative edilizie che effettivamente hanno realizzato nuove abitazioni hanno adottato approcci più simili a quelli degli sviluppatori privati, sia in termini di pratiche organizzative che di ambizioni politiche, nonché per quanto riguarda l'architettura e la progettazione urbana.

Dal punto di vista politico, si è assistito a uno spostamento dell'attenzione dal livello locale a quello nazionale, in risposta alla crescente necessità di alloggi

in generale, e in particolare di alloggi a prezzi accessibili. Fino agli anni '70, la politica abitativa federale si limitava a finanziamenti sporadici, senza la presenza di un programma stabile che includesse finanziamenti garantiti. Tuttavia, in risposta alle iniziative popolari avanzate alla fine degli anni '60 e all'inizio degli anni '70, **il governo federale ha delineato una nuova politica abitativa**²⁰.

Nel **1972**, un **nuovo articolo** è stato inserito nella costituzione della legge federale, stabilendo la **promozione dell'edilizia abitativa come responsabilità permanente del governo federale**. Sulla base di questo articolo, nel **1974** è stata approvata una legge che **promuoveva la costruzione di abitazioni a prezzi accessibili** e incoraggiava la proprietà di appartamenti e case, entrata in vigore nel 1975. La legge federale fornisce garanzie finanziarie, anticipi rimborsabili e sussidi a fondo perduto. Tra il 1975 e il 1995, il governo federale ha sovvenzionato circa 40.000 appartamenti, corrispondenti al 7% di tutte le unità abitative.

Verso la **fine degli anni '80**, la città di Zurigo ha introdotto **concorsi** tra imprenditori cooperativi e privati per l'assegnazione degli affitti dei terreni comunali. A partire dal **1991**, i contratti di locazione impongono ai beneficiari di organizzare **concorsi**

Il contesto e le politiche abitative

17 Philippe Koch, *Tackling the global housing challenges: Relevance and replicability of Switzerland's and Uruguay's housing cooperatives' policies and strategies*, ZHAW, 2021

18 Nicola Regusci, *Zurich: Cooperative Housing. New Ways of Inhabiting, Barcellona, Dpr-Barcelona, 2017*

19 Philippe Koch, *Tackling the global housing challenges: Relevance and replicability of Switzerland's and Uruguay's housing cooperatives' policies and strategies*, ZHAW, 2021

20 cooperativeconditions.net/

di architettura con l'obiettivo di garantire la qualità urbana e architettonica nei futuri sviluppi del sito²¹.

L'obiettivo primario di tali concorsi è selezionare la proposta più eccellente ed evitare pratiche clientelari nella concessione degli appalti. I principi sottostanti a tali competizioni furono inizialmente sviluppati nel 1877 dall'Associazione Svizzera degli Ingegneri e degli Architetti (SIA) e mantengono ancora oggi la loro validità. Essi richiedono la formazione di una giuria composta principalmente da professionisti del settore edilizio, oltre a prevedere un premio in denaro per i vincitori proporzionato al tipo di progetto presentato. Inoltre, è prevista un'esposizione pubblica di tutte le proposte presentate, contribuendo così a promuovere la trasparenza e la partecipazione pubblica nell'ambito del processo decisionale²².

Negli anni '90, il numero degli appartamenti sovvenzionati è aumentato da circa 2.000 all'anno nel periodo 1985-1990 a circa 6.000 tra il 1991 e il 1996. Tuttavia, alla fine degli anni '90, tale numero è nuovamente sceso a circa 1.000. Durante questo periodo, si sono verificati significativi cambiamenti nel contesto economico e giuridico. Nonostante la persistenza della maggior parte delle cooperative di edilizia abitativa, soprattutto quelle di dimensioni

considerevoli nelle città centrali, la suburbanizzazione ha spostato la costruzione di alloggi in zone dove le cooperative erano meno attive o assenti.

Nel corso della **revisione dell'Area di sviluppo pianificato del 1992**, gli incentivi per la densificazione sono stati incrementati, portando alcune grandi cooperative edilizie a tentare progetti al di fuori dei centri urbani. Tuttavia, la maggior parte di esse ha preferito mantenere e rinnovare il proprio patrimonio abitativo esistente in città²³.

In questo periodo, le cooperative edilizie hanno incontrato difficoltà nell'ottenere finanziamenti dal mercato dei capitali. La costruzione di alloggi a scopo di lucro si è rivelata così redditizia che le banche hanno preferito concedere ipoteche agli sviluppatori privati piuttosto che alle cooperative edilizie. Questo scenario ha contribuito a una situazione in cui le risorse finanziarie per le cooperative erano limitate, mettendo a dura prova la loro capacità di competere con gli sviluppatori privati nel mercato immobiliare.



3.8 Manifestazione cittadina a favore della revisione dell'Area di sviluppo pianificato del 1992

21 Nicola Regusci, *Zurich: Cooperative Housing. New Ways of Inhabiting, Barcellona, Dpr-Barcelona, 2017*

22 cooperativeconditions.net/

23 Philippe Koch, *Tackling the global housing challenges: Relevance and replicability of Switzerland's and Uruguay's housing cooperatives' policies and strategies*, ZHAW, 2021

Il periodo di rinnovamento urbano e politico

3.1.4

ZURIGO

Dalla metà degli anni '90 in poi, si è assistito a un costante aumento della produzione edilizia nella città di Zurigo, tanto che nel 2015 il numero di appartamenti costruiti in un anno ha raggiunto nuovamente il livello del dopoguerra, con circa 3000 nuove unità abitative. Questo incremento è stato notevolmente influenzato dalla partecipazione attiva delle cooperative edilizie. L'incremento costruttivo dimezzò la superficie di area verde che tra il 1936 e il 1996 passò da 38 a 21 chilometri quadrati.

All'inizio degli anni '80, le cooperative edilizie contribuivano a meno del 10% del nuovo patrimonio abitativo, confrontato con oltre il 20% nei primi anni del 2000 e quasi il 30% nel 2010. Le cooperative di abitazione hanno giocato un ruolo chiave nello sviluppo di nuove forme di **co-living**, implementando **processi partecipativi per i futuri residenti** e perseguendo in modo ambizioso **obiettivi di sostenibilità** in progetti come la Siedlung Hardturm (Kraftwerk1, 2002), la Siedlung Kalkbreite (Kalkbreite, 2014), e Hunziker Areal (Mehr als Wohnen, 2015)²⁴.

Da metà degli anni '90 in poi, si può parlare di un autentico ringiovanimento e di una crescente politicizzazione delle cooperative edilizie nella

città di Zurigo. Questo periodo ha visto una trasformazione significativa del loro ruolo, non solo come fornitori di alloggi, ma anche come attori chiave nella promozione di pratiche di vita comunitaria, partecipazione attiva e sostenibilità ambientale.

Nel periodo compreso tra il **1970 e il 1990**, Zurigo ha registrato una **diminuzione demografica** di quasi un abitante su sei, con il calo più significativo verificatosi nei decenni successivi alla crisi economica del 1973. In soli sette anni, la popolazione si è contratta di 36.000 persone, pari al 9%, raggiungendo i 375.000 abitanti nel 1980. Il declino rapido è proseguito per altri cinque anni prima di stabilizzarsi intorno ai 360.000 residenti fino al 2000.

In questo contesto, il mercato immobiliare ha mantenuto una situazione tesa. Durante gli **anni '70 e '80**, numerosi appartamenti e immobili residenziali sono stati **convertiti in edifici ad uso ufficio**. Inoltre, nel corso di questo periodo, la superficie media di un appartamento per abitante è aumentata da circa 30 metri quadrati nel 1970 a 41 metri quadrati nel 2000²⁵. Nel contempo, il numero di residenti per appartamento è diminuito da 2,7 nel 1970 a 1,8

nel 2000²⁶.

Nello stesso periodo, la struttura economica della città di Zurigo ha subito una radicale trasformazione. Nel 1955, circa il 50% di tutti i lavoratori era impiegato nel settore manifatturiero, ma negli anni '70 questa percentuale era scesa al 30%. Alla fine degli anni '90, soltanto un posto di lavoro su sette era ancora nel settore industriale. Questo processo di **deindustrializzazione** è stato accompagnato da una notevole crescita nell'economia dei servizi, con particolare rilevanza per le banche e le assicurazioni a Zurigo. La città si è trasformata in una destinazione globale attrattiva per numerose grandi società del settore dei servizi. Le trasformazioni economiche hanno scatenato accese **lotte politiche nei primi anni '80**, con i giovani in prima linea nella rivendicazione del "diritto alla città". Essi si sono opposti all'ulteriore sviluppo e all'ampliamento del "quartiere centrale degli affari" e alla demolizione del patrimonio abitativo esistente. Rivendicavano maggiori spazi culturali e la disponibilità di alloggi a prezzi accessibili. In questo contesto, la questione dell'edilizia abitativa è diventata nuovamente centrale e di grande rilevanza²⁷.

Negli anni '80, alcuni protagonisti del movimento hanno riscoperto nella cooperativa edilizia una forma organizzativa efficace per perseguire i propri obiettivi. Si sono così costituite nuove cooperative edilizie, alcune basate sul principio dell'auto-aiuto. Inizialmente, a causa delle loro risorse finanziarie limitate, queste cooperative hanno focalizzato la loro attenzione sul patrimonio immobiliare esistente. Tuttavia, negli anni '90, si è presentata l'opportunità di costruire nuove abitazioni.

Le cooperative edilizie hanno beneficiato di un maggior sostegno da parte del governo cittadino a partire dagli **anni '80**. La **Wohnbauaktion ha fornito finanziamenti** più consistenti rispetto ai programmi precedenti. Inoltre, la creazione di una nuova fondazione di proprietà della città (PWG) ha rinforzato la posizione delle organizzazioni abitative senza scopo di lucro. In questo nuovo contesto, anche le tradizionali

cooperative di abitazione hanno iniziato a subire delle trasformazioni²⁸.

Dalla **fine degli anni '80**, l'agenda politica del governo cittadino a Zurigo si è focalizzata sul **miglioramento della qualità della vita** e il **potenziamento del settore residenziale**, attribuendo alle cooperative edilizie un ruolo centrale in questo ambizioso piano.

Una svolta significativa si è verificata con la **revisione del codice di zonizzazione nel 1992**, proposta da Ursula Koch, che ha giocato un ruolo cruciale nella modellazione dello sviluppo urbano²⁹. Tale revisione promuoveva la costruzione di alloggi accessibili, di alta qualità e adatti alle famiglie, e sosteneva l'apertura delle aree industriali dismesse per l'uso residenziale, non limitandole solo agli uffici.

Dal 1995, l'Area di Sviluppo Pianificato ha offerto la possibilità di costruire a una densità superiore rispetto ai singoli lotti, e le cooperative hanno sfruttato questo strumento per mantenere una densità relativamente bassa nei quartieri.

Tuttavia, alcune cooperative edilizie, specialmente quelle di dimensioni considerevoli come ABZ e FGZ, si sono progressivamente distanziate dai loro membri e dai residenti. Questo diventava evidente quando si progettava la demolizione e la ricostruzione di case e appartamenti esistenti. Nel corso degli anni '90, numerosi progetti sono stati respinti dai soci non solo per insoddisfazione, ma anche perché i processi erano spesso poco chiari e disconnessi dalle visioni e dai principi stessi delle cooperative edilizie.

Fu proprio in questo periodo che l'associazione delle cooperative edilizie riconobbe la necessità di rinnovare l'approccio tradizionale dell'edilizia cooperativa. Già nel **1990**, l'ex presidente della WBG dichiarò che le cooperative edilizie avevano l'obbligo di contribuire a uno **sviluppo urbano sostenibile** e di **diventare più accessibili**. Questo segnò l'inizio di una consapevolezza crescente sulla necessità di adattarsi ai cambiamenti sociali e di perseguire obiettivi di sostenibilità e inclusività nell'edilizia cooperativa.

26 Philippe Koch, *Tackling the global housing challenges: Relevance and replicability of Switzerland's and Uruguay's housing cooperatives' policies and strategies*, ZHAW, 2021

27 Ibid.

28 cooperativeconditions.net/

29 cooperativeconditions.net/

24 Ibid.

25 Nicola Regusci, *Zurich: Cooperative Housing. New Ways of Inhabiting, Barcellona, Dpr-Barcelona, 2017*

Nel 1998, durante una campagna elettorale, è stato lanciato il programma “10.000 nuovi appartamenti”, un’iniziativa dell’amministrazione della città di Zurigo che ha giocato un ruolo fondamentale nel superare la crisi immobiliare e nel rilanciare il settore dell’edilizia abitativa dopo la fine del millennio³⁰. Un elemento chiave per il rinnovamento urbano si è rivelato essere l’**edilizia sostitutiva**: la demolizione di complessi residenziali o immobili esistenti, sostituiti da edifici più densamente popolati costruiti secondo standard migliorati.

Nel 1999, una **revisione del codice di zonizzazione** è stata implementata per limitare la riconversione delle ex aree industriali a scopo commerciale, continuando al contempo a consentire densità più elevate. Questa revisione ha introdotto importanti elementi che hanno impatto sulle cooperative al giorno d’oggi, formalizzando vari processi partecipativi nella pianificazione e aprendo l’accesso ai terreni attraverso il **Piano Speciale d’Area**, in concomitanza con l’imposta di rivalutazione.

A livello federale, il sostegno alla costruzione di alloggi è stato formalizzato con l’approvazione della **Housing Support Legge (HSA) nel 2003**³¹. L’obiettivo primario di questa legge è quello di promuovere l’offerta di alloggi destinati alle famiglie a basso reddito e di facilitare l’accesso alla proprietà della casa. La HSA delinea con precisione quattro strumenti volti a raggiungere questi obiettivi:

1. **Sostegno diretto alle organizzazioni edilizie senza scopo di lucro** attraverso l’offerta di prestiti con tassi di interesse agevolati o nulli.
2. **Sostegno diretto agli alloggi dei proprietari-occupanti** mediante l’offerta di prestiti a tassi di interesse agevolati o nulli.
3. **Sostegno indiretto**, principalmente alle organizzazioni no-profit per l’edilizia abitativa. Ciò include il fornire fondi per il capitale operativo, garantire le obbligazioni emesse dall’organizzazione ombrello di tutte le organizzazioni edilizie senza scopo di lucro e il supporto

attraverso una cauzione ipotecaria cooperativa.

4. **Finanziamento** della ricerca e **sostegno** di progetti abitativi basati sulle migliori pratiche.

Verso il 2010, i **prezzi dei terreni** a Zurigo hanno raggiunto **livelli elevati**, e da quel momento in poi, l’accesso alla terra per le cooperative è dipeso dalle iniziative municipali. Ciò include l’affitto di terreni comunali, la promozione di Piani d’Area Speciali, o l’applicazione dell’Imposta sull’Apprezzamento.

Nel 2011, l’elettorato di Zurigo ha ratificato un controprogetto del parlamento cittadino che stabiliva l’**obbligo per il governo di sviluppare e implementare politiche mirate a promuovere alloggi a prezzi accessibili**. In particolare, la proposta fissava l’obiettivo che entro il 2050, un appartamento su tre nella città di Zurigo dovesse appartenere a organizzazioni immobiliari senza scopo di lucro³².

Il governo cittadino ha formulato una completa politica abitativa basata sui seguenti pilastri:

1. **Acquisizione di terreni e/o immobili da parte della città**: Questa pratica include l’espansione dell’edilizia popolare e l’affitto di terreni e/o immobili ad altre organizzazioni edilizie senza scopo di lucro.
2. **Pianificazione e sviluppo attivo di progetti abitativi pubblici**: La città, comprese le fondazioni di proprietà comunale, gioca un ruolo proattivo nella pianificazione e nello sviluppo di progetti abitativi pubblici.
3. **Valorizzazione del territorio**: La città acquisisce plusvalenze immobiliari derivanti dalla pianificazione, stabilendo, tra l’altro, una percentuale di appartamenti senza scopo di lucro o sovvenzionati su tali terreni.
4. **Sostegno all’edilizia no-profit**: La città fornisce supporto finanziario diretto a progetti abitativi, alle organizzazioni edilizie, alla valutazione economica del terreno affittato alle organizzazioni senza scopo di lucro e al supporto degli inquilini

stessi.

5. **Definizione di quote di appartamenti sovvenzionati nei contratti di locazione**: Nei contratti di locazione tra la città e i fornitori di alloggi senza scopo di lucro, vengono definite quote adeguate di appartamenti da costruire e mantenere a prezzi accessibili.
6. **Sostegno abitativo mirato per richiedenti asilo**: La città fornisce specifici programmi di supporto abitativo per i richiedenti asilo.
7. **Considerazioni ecologiche, sociali ed economiche nel rinnovo del patrimonio immobiliare**: Il governo cittadino tiene conto degli obiettivi ecologici, sociali ed economici durante la sostituzione o il rinnovo del suo patrimonio immobiliare.

È importante notare che molte cooperative preferiscono demolire e rimpiazzare edifici, anche quelli ben tenuti, a causa della scarsità di terreni edificabili e del mandato politico di densificare la città entro i suoi confini.

Nel 2016, l’associazione svizzera degli inquilini (Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband), la WBG, la federazione svizzera dei sindacati (SBG), il partito socialdemocratico e il partito dei verdi hanno avviato una **campagna popolare per riportare all’attenzione dell’agenda politica la questione degli alloggi a prezzi accessibili e senza fini di lucro**. L’iniziativa proponeva l’obiettivo ambizioso che il 10% di tutti i nuovi appartamenti costruiti dovesse appartenere a organizzazioni edilizie senza scopo di lucro³³.

La trasformazione urbanistica di Zurigo nel corso dei decenni è stata significativa. Nel 1913, la città era principalmente concentrata nelle vicinanze del lago e lungo il fiume, tuttavia, verso la metà del XX secolo, Zurigo ha iniziato a espandersi sempre di più, incorporando le città limitrofe e formando una conurbazione più ampia.

Questo processo di espansione ha portato ad un cambiamento nella scansione del territorio. Oggi, Zurigo è ben collegata con i paesi limitrofi, formando un’unica area metropolitana che unisce il nucleo storico del centro con i territori circostanti che sono diventati parte integrante della città stessa.

30 Nicola Regusci, *Zurich: Cooperative Housing. New Ways of Inhabiting, Barcellona, Dpr-Barcelona, 2017*

31 Philippe Koch, *Tackling the global housing challenges: Relevance and replicability of Switzerland’s and Uruguay’s housing cooperatives’ policies and strategies*, ZHAW, 2021

32 cooperativeconditions.net/

33 Philippe Koch, *Tackling the global housing challenges: Relevance and replicability of Switzerland’s and Uruguay’s housing cooperatives’ policies and strategies*, ZHAW, 2021

Facts and figures. Il ruolo delle abitazioni cooperative nel panorama abitativo attuale

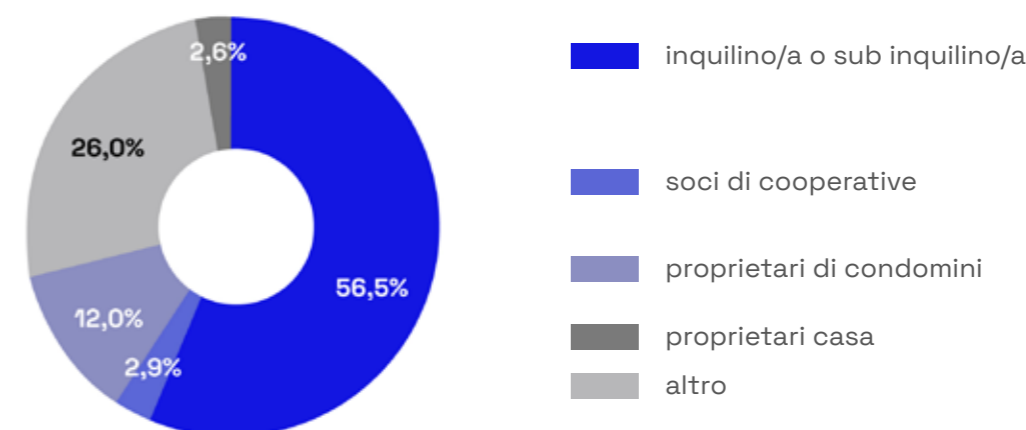
3.1.5

ZURIGO

La Svizzera, con i suoi circa 8,5 milioni di abitanti, si configura come una **nazione prevalentemente orientata verso l'affitto immobiliare**³⁴. Circa il 57% di tutte le famiglie risiede in appartamenti in affitto, mentre il 37% possiede la propria abitazione, che sia casa o appartamento. Il rimanente 5% opta per le cooperative di edilizia residenziale, le quali detengono 170.000 appartamenti, corrispondenti a circa il 4% del totale. La distribuzione geografica tra locazione, proprietà e cooperative non segue uno schema uniforme. La proprietà delle case predomina nelle zone rurali, mentre nelle grandi città la locazione raggiunge il 76%. Gli alloggi cooperativi e la proprietà di case rappresentano ciascuno circa il 12%. Oltre la metà degli appartamenti di proprietà delle cooperative si concentra nelle dieci principali città svizzere, con il 46,5% (43.800 unità) situato esclusivamente a Zurigo.

In Svizzera, non esiste una tradizione consolidata di alloggi pubblici, la cui presenza è rimasta costantemente bassa nel tempo. **Gli alloggi a prezzi contenuti sono principalmente prodotti dal settore immobiliare senza scopo di lucro**, in cui le cooperative svolgono un ruolo preponderante, affiancate da fondazioni edilizie e comuni. Attualmente la Svizzera comprende

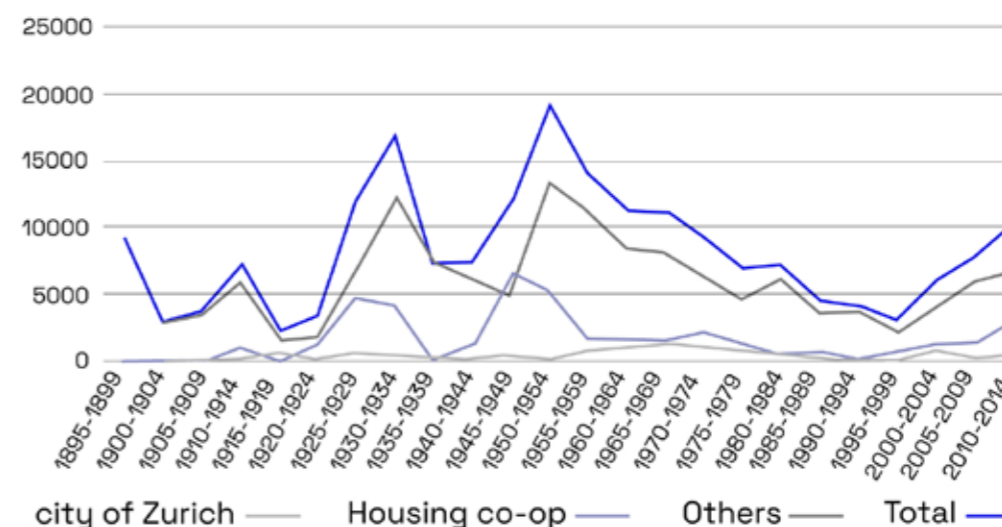
circa 1800 cooperative di abitazione iscritte a due organizzazioni mantello: la **WBG-Schweiz** (Associazione Svizzera delle Cooperative di Abitazione), fondata nel 1919 e la **Wohnen Schweiz**, nata nel 1979, che insieme all' **UFAB** (Ufficio Federale delle Abitazioni) sostengono la costruzione di alloggi sociali a basso costo senza scopo di lucro.



3.9 Tipologia di occupanti delle abitazioni, 2017

Città	Totale appartamenti	Totale appartamenti cooperativi	
Zurigo	223.000	43.800	19,6%

3.10 Numero di appartamenti a Zurigo, 2015



3.11 Numero di appartamenti costruiti in base al tipo di finanziatore a Zurigo

Il contesto e le politiche abitative

34 Carles Baiges, Mara Ferreri, Lorenzo Vidal, *International Policies to Promote Cooperative Housing*, Barcellona, La Dinamo Fundació, 2020

Le cooperative di abitazione hanno avuto un ruolo rilevante nel dopoguerra, ma la loro importanza è diminuita negli anni Settanta. A Zurigo, in particolare, hanno recentemente riconquistato centralità come movimenti sociali di rilievo, giocando un ruolo chiave nello sviluppo urbano, nella creazione di alloggi sostenibili e quartieri inclusivi, mantenendo costi contenuti. Zurigo, tra le città più costose al mondo, registra affitti elevati, con una media di 1.824 franchi al mese nel 2021, quasi il doppio rispetto al 1990. Tuttavia, grazie al sostegno e alla sovvenzione, le cooperative di abitazione continuano a offrire alloggi di alta qualità a canoni mediamente inferiori del 20% rispetto al mercato privato, posizionando la **Svizzera come leader nell'edilizia sociale**³⁵.

Negli ultimi quindici anni, Zurigo ha sperimentato una rinascita della vita urbana, trainata da una crescente domanda di alloggi e affitti in aumento. Le cooperative edilizie, stanno vivendo una nuova fase di attività e successo, sono all'**avanguardia nella sperimentazione, nella sostenibilità**

ambientale e nella creazione di spazi comuni volte a favorire la **coesione sociale** e la vita di quartiere.³⁶ Il modello cooperativo, riconosciuto per la sua tradizione di aiuto reciproco e volontariato, è sostenuto dalla Confederazione e da vari Cantoni e municipalità attraverso prestiti agevolati e la disponibilità di terreni. In conclusione, le cooperative edilizie svolgono un ruolo cruciale nelle grandi città svizzere, con Zurigo in prima linea.

La chiave del successo della diffusione dell'edilizia cooperativa è stata la stretta **partnership tra le cooperative stesse e gli enti pubblici**³⁷. L'abitare cooperativo, una volta sinonimo di accessibilità, sta diventando sempre più attraente anche per le classi medie e alte, sollevando però dubbi sulla necessità di garantire che questi alloggi siano effettivamente destinati a chi ne ha bisogno, considerando che persino milionari ne hanno fatto la loro scelta residenziale.

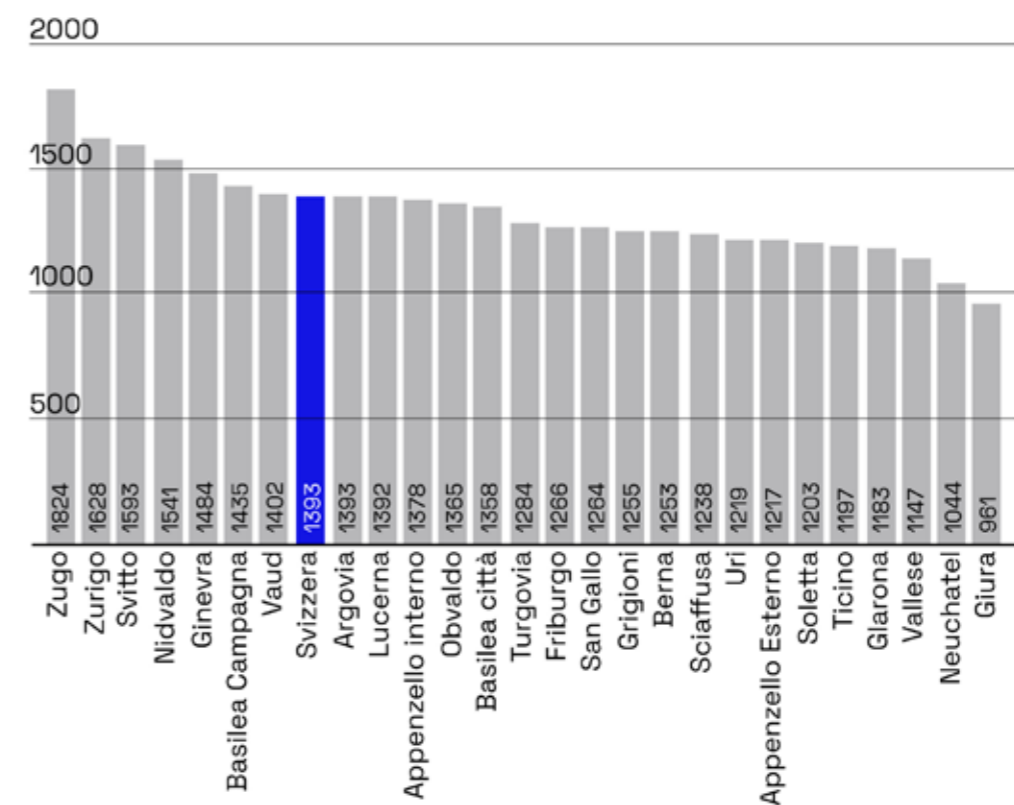
³⁵ Philippe Koch, *Tackling the global housing challenges: Relevance and replicability of Switzerland's and Uruguay's housing cooperatives' policies and strategies*, ZHAW, 2021

³⁶ *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing, 2012

³⁷ Andrada Galan, *COOPERATIVE RE-DEFINED: A proposal for productive housing in the suburban landscape of the Leie river*, tesi di master, Università KU Leuven, 2018-2019

	1990	2000	2021	IC
Affitto medio (in franchi)	820	1059	1393	3
Abitazioni di 1 locale	492	598	817	8
Abitazioni di 2 locali	641	814	1131	5
Abitazioni di 3 locali	761	976	1344	4
Abitazioni di 4 locali	945	1198	1601	5
Abitazioni di 5 locali	1249	1526	1956	13
Abitazioni di 6 locali e più	1626	1978	2492	40

3.12 Prezzo medio delle abitazioni in affitto in base al numero di locali a Zurigo

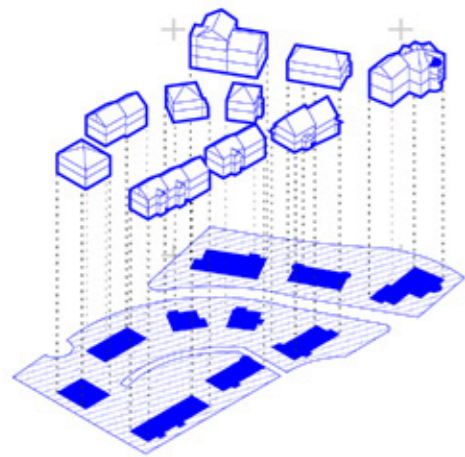


3.13 Prezzo di affitto medio nei diversi cantoni, 2021

Le tipologie edilizie dei complessi cooperativi

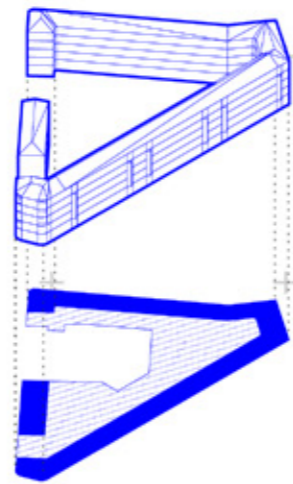
3.2

ZURIGO



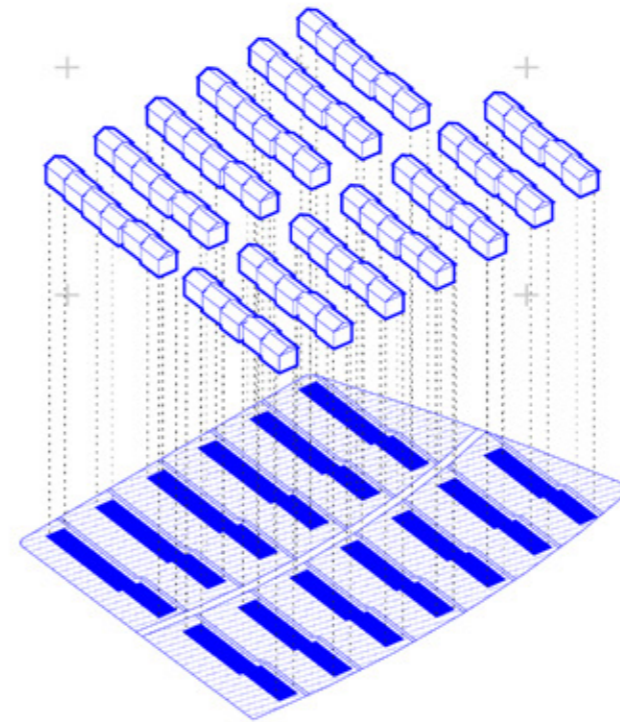
3.2.1 Case Unifamiliari

Bergheim
8.630 mq
22 unità abitative



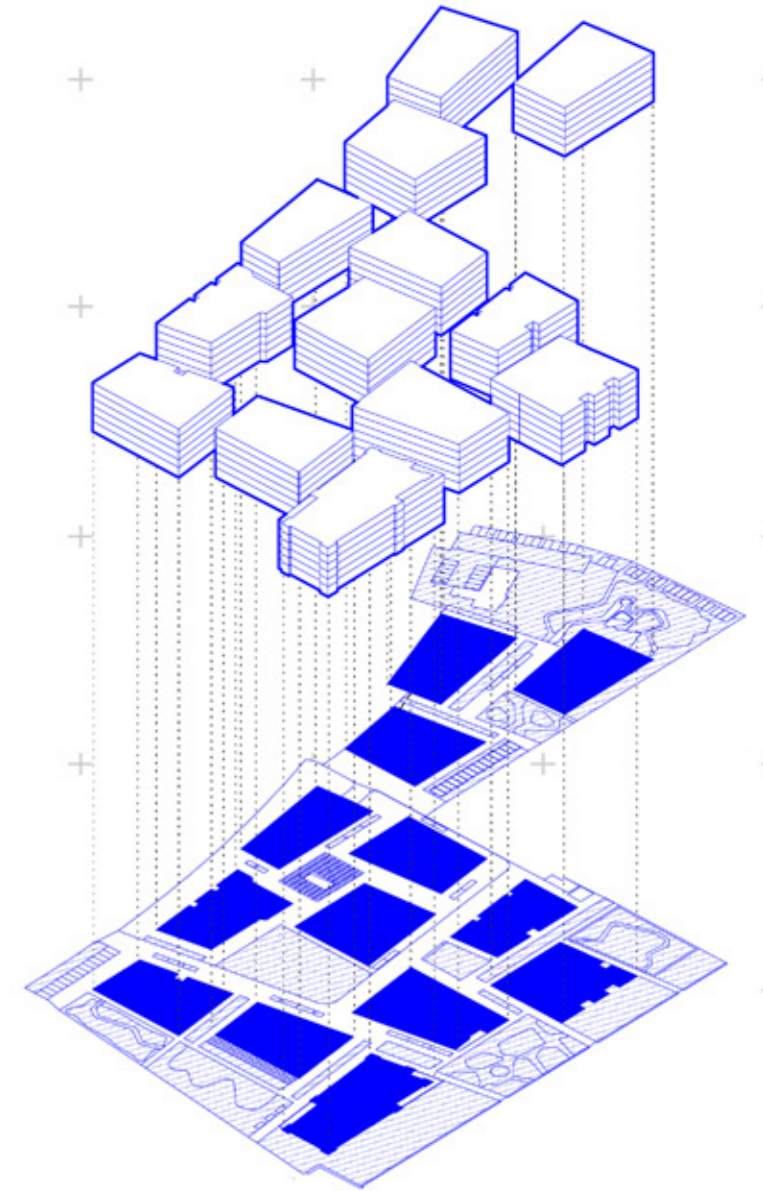
3.2.2 Grandi blocchi perimetrali

Sihlfeld
10.704 mq
147 unità abitative



3.2.3 Edifici lineari / a schiera

Arbental
37.000 mq
142 unità abitative



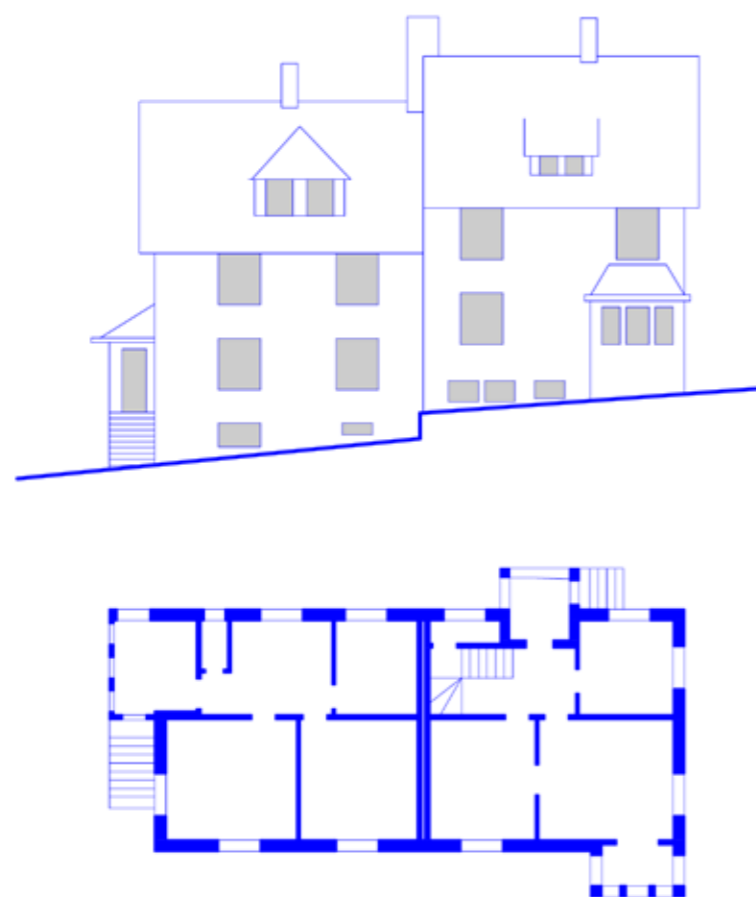
3.2.4 Edifici a Torre

Hunziker Area
40.000 mq
370 unità abitative

Tipologie edilizie

Case unifamiliari

3.2.1



ZURIGO

Bergheim

Verso la fine del XIX secolo, a Zurigo, si diffuse la costruzione di villini e case unifamiliari, ispirate al modello della **Garden City** inglese. Fino a quel momento, questa tipologia abitativa era praticamente sconosciuta in città, dove la casa unifamiliare era considerata un privilegio dell'alta borghesia e un lusso accessibile solo ai ricchi.

La costruzione di abitazioni unifamiliari richiedeva maggiore spazio edificabile rispetto a un condominio con appartamenti in affitto, determinando costi di costruzione più elevati. Tuttavia, il loro sviluppo fu agevolato dalla diffusione della linea tramviaria, che facilitava gli spostamenti tra le diverse zone della città.

Le case unifamiliari, contraddistinte da cortili privati e immerse in panorami naturali, riflettevano la tendenza emergente dei primi anni del XX secolo. In quel periodo, con le prime critiche all'industrializzazione, architetti e progettisti adottarono un approccio salutista, promuovendo uno stile di vita più naturale e sano all'interno di abitazioni circondate dal verde.

All'interno delle case unifamiliari, gli spazi residenziali acquisirono una maggiore dimensione di privacy, rispondendo alla crescente esigenza di un ambiente domestico più intimo e isolato.

Le cooperative hanno giocato un ruolo fondamentale nella realizzazione di questa tipologia architettonica a livello economico, assicurando ai propri membri abitazioni dignitose a prezzi accessibili. Tuttavia, questi insediamenti non disponevano di servizi o spazi comuni appositamente progettati, i giardini e le strade esterne agli alloggi privati fungevano da unico luogo di incontro sociale.

In quel periodo, le abitazioni consistevano principalmente in piccole stanze, spesso con corridoi ridotti o, in alcuni casi, completamente omissi. La disposizione degli spazi includeva una piccola cucina, un bagno e stanze da letto separate per i genitori e i figli³⁸.

Si preferivano materiali semplici nell'edificazione; ad esempio, la pittura ad olio veniva impiegata al posto dei tradizionali rivestimenti murali. Il pavimento, invece del parquet, era rivestito con linoleum. Le pareti non portanti erano spesso realizzate con blocchi di calcestruzzo. Questa scelta di materiali rifletteva la praticità e la sobrietà dell'epoca, manifestando una concezione funzionale e accessibile nella costruzione delle abitazioni.

Tra i progetti di questa tipologia, si annoverano gli

insediamenti di **Bergheim**, **Friesenberg**, **Bergdörfli** e **Au**. **Bergheim** consisteva in un insediamento caratterizzato da 14 residenze monofamiliari e 4 ville bifamiliari, singole o accoppiate in gruppi di due o tre unità abitative. Le abitazioni erano immerse in un ambiente verde, ognuna con un giardino privato. Date le condizioni climatiche locali, particolare importanza veniva attribuita alla progettazione delle finestre, posizionate principalmente verso sud per massimizzare l'ingresso di luce e calore. La disposizione delle stanze seguiva la stessa logica, con le zone di distribuzione come scale e corridoi sul lato nord. Grande attenzione veniva dedicata anche alla scelta dei materiali e all'arredamento interno, contribuendo a creare un ambiente curato e funzionale³⁹.

Nel quartiere **Friesenberg** a Zurigo, nei primi decenni del Novecento, la cooperativa FGZ ha realizzato una serie di gruppi residenziali, prevalentemente costituiti da case unifamiliari e a schiera, circondate da ampi giardini. Le unità abitative, composte da 4 o 5 stanze, erano concepite come spazi ideali per accogliere le famiglie numerose⁴⁰.

Nel 1914, la cooperativa edilizia Entlisberg ha dato vita all'insediamento di **Bergdörfli**, composto da 10 case unifamiliari e un totale di 29 appartamenti. Questo villaggio, ispirato alle idee del movimento della città giardino inglese, si caratterizza per una chiara separazione tra le aree pubbliche e private, con accesso dedicato per ciascun appartamento, pensato per favorire la privacy dei condomini. La progettazione, arricchita da elementi dello stile locale e caratterizzata da intonaci grezzi, si armonizza perfettamente con l'ambiente rurale circostante. Gli appartamenti vantano da una a quattro camere, offrendo soluzioni abitative adatte a diverse esigenze⁴¹.

L'insediamento di **Au**, eretto nel 1941, presentava una suddivisione in 17 lotti, ognuno ospitante una villetta. Concepite originariamente come abitazioni per contadini, queste dimore erano immerse in ampi spazi verdi privi di recinti, un dettaglio pensato per agevolare le attività agricole. La composizione architettonica delle case era accuratamente studiata per assicurare il massimo comfort. Un portico sporgente, posizionato sul lato sud-est, forniva una piacevole area all'ombra, utilizzata come salotto. Le stanze erano strategicamente disposte, con il soggiorno e la camera da letto principale dotati di finestre ad angolo per massimizzare l'ingresso di luce e calore⁴².

38 Daniel Kurz, *Die Disziplinierung der Stadt: moderner Stadtebau in Zurich: 1900 bis 1940*, Zurich, gta Verlag, 2008

39 *Kolonie Bergheim in Zürich-Hirslanden*, "Schweizerische Bauzeitung", 15, 55/56 (1910)

40 fgzzh.ch/

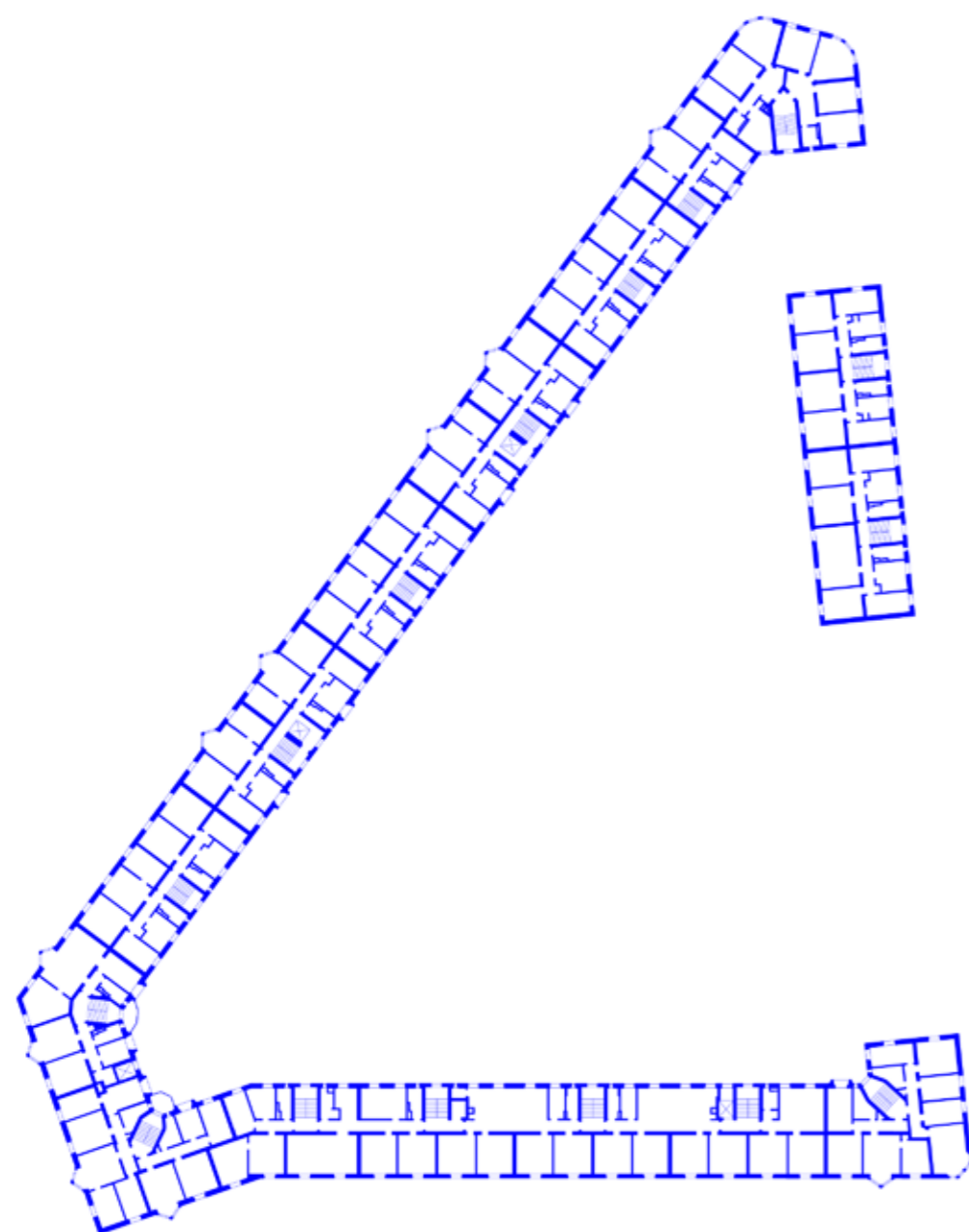
41 Hochbaudepartement der Stadt Zürich, SPEZIALINVENTAR WOHNSEDLUNGEN. Gemeinnütziger Wohnungsbau im kommunalen Inventar. 1999/2003, 2004

42 Zürich Schwamendingen Siedlungsdokumentation Nr.10, Au

Tipologie edilizie

Grandi blocchi perimetrali

3.2.2



Sihlfeld

Gli insediamenti cooperativi di **grandi blocchi ad alta densità** furono prevalentemente realizzati nei primi decenni del XX secolo, inserendosi all'interno delle città densamente popolate e adattandosi agli isolati preesistenti. Le facciate di molti di questi edifici erano attentamente progettate con grande cura dei dettagli, spesso richiamando le caratteristiche di movimenti architettonici del passato.

Questo tipo di abitazioni cooperative presentano alcune caratteristiche comuni influenzate dalla limitatezza dello spazio all'interno delle dense zone urbane in cui vengono costruite. Un tratto distintivo comune alla maggior parte dei casi studio è la presenza di cortili interni concepiti come spazi aperti condivisi e luoghi di interazione sociale. Inoltre, in diversi esempi si riscontra la presenza di attività commerciali al piano terra o di servizi comuni come bagni e lavanderie all'interno degli edifici. Tra gli insediamenti più significativi di questa tipologia ci sono: **Limmat I, Ernastrasse, Wohnkolonie Kanzleistrasse, Seebahn, Zurlinden e Sihlfeld I/II.**

Nel 1909 fu realizzato il complesso residenziale **Limmat I**, un insediamento costituito da due blocchi perimetrali aperti e uno chiuso. I cortili interni, arricchiti da giardini alberati, permettevano un'adeguata illuminazione e ventilazione degli appartamenti, fungendo anche da spazi comuni destinati al gioco e agli incontri sociali.

Gli edifici, caratterizzati da un'estetica borghese, erano ornati con intonaci decorativi, affreschi, cornicioni e ampie vetrate. Gli appartamenti, che variavano da uno a quattro locali, posizionavano soggiorni e camere da letto sui lati esposti al sole. L'accesso alle camere avveniva attraverso corridoi spaziosi e luminosi. Tra i 25 condomini presenti, le case d'angolo, in particolare, adottavano una varietà di planimetrie architettoniche. Qui, l'illuminazione era gestita in modo ottimale attraverso rientranze nella facciata del cortile o ampie vetrate rivolte verso la strada. Soffitti alti, ampie finestre e l'uso di materiali semplici contribuivano a creare un ambiente di vita confortevole.

La vista panoramica dai merli del tetto conferiva una suggestiva prospettiva sulla posizione centrale urbana della tenuta⁴³. Tra gli insediamenti urbani di Sihlfeld/Seebahneinschnitt ci sono **Ernastrasse, Wohnkolonie Kanzleistrasse e Sihlfeld I/II.**

L'insediamento **Ernastrasse**, realizzato nel 1929 dalla cooperativa GBMZ, comprende 6 edifici e 60 appartamenti. Si tratta di uno sviluppo intorno a un cortile comune. Gli edifici, con diverse altezze, presentano

facciate formalmente semplici, arricchite da gronde e vetrate, creando un'unica unità architettonica.

La **Wohnkolonie Kanzleistrasse**, comprende 21 edifici che si sviluppano all'interno di un isolato, formando un cortile aperto comune. La facciata, seppur semplice, è caratterizzata dal gioco dei cornicioni che attraversano ogni piano e dai bovindi triangolari. Gli appartamenti, 156 in totale, offrono soluzioni abitative di varie dimensioni.

Il complesso **Sihlfeld I/II**, costruito dalla cooperativa ABZ, comprende 18 edifici che si articolano intorno a un isolato triangolare, racchiudendo una corte chiusa adibita a cortile comune. La presenza di negozi e spazi commerciali al piano terra lungo la Sihlfeldstrasse, insieme alla monumentale facciata adornata da bovindi triangolari affrescati, dona al complesso un carattere distintivo.

All'interno del complesso sono disponibili 147 appartamenti, caratterizzati da tre o quattro piccole stanze. Tuttavia, le zone giorno risultano limitate e i balconi presentano dimensioni ridotte⁴⁴. L'insediamento **Seebahn**, costruito nel 1930, è un isolato che forma una spaziosa corte chiusa adibita a cortile comune. Gli edifici, a cinque e due piani, creano una porta di accesso tra la strada e il cortile semi-pubblico. La disposizione delle lavanderie e delle terrazze al piano attico risponde alle tendenze edilizie moderne, richiamando elementi dell'architettura della Germania settentrionale. Con 112 appartamenti di varie dimensioni, l'insediamento rispecchia la diversità delle esigenze abitative⁴⁵.

Realizzato nel 1932 dalla cooperativa ABZ, l'insediamento **Zurlinden** si compone di una fila di edifici lungo Zurlindenstrasse, chiudendo la struttura a bordo isolato tipica del centro città. La facciata su strada presenta elementi di design innovativi e moderni, come i plinti, i telai e i cornicioni continui sul tetto. Il loro carattere rappresentativo è sottolineato dalla monumentale bordatura in pietra artificiale degli ingressi delle case.

Nei 98 appartamenti, per la maggior parte trilocali, tutte le stanze sono accessibili per mezzo di uno spazio di distribuzione centrale, mentre alcune sono direttamente collegate tra di loro. I vani scala si trovano ai lati strada degli edifici, mentre la maggior parte degli spazi abitativi è orientata verso i silenziosi cortili interni. Originariamente il complesso era dotato di bagni comuni costruiti nel seminterrato, nel 1962/63 tutti gli appartamenti sono stati dotati di bagno privato. Numerosi e diversificati spazi verdi sottolineano l'alta qualità della vita nella tenuta e hanno il carattere di oasi.

43 Zürich Industriequartier Siedlungsdokumentation Nr. 1, Limmat I

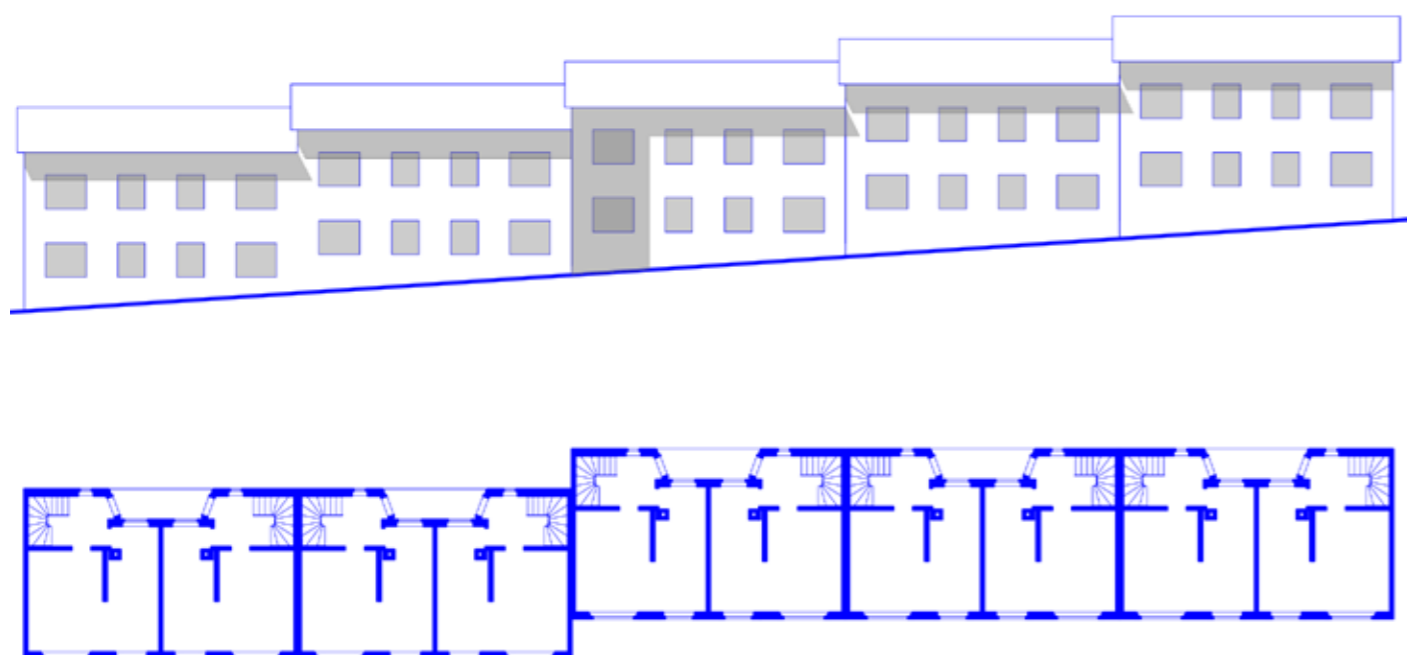
44 Hochbaudepartement der Stadt Zürich, SPEZIALINVENTAR WOHNIEDLUNGEN. Gemeinnütziger Wohnungsbau im kommunalen Inventar. 1999/2003, 2004

45 Ibid.

Edifici lineari / a schiera

3.2.3

ZURIGO



Arbental

Dopo la Prima Guerra Mondiale, si diffuse la pratica di costruire **condomini a schiera** intervallati da spazi verdi simili a parchi, un modello abitativo che rimane tra i più diffusi nella città di Zurigo e che caratterizza ancora oggi i quartieri periferici. Nella progettazione di tali insediamenti, si presta particolare attenzione all'orientamento solare e alla creazione di infrastrutture comunitarie.

Questi edifici cooperativi si distinguono dai condomini più convenzionali per due principali ragioni: la presenza di ampi spazi aperti e la varietà dei servizi offerti. Nella maggior parte dei casi tra le unità abitative si formano spazi aperti che vengono trasformati in parchi o semplicemente vengono utilizzati come aree comuni all'aria aperta. Inoltre, molti di questi progetti prevedono degli spazi all'interno degli edifici destinati all'intera comunità, come sale multifunzionali, asili nido, uffici e attività commerciali. I casi studio più interessanti di questa tipologia abitativa sono: **Entlisberg I**, **Werkbund Neubühl**, **Hard**, **Sunnige Hof**, **Geibelstrasse**, **Waidfussweg**, **Wasserwerk I/II**, **Burriweg**, **Entlisberg 2**.

Tra gli insediamenti realizzati dalla cooperativa ABZ, spicca **Entlisberg I**, costruito nel 1928, composto da 33 case e 78 appartamenti. Situato su un terreno collinare, la disposizione a pettine degli edifici consente un ottimale orientamento di tutti gli appartamenti. Ogni edificio dispone di un cortile verde privato e di uno spazio esterno comune. Oltre alla progettazione moderna, l'insediamento si distingue per i suoi colori espressivi, richiamando lo stile di Bruno Taut⁴⁶.

L'insediamento **Geibelstrasse**, realizzato nel 1930, è composto da 12 edifici raggruppati in linea intorno a un ampio cortile adibito a parco. Con tetti a padiglione mansardati, gli edifici paralleli alla strada comprendono 80 appartamenti, caratterizzati dalle suggestive torri delle scale⁴⁷. L'insediamento **Werkbund Neubühl**, realizzato tra il 1931 e il 1932, comprende 121 case disposte in linea, ciascuna con un giardino privato. Le file di edifici consentono una luce ottimale per tutti gli spazi abitativi e offrono una splendida vista sul lago adiacente.

I 194 appartamenti modulari offrono diverse tipologie di abitazione, adatte sia a single, sia a famiglie numerose. Nell'insediamento è presente anche una sala comune, un asilo nido, negozi e uffici⁴⁸.

L'insediamento **Hard**, costruito nel 1931, è composto da

21 edifici disposti in linea su 4 file con spazi esterni comuni, comprendenti 163 appartamenti, principalmente bilocali e trilocali. La presenza dell'imponente edificio frontale su Hardplatz enfatizza ulteriormente l'insediamento, che presenta balconi a sbalzo decorati, formalmente sobri ma di stile moderno.

L'insediamento **Waidfussweg**, costruito nel 1936 dalla cooperativa ABZ, consiste in 13 edifici disposti su file parallele alla pendenza del terreno e leggermente sfalsate lateralmente, con spazi aperti comuni tra di essi. Questo complesso residenziale è uno dei primi a sperimentare il tetto piano a Zurigo prima del 1950, con ingressi a ponte e tettoie tipiche dell'epoca. Gli appartamenti, 104 in totale, offrono interni spaziosi rispetto agli standard dell'epoca⁴⁹.

L'insediamento **Wasserwerk I/II**, costruito tra il 1945 e il 1947, presenta filari leggermente sfalsati lateralmente alternati da spazi aperti comuni. La conformazione permette l'inserimento dei balconi dell'unità abitativa inferiore nella sporgenza della casa superiore. Gli appartamenti, 143 di varie tipologie, principalmente trilocali, riflettono gli stili architettonici tipici di quegli anni. L'insediamento **Sunnige Hof**, eretto tra il 1948 e il 1950, comprende 47 edifici disposti in linee sfalsate verticalmente e orizzontalmente, circondati da ampi cortili verdi. La progettazione altamente differenziata degli edifici, con balconi e finestre incorniciate verticalmente, crea uno stile costruttivo ricco di dettagli. Le facciate uniformi semplificano l'aspetto complessivo dell'insediamento⁵⁰. L'insediamento a **Burriweg**, completato nel 1948, comprende 68 edifici principalmente a schiera e alcune case unifamiliari con pergolati. Una piazza con spazi commerciali caratterizza il centro dell'insediamento, che è ben progettato con edifici disposti lungo il pendio e altezze sfalsate. Con un totale di 90 appartamenti, prevalentemente trilocali, l'insediamento offre una soluzione abitativa variegata.

Dal 2008 al 2010, la cooperativa ABZ ha sviluppato il progetto **Entlisberg 2**, un rinnovamento di un insediamento risalente al 1930. Con 214 appartamenti di diverse dimensioni, aree e spazi comuni, asilo nido, colonnine per auto elettriche e attività commerciali, Entlisberg 2 è un esempio di progettazione moderna e adattamento alle esigenze contemporanee⁵¹.

Tipologie edilizie

46 abz.ch/bauten/siedlungen/entlisberg-2/

47 Hochbaudepartement der Stadt Zürich, SPEZIALINVENTAR WOHN-SIEDLUNGEN. Gemeinnütziger Wohnungsbau im kommunalen Inventar. 1999/2003, 2004

48 Ibid.

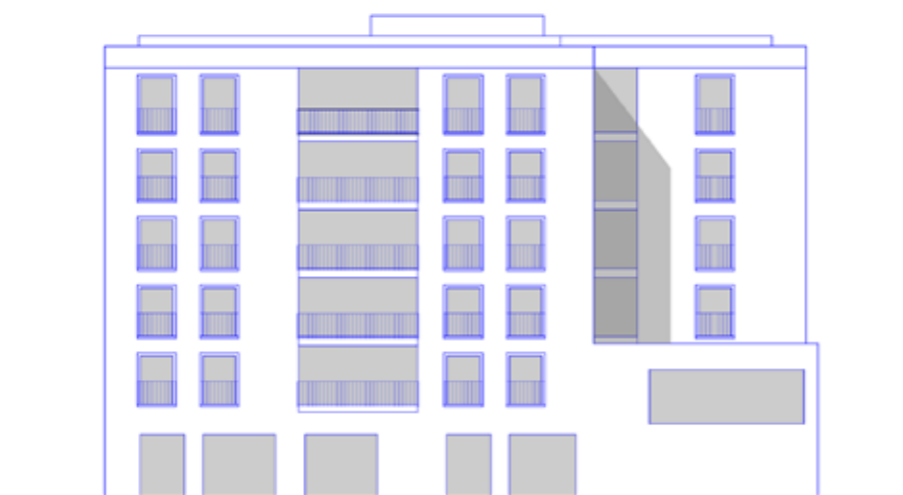
49 Ibid.

50 Ibid.

51 abz.ch/bauten/siedlungen/entlisberg-2/

Edifici a torre

3.2.4



Hunziker Area

Dal secondo dopoguerra in poi, a Zurigo si diffuse la costruzione di alloggi cooperativi in forma di condomini a più piani, comunemente identificati come **torri**. Questi insediamenti sorgono nella periferia della città, dove gli edifici possono essere posizionati su aree libere e meno densamente popolate. Gli spazi esterni agli edifici sono tipicamente destinati a spazi verdi comuni e, in molti casi, a servizi per la comunità. Tra i progetti di questa tipologia ci sono: **Hunziker, Im Moos I, Friesenberg, Toblerstrasse e Kraftwerk1**.

Nel 1954, a Entlisberg, la cooperativa ABZ realizzò il condominio **Im Moos I**. La forma a stella dell'edificio permetteva alla luce solare di raggiungere tutti i 28 appartamenti. La cura dei dettagli nella progettazione della facciata, con un cornicione sporgente e forti contrasti cromatici, richiamava lo stile degli anni '50⁵².

Nel 1969, a **Friesenberg**, è stato realizzato un nuovo insediamento composto da 7 condomini e 162 appartamenti. Con torri di 8 piani, questo insediamento è uno dei più alti realizzati dalla cooperativa. La varietà di appartamenti accoglie persone di diverse fasce d'età e contesti familiari, circondati da spazi verdi e due campi da gioco. Servizi per la comunità, come un asilo nido, uffici e laboratori, contribuiscono a rendere l'insediamento un luogo vivace e inclusivo⁵³.

L'insediamento **Toblerstrasse** si distingue per la sua architettura insolita, composto da 13 edifici a torre con pianta triangolare. Disposti in maniera ruotata e sfalsata, creano spazi esterni raccolti. Questo progetto premiato, vincitore del Best Architects 19 nella categoria di case plurifamiliari, offre 169 appartamenti e spazi comuni come sale musica, camere per gli ospiti, uffici, asilo e doposcuola, oltre a stazioni di ricarica per auto elettriche⁵⁴.

Il primo insediamento della cooperativa **Kraftwerk1**, realizzato a partire dal 1998, ha influenzato gli standard odierni dello sviluppo edilizio in Svizzera. La torre, ispirata dai progetti di Loos e Le Corbusier, presenta appartamenti

duplex e segue standard ecologici elevati, incoraggiando uno stile di vita sostenibile. Con spazi comuni all'aperto frequentati e servizi commerciali come ristoranti, parrucchieri e negozi, l'insediamento si configura come un luogo inclusivo e dinamico⁵⁵.

Il quartiere **Hunziker**, sviluppato tra il 2014 e il 2015 dalla cooperativa Mehr als Wohnen, è composto da 13 edifici a torre, offrendo abitazioni a oltre 1.200 persone. Questo insediamento risponde alle mutevoli esigenze abitative e ai cambiamenti sociali, fornendo una vasta gamma di spazi comuni e infrastrutture per il tempo libero al piano terra. Gli edifici, in linea con le tendenze contemporanee, sono efficienti dal punto di vista energetico e promuovono uno stile di vita sostenibile.

52 Hochbaudepartement der Stadt Zürich, SPEZIALINVENTAR WOHNSEDLUNGEN. Gemeinnütziger Wohnungsbau im kommunalen Inventar. 1999/2003, 2004

53 fgzzh.ch/

54 Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich, 2015

55 kraftwerk1.ch/hardturm/siedlung.html#tab-1

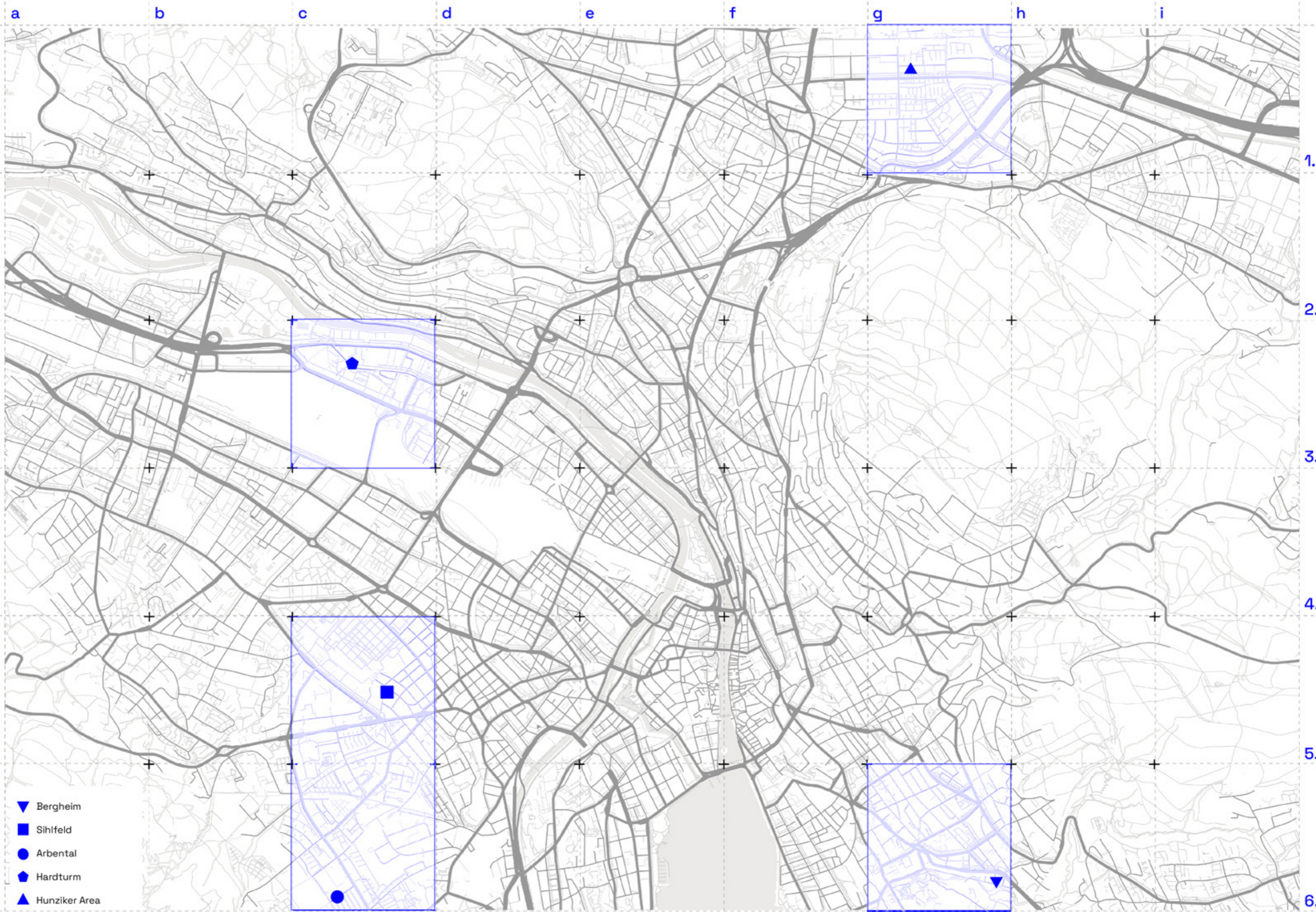
Casi studio

3.3

ZURIGO

- 3.3.1 *Bergheim*
- 3.3.2 *Sihlfeld*
- 3.3.3 *Arbental*
- 3.3.4 *Hardturm*
- 3.3.5 *Hunziker Area*

casi studio



- ▼ Bergheim
- Sihlfeld
- Arbestal
- ⬠ Hardturm
- ▲ Hunziker Area

Bergheim

3.3.1

quartiere Hirslanden

linea temporale: 1908-1909

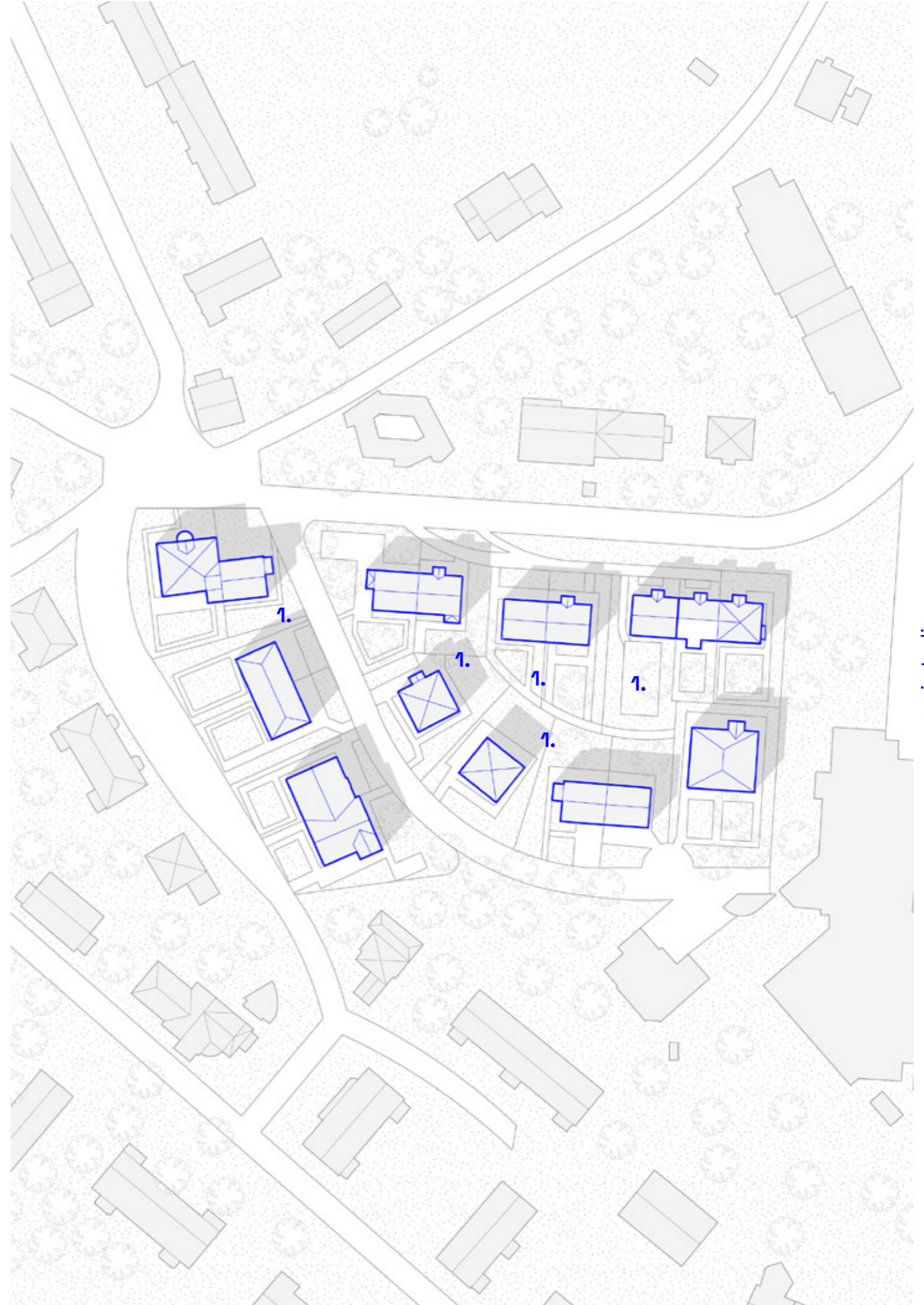
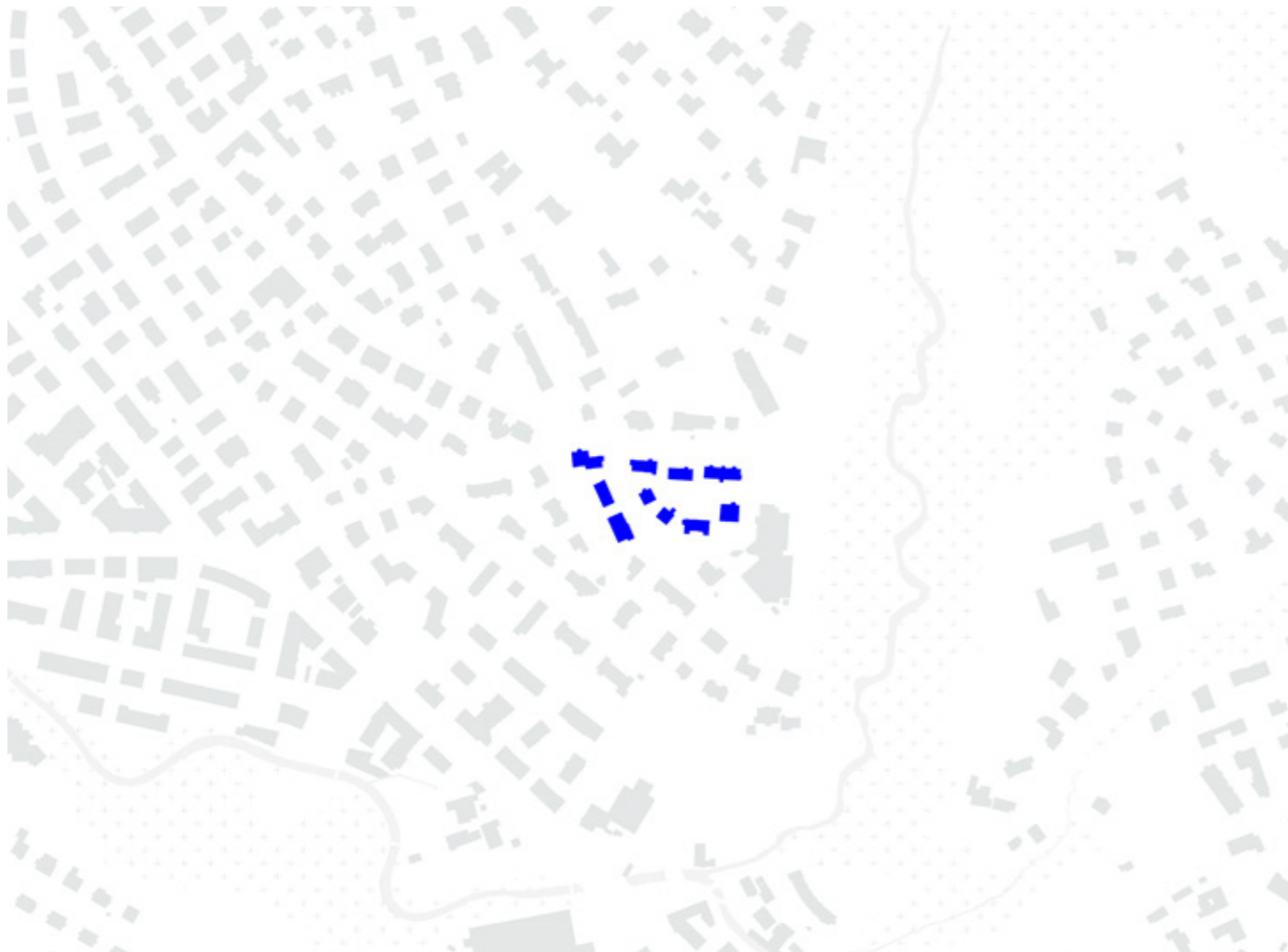
progettisti: Otto e Werner Pfister

cooperative: Bergheim

dimensioni: 8.629 mq

unità: 22

ZURIGO



SERVIZI ESTERNI 1. giardini privati (1910)

casi studio

3.14
Rappresentazione
della colonia
Bergheim, 1908-
1909



3.15 Veduta
generale da sud-
ovest

Storia

Intorno al 1900, a Zurigo ebbe inizio la diffusione delle abitazioni unifamiliari, rompendo con il precedente panorama abitativo in cui il concetto di casa unifamiliare era pressoché sconosciuto. Fino ad allora, le dimore erano comunemente denominate “villini” o “cottage”, e gli esempi di case unifamiliari erano limitati alle ville alto-borghesi con giardino, considerate un privilegio esclusivo⁵⁶.

L'incremento delle costruzioni di case unifamiliari a Zurigo fu costante: fino al 1905, non più di una ventina di tali abitazioni venivano erette annualmente. Tuttavia, con il cambiare dei modelli di sviluppo urbano e le evoluzioni del mercato, già nel 1914 si arrivò a costruire da 70 a 80 case unifamiliari all'anno.

Durante il periodo del concorso della Grande Zurigo, svoltosi tra il 1915 e il 1918, le abitazioni unifamiliari divennero un tema centrale nella pianificazione urbana.

Rispetto agli appartamenti in affitto, le case unifamiliari richiedono una maggiore quantità di terreno edificabile e comportano costi di costruzione più elevati. Di conseguenza, a

parità di budget, una casa unifamiliare tende ad essere di dimensioni più ridotte rispetto a un appartamento in affitto e, generalmente, situata più distante dal centro urbano. La preferenza per una casa unifamiliare era spesso motivata dalla ricerca di maggiore privacy.

Tra i primi esempi di case unifamiliari troviamo il complesso residenziale Gartensiedlung Bergheim, costruito tra il 1908 e il 1909 a Hirslanden⁵⁷.

Progetto

Il complesso residenziale Gartensiedlung Bergheim, progettato dagli architetti Otto e Werner Pfister in collaborazione con il paesaggista Gustav Ammann, incarnava i principi della conservazione del patrimonio culturale e del movimento delle città giardino inglese.

Il progetto Bergheim fu concepito dalla cooperativa omonima con l'obiettivo di erigere 18 abitazioni minimizzando i costi di costruzione. Situato su un terreno leggermente elevato rispetto alla città, con una pendenza del 15% verso sud-ovest e ai margini del bosco sullo Zürichberg, il progetto offriva uno scenario

pittoresco con gruppi di due o tre piccole case⁵⁸.

Le abitazioni, caratterizzate da tetti a due falde che richiamavano le tipiche architetture alpine, erano posizionate in modo da massimizzare l'esposizione solare, la vista sul lago e sulle montagne⁵⁹.

Il complesso comprendeva 14 case unifamiliari e 4 bifamiliari, alcune delle quali erano singole e successivamente raggruppate. Questo approccio consentiva la creazione di giardini per ciascuna abitazione, parallelamente alla strada, con lievi terrazzamenti ove necessario.

Le finestre erano strategicamente disposte per catturare al massimo la luce naturale, con l'inserimento di bovindi. La disposizione delle stanze privilegiava i soggiorni e le camere da letto sul lato sud per sfruttare al meglio la luce solare, mentre i disimpegni e gli spazi di distribuzione erano orientati a nord.

Le abitazioni erano dotate di cucina e soggiorno al piano terra, in alcuni casi arricchito da vetrate, verande o terrazzi e tre camere da letto e un

bagno al piano superiore, oltre a una lavanderia e locali cantina nel seminterrato⁶⁰.

Gli interni erano curati nei minimi dettagli, con l'utilizzo di materiali come linoleum, carta da parati e pannelli in legno colorato per garantire il massimo comfort abitativo. I mobili, spesso realizzati su misura seguendo i progetti degli architetti, includevano stufe in maiolica incassate nei corridoi per il riscaldamento delle stanze.

La progettazione degli spazi comuni era mirata a massimizzare il comfort abitativo, con corridoi e aree di distribuzione dalle dimensioni ridotte per favorire una maggiore superficie abitabile e soddisfare le esigenze degli occupanti.

58 -, *Kolonie Bergheim in Zürich-Hirslanden*, “Schweizerische Bauzeitung”, 55/56 (1910), 15, 10.5169/se-als-28688

59 Hochbaudepartement der Stadt Zürich. Amt für Städtebau, *Baukultur in Zürich: Hirslanden, Riesbach*, Verlag, Zürich, 2003

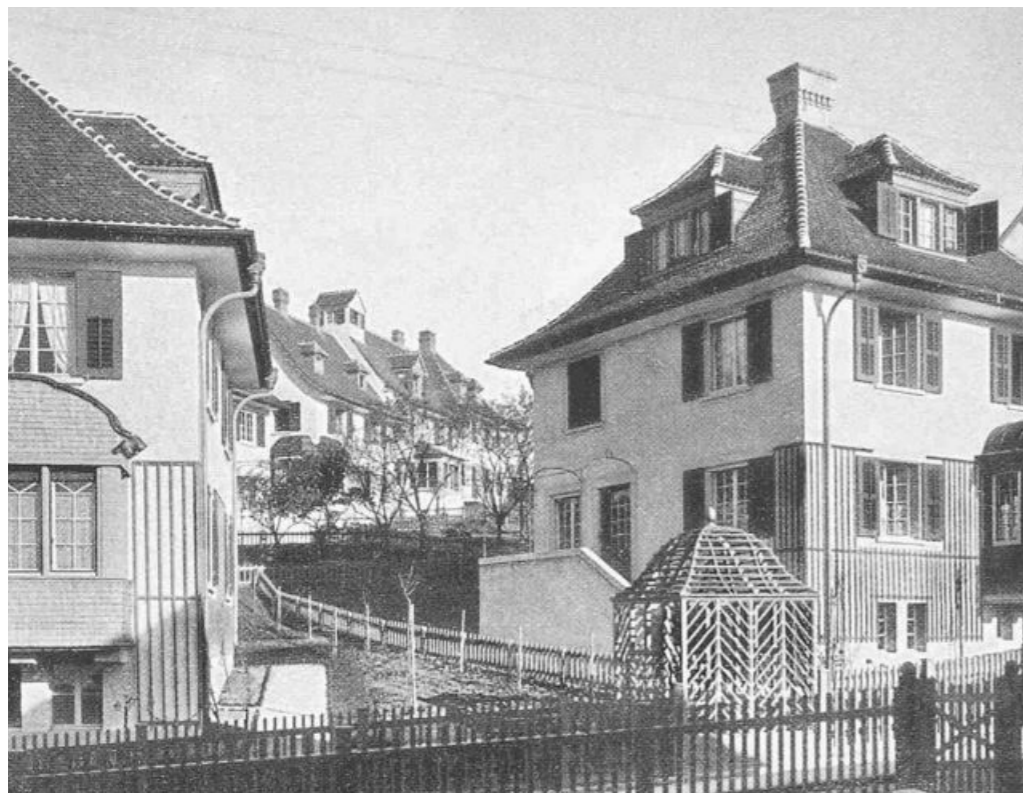
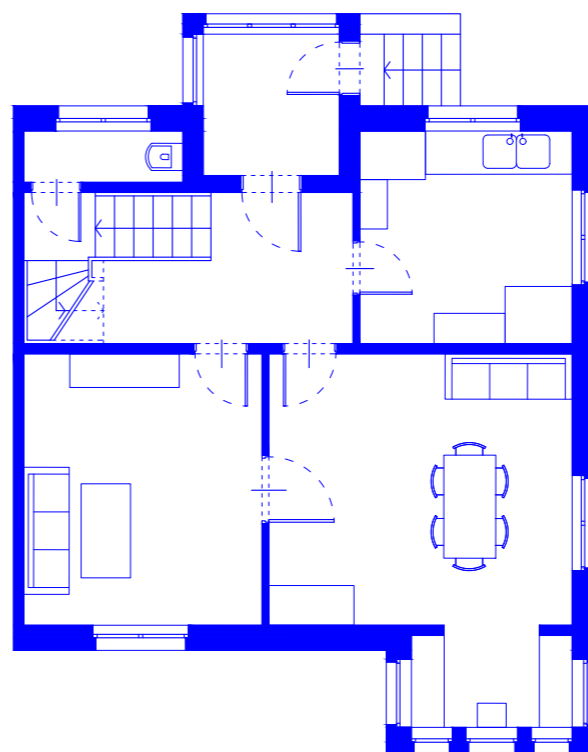
60 -, *Kolonie Bergheim in Zürich-Hirslanden*, “Schweizerische Bauzeitung”, 55/56 (1910), 15, 10.5169/se-als-28688

0m 1 3m

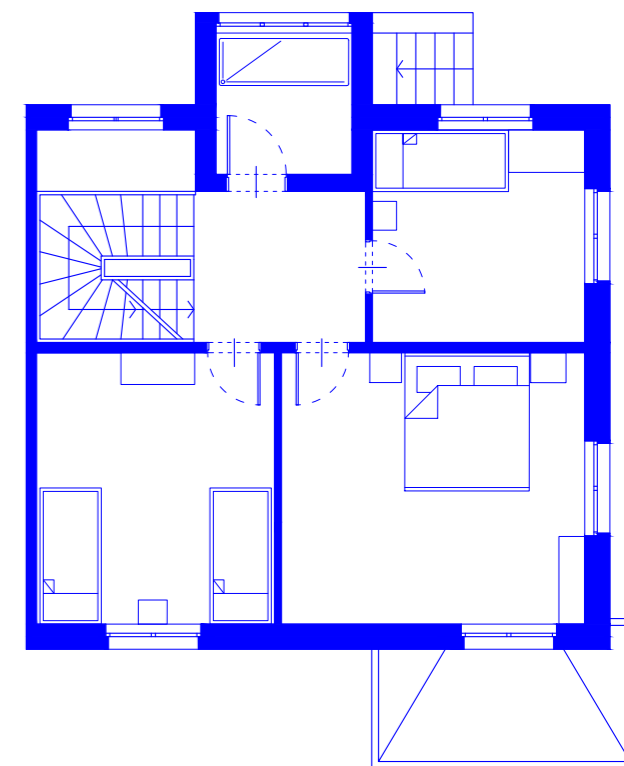
3.16 Foto della
zona pranzo**BERGHEIM - appartamento 1**

Area: 172 mq

ingresso
 cucina
 sala da pranzo
 salotto
 camera da letto doppia
 camera da letto doppia
 camera da letto singola
 ripostiglio
 veranda

3.17 Vista verso
nord-est dalla
Bergheimstrasse

Piano Terra



Piano Primo

Sihlfeld

3.3.3

quartiere Aussersihl

linea temporale: 1928-1929
(rinnovo 2011-2013)

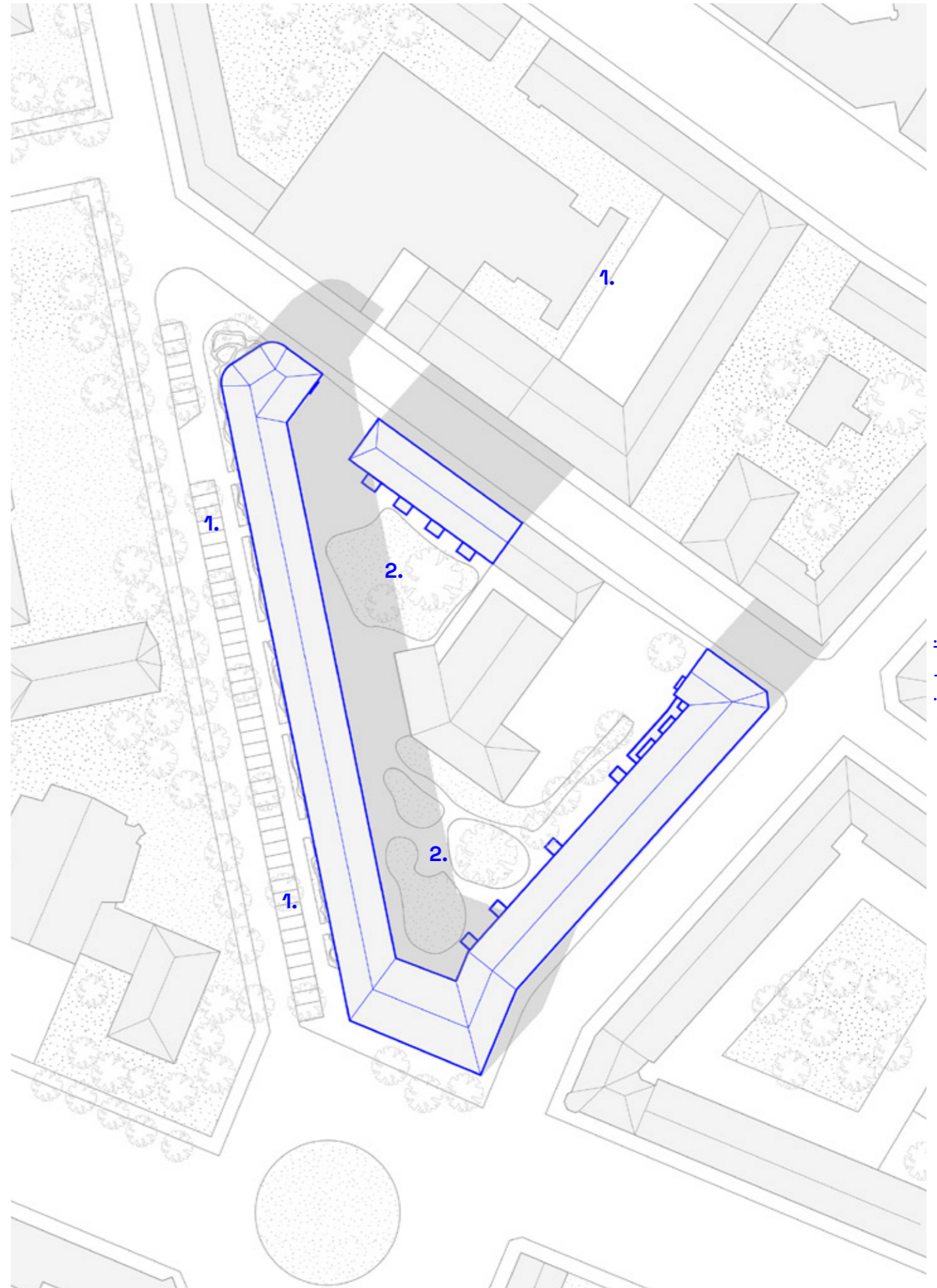
progettisti: Otto Streicher
(rinnovo: Rolf Schaffner)

cooperative: Allgemeine
Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

dimensioni: 7.500 mq

unità: 128 (rinnovo: 147)

ZURIGO



casi studio

SERVIZI ESTERNI 1. parcheggi esterni (2013) - 2. area verde (2013) **SERVIZI INTERNI** lavanderie (1930) - sale comuni (2013) - negozi (2013) - bar (2013)

3.14
Rappresentazione
della colonia
Bergheim, 1908-
1909



Storia

Il complesso residenziale Sihlfeld, progettato da Otto Streicher nel 1928 in collaborazione con la cooperativa Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), rappresenta un esempio rilevante di alloggi economici ma di alta qualità architettonica che hanno mantenuto intatte le proprie caratteristiche originali fino ai giorni nostri⁶¹.

Situato sul bordo dell'isolato, l'edificio a grande blocco si estende su cinque piani, creando un cortile interno triangolare. Rivolto verso la Bullingerplatz, il suo prospetto si distingue per la struttura simmetrica e una varietà di funzioni pubbliche e commerciali situate al piano terra. Le facciate sono arricchite da una serie di bovindi triangolari, impreziositi da dipinti astratti e figurativi che principalmente ritraggono scene rurali⁶².

Questo edificio è uno dei più importanti dell'edilizia cooperativa di Zurigo ed oggi è classificato come monumento storico meritevole di protezione⁶³.

Cooperativa

La cooperativa senza scopo di lucro ABZ, fondata

nel 1915, ha realizzato oltre 5.000 appartamenti nella città e nell'area metropolitana di Zurigo, promuovendo una comunità inclusiva basata sul rispetto reciproco e sulla tolleranza tra i suoi soci. Con un'impronta sociale, economica ed ecologica, l'ABZ si impegna a costruire e operare in modo sostenibile, con particolare attenzione alla riduzione dei costi degli affitti. I soci, proprietari degli immobili, hanno voce in capitolo sulle decisioni cruciali, garantendo inclusione e ascolto anche per i più giovani⁶⁴.

La strategia organizzativa della cooperativa è sviluppata in collaborazione con i soci e viene aggiornata ogni cinque anni, attualmente sotto la denominazione ABZ 105+. La cooperativa si adatta alle esigenze emergenti, come il crescente numero di nuclei familiari monoparentali e la variazione delle dinamiche culturali, offrendo spazi abitativi adatti a tutte le fasi della vita.

Una percentuale significativa degli alloggi prodotti dall'ABZ è destinata a persone che cercano soluzioni abitative accessibili e funzionali. La missione primaria dell'ABZ si concentra sulla produzione di edilizia abitativa di

qualità, economica e sostenibile, promuovendo la diversità urbana e il senso di comunità attraverso politiche di locazione equilibrate.

Tanto i dipendenti quanto i residenti dell'ABZ si impegnano per la cura degli spazi, sia privati che condivisi, contribuendo a creare un ambiente abitativo gradevole e accogliente. La cooperativa rafforza la coesione sociale tramite il coinvolgimento attivo dei volontari in varie commissioni e gruppi operativi⁶⁵.

L'ABZ promuove l'idea cooperativa affrontando i temi rilevanti nel dibattito pubblico e si impegna nella sostenibilità ambientale attraverso l'adozione progressiva di energie rinnovabili e la riduzione delle emissioni.

La gestione strategica è affidata al consiglio di amministrazione, mentre la direzione si occupa della gestione operativa quotidiana. L'Assemblea Generale rappresenta l'organo decisionale principale, in cui ogni membro della cooperativa ha diritto di voto e partecipazione⁶⁶.

Le 31 commissioni di insediamento all'interno degli immobili ABZ, composte da circa 180 volontari, gestiscono la vita comunitaria e fungono da ponte tra i residenti e gli organi di gestione centrale. Il "dialogo dell'ABZ" annualmente offre uno spazio

di scambio e confronto tra membri, residenti, consiglio direttivo e ufficio per stimolare lo sviluppo cooperativo e avviare nuovi progetti.

Le riunioni degli inquilini, organizzate annualmente, offrono agli abitanti l'opportunità di discutere e risolvere questioni emergenti, eleggendo anche i membri della commissione di conciliazione⁶⁷.

Progetto

L'edificio, ideato nel 1928 dall'architetto Otto Streicher, è un'imponente struttura su cinque piani che abbraccia un cortile triangolare. Caratterizzato da bovindi triangolari decorati con dipinti di Wilhelm Hartung, l'edificio si distingue come uno dei luoghi più espressivi e vivaci di Zurigo. Questi dipinti, principalmente raffiguranti scene idealizzate della vita contadina, riflettono l'orgoglio crescente dei lavoratori durante il periodo delle prime cooperative edilizie tra la fine del XIX e l'inizio del XX secolo, nonostante contrastino con la realtà sociale dell'epoca, evidenziando una sorta di aspirazione verso un mondo ideale di armonia familiare e coesistenza sociale⁶⁸.

L'ambiente dell'insediamento si distingue per il coinvolgimento sociale della comunità,

61 abz.ch

62 Margrit Hugentobler, *Zürich: Verdichtung nach innen – Ersatzneubau und Weiterbau Zurich: Densification – Housing Replacement and Reconstruction*, "ISG-Magazin", 3 (2014)

63 Liechti, Richard, *ABZ erneuert historisch wertvolle Siedlung Sihlfeld in Zürich: ein Flaggschiff ist wieder auf Kurs*, "E-Periodica", 87 (2012), 4, 10.5169/seals-348960

64 abz.ch

65 Statuto della cooperativa edilizia ABZ

66 abz.ch

67 Statuto della cooperativa edilizia ABZ

68 abz.ch

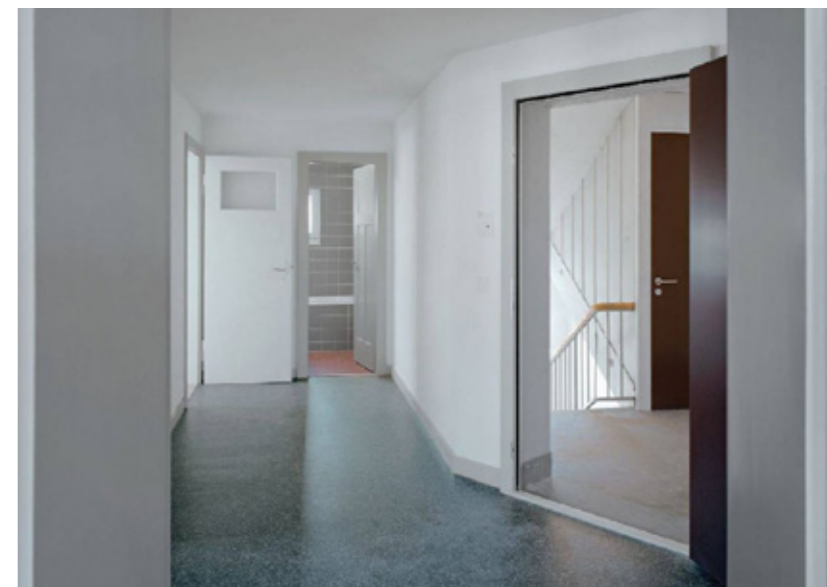
3.19 Vista dei bovindi
triangolari decorati
(a destra)

3.20 Insieme Sihlfeld
visto dalla Bullingerplatz
(sotto)



3.21 Zona di
ingresso di un
appartamento
(a destra)

3.22 cortile
interno (sotto)



SIHLFELD

Area: 79,4 mq

ingresso, cucina e sala da pranzo
 salotto
 camera da letto doppia
 camera da letto singola
 bagno
 studio

specialmente durante le giornate estive, persone di tutte le età godono degli spazi esterni comuni e del bar al piano terra, che affaccia sulla Bullingerplatz e ospita anche una fontana, e che diventa un punto d'incontro per gli abitanti. La zona intorno alla piazza, resa a traffico limitato, aumenta la sicurezza dei pedoni e favorisce l'uso pubblico dello spazio.

Il complesso residenziale offre sale comuni e spazi multifunzionali, disponibili anche per l'affitto esterno per eventi sociali e culturali, feste comunitarie e private, proiezioni di film o corsi di ballo. Finanziato dalla cooperativa Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), l'insediamento di Sihlfeld è considerato uno dei più importanti edifici cooperativi di Zurigo e gode dello status di edificio protetto.

Prima della ristrutturazione avvenuta tra il 2011 e il 2013, gli appartamenti erano 147, di cui due terzi di 3 locali e solo quattro di 5 locali. L'insediamento era inaccessibile ai disabili in quanto privo di ascensori. Le famiglie risiedevano in alloggi angusti, non adeguati alle loro necessità⁶⁹.

Con la ristrutturazione, avvenuta in collaborazione con il dipartimento di conservazione dei monumenti, l'edificio ha visto miglioramenti

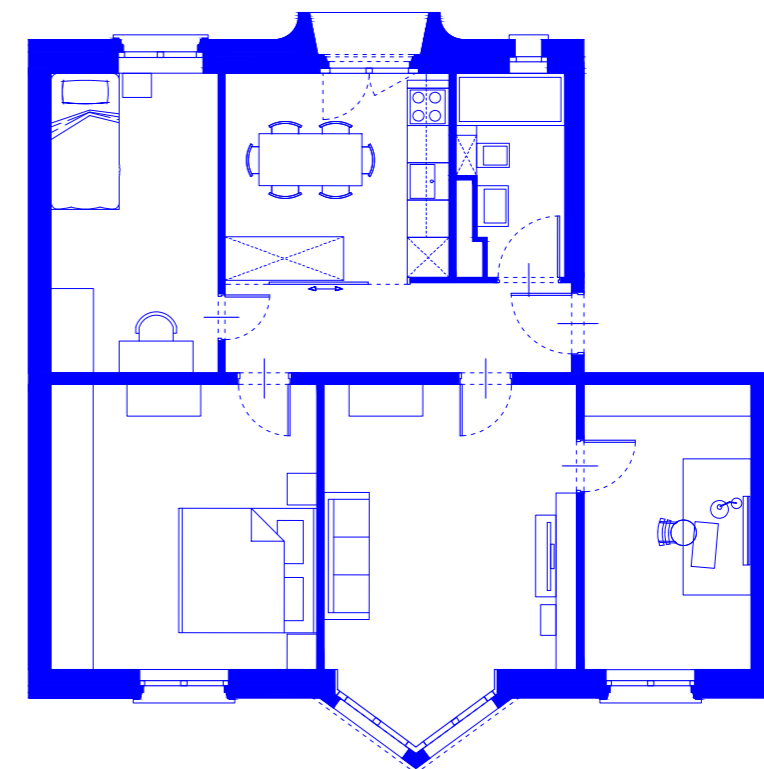
significativi: l'installazione di ascensori per migliorare l'accessibilità, la modifica delle planimetrie degli appartamenti per adattarle alle esigenze contemporanee. La ristrutturazione ha anche riguardato la modernizzazione degli impianti e l'isolamento termico delle pareti interne, del tetto e del seminterrato, insieme alla sostituzione delle finestre con modelli più efficienti dal punto di vista energetico.

Inoltre, sono stati restaurati i dipinti originali e installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. Per mantenere gli affitti accessibili, è stato pianificato un processo accurato di valutazione delle soluzioni possibili, coinvolgendo esperti per garantire la qualità dei lavori⁷⁰.

Il progetto ha incluso anche la creazione di un locale comune di lavanderia a gettoni, già testato con successo in altri complessi residenziali della cooperativa. L'intervento di rinnovamento ha attratto numerose famiglie alla ricerca di alloggi convenienti e di qualità, realizzando così l'obiettivo di ampliare l'offerta di appartamenti e migliorare le condizioni abitative degli inquilini.

⁶⁹ Margrit Hugentobler, *Zürich: Verdichtung nach innen – Ersatzneubau und Weiterbau Zurich: Densification – Housing Replacement and Reconstruction*, "ISG-Magazin", 3 (2014)

⁷⁰ Liechti, Richard, *ABZ erneuert historisch wertvolle Siedlung Sihlfeld in Zürich : ein Flaggsschiff ist wieder auf Kurs*, "E-Periodica", 87 (2012), 4, 10.5169/seals-348960

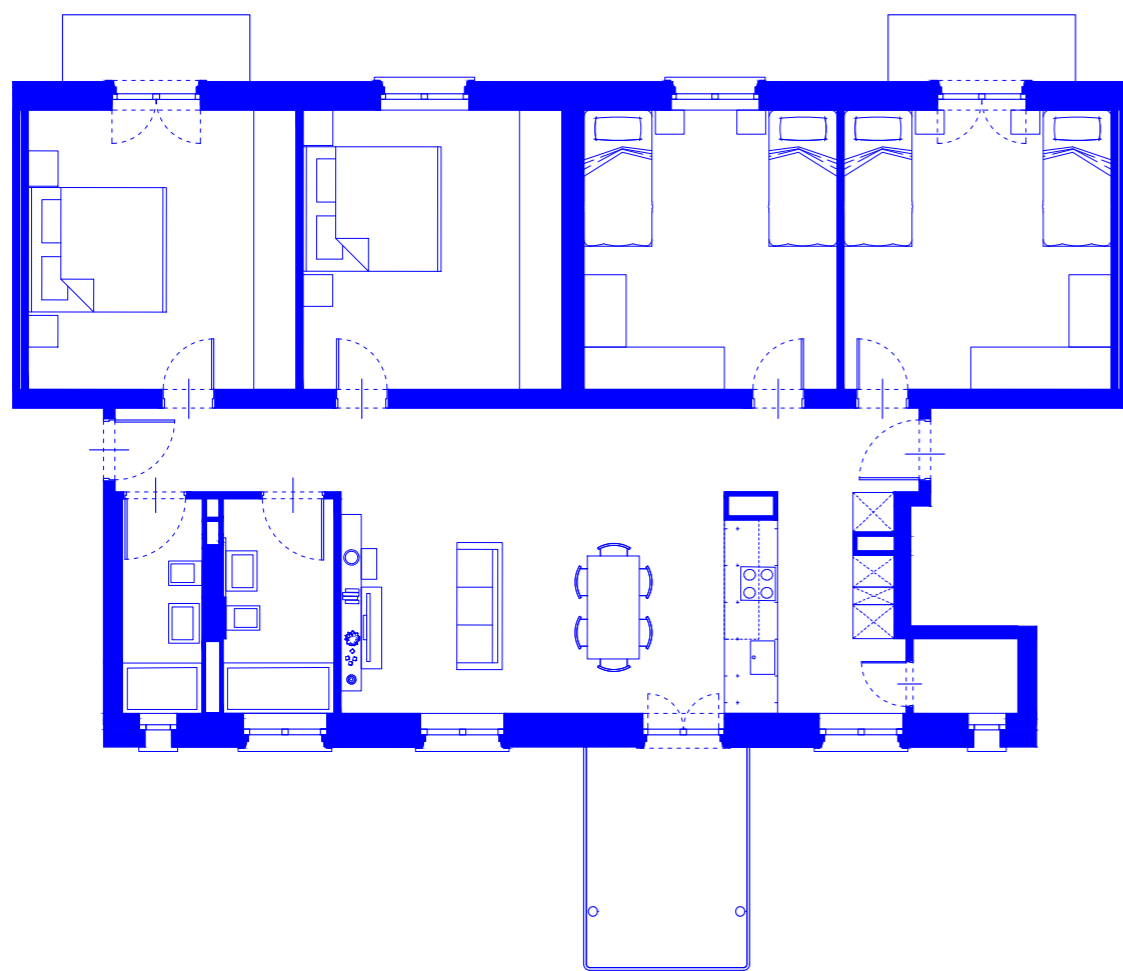


SIHLFELD

Area: 121,8 mq

ingresso, cucina, sala da pranzo, salotto
 camera da letto doppia
 camera da letto doppia
 camera da letto doppia
 camera da letto doppia
 bagno
 bagno

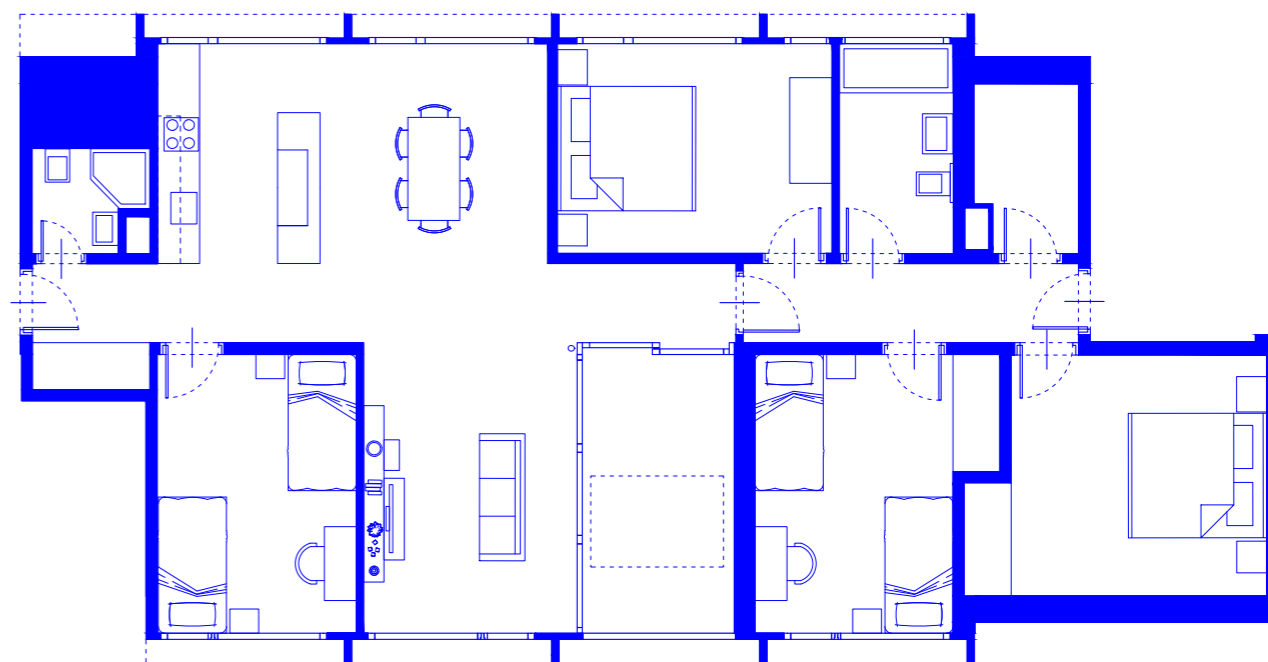
ZURIGO

**SIHLFELD**

Area: 120 mq

ingresso
 cucina, sala da pranzo, salotto
 camera da letto doppia
 camera da letto doppia
 camera da letto doppia
 camera da letto doppia
 bagno
 bagno

casi studio



Arbental

3.3.2

quartiere Friesenberg

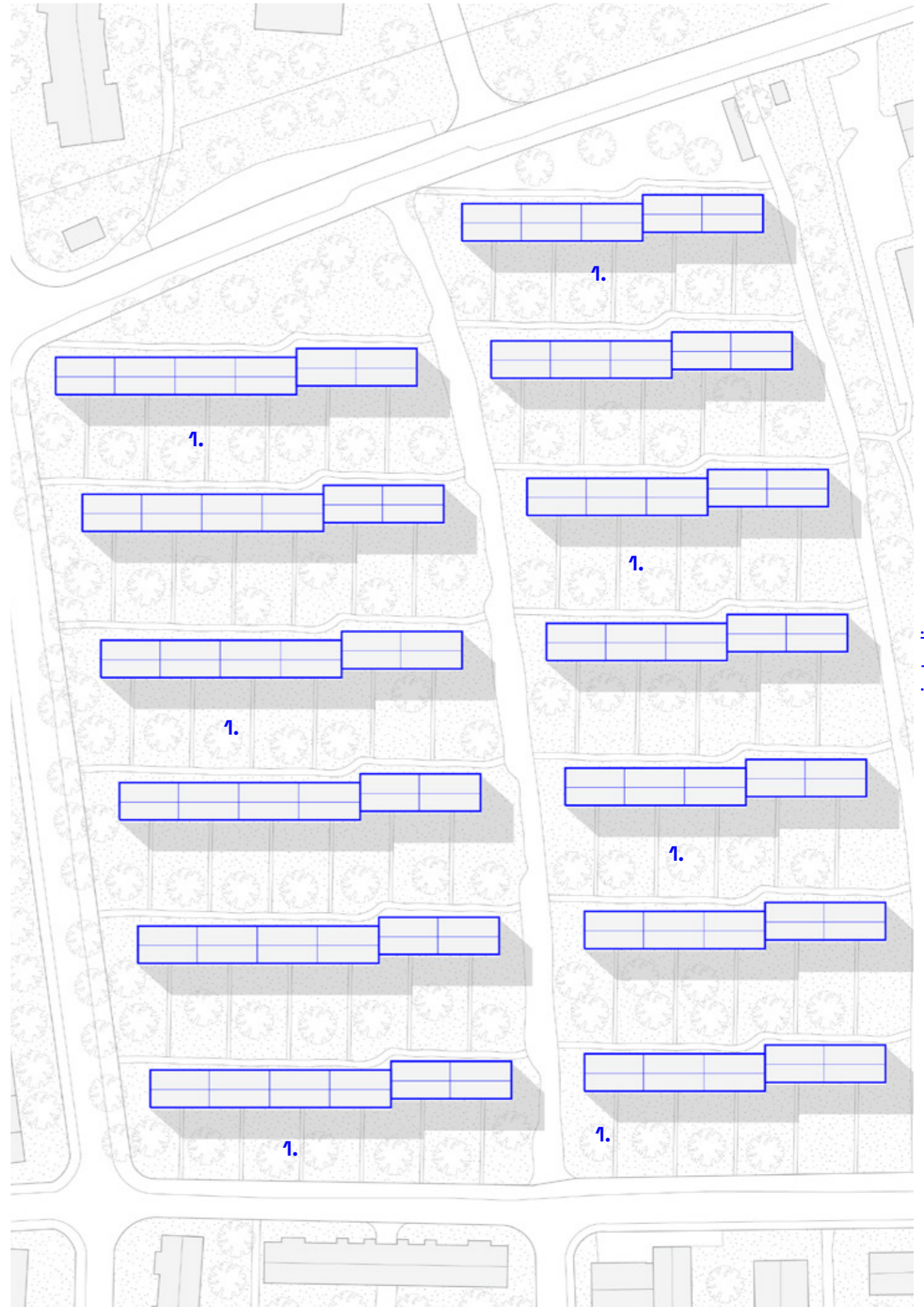
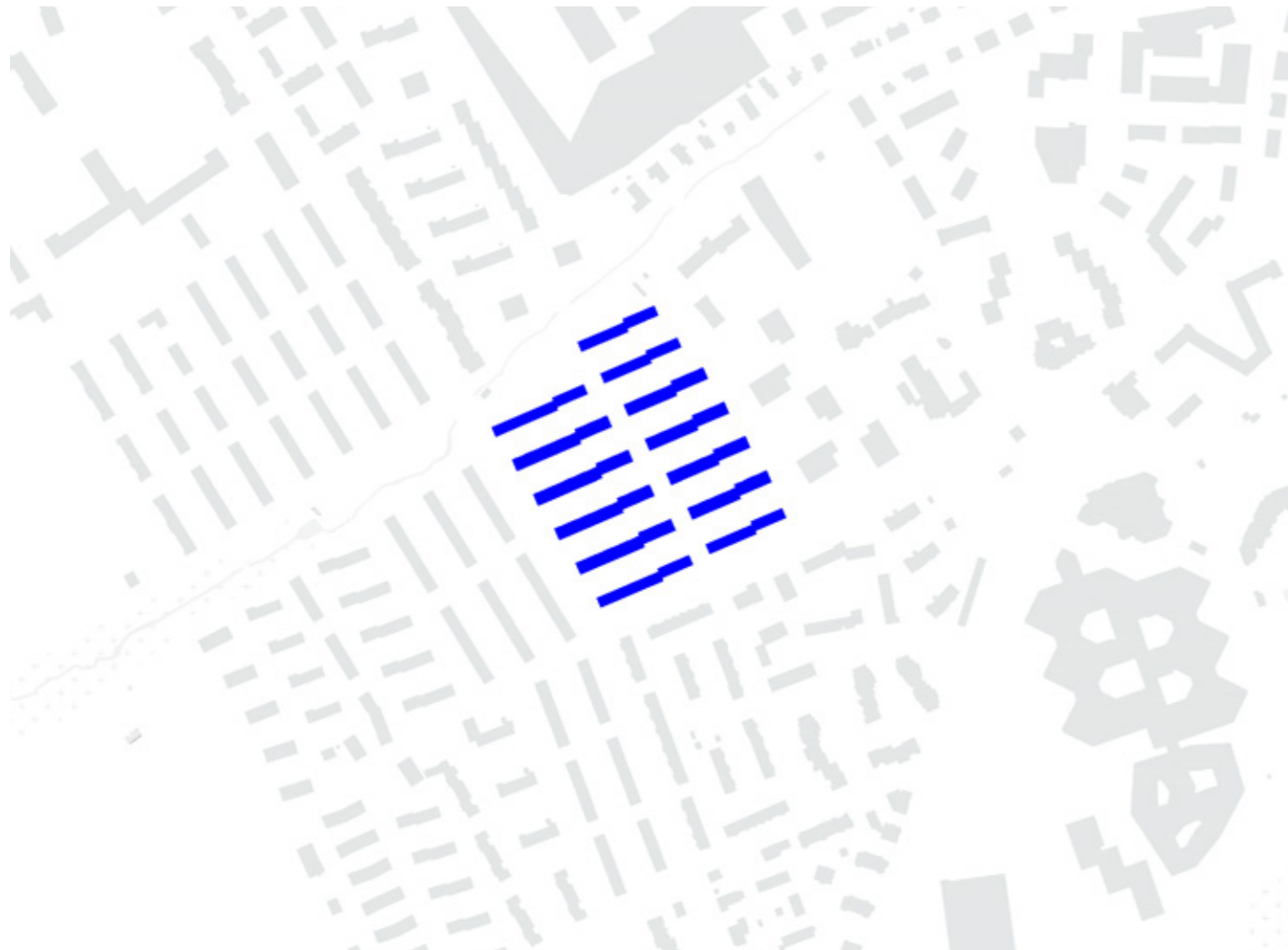
linea temporale: 1944 (rinnovo 2012)

progettisti: A. Murset, A.u.H. Oeschger, R. Winkler

cooperative: Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ)

dimensioni: 37.000 mq

ZURIGO



casi studio

SERVIZI ESTERNI 1. giardini privati (2012)

3.23 Vista aerea
dell'insediamento
Arbental



Storia

La cooperativa FGZ, fondata nel 1924 e ispirata al modello delle città giardino inglesi, rappresenta una delle più grandi e storiche cooperative edilizie della Svizzera. La sua peculiarità risiede nel fatto che tutte le sue proprietà sono concentrate nel quartiere di Friesenberg, a sud-ovest di Zurigo, influenzando significativamente lo sviluppo architettonico e funzionale della zona⁷¹.

I 25 insediamenti che compongono la cooperativa sono stati realizzati in diverse fasi nel corso dei decenni, con i più antichi risalenti al periodo tra il 1925 e il 1934. Una seconda fase di costruzione è iniziata nel 1943, estendendosi fino agli anni '70, seguita da un periodo di rinnovamento e sostituzione degli edifici dagli anni '80 in poi.

Friesenberg comprende 155 condomini e 860 case unifamiliari, per un totale di 2.291 appartamenti, oltre a edifici scolastici e commerciali. Una rete interna di sentieri e giardini, prevalentemente chiusa al traffico automobilistico, contribuisce a creare un ambiente naturale ricco di biodiversità⁷².

Nel 2016, la cooperativa ha pubblicato un piano generale che prevede la demolizione e l'intensificazione dello sviluppo. Le prime fasi, fino alla nona, sono state identificate come costruzioni uniche dal punto di vista

architettonico e devono essere preservate. Il rinnovo degli edifici è previsto entro il 2050, come parte del "FGZ Masterplan", sviluppato in collaborazione con la città di Zurigo. L'obiettivo è aggiungere da 500 a 700 nuove unità abitative a prezzi accessibili.

Cooperativa

La FGZ è una cooperativa edilizia non profit, dove gli affitti sono determinati dal principio del canone di costo, senza scopo di lucro e immuni dalla speculazione. Per accedere agli alloggi, gli inquilini devono diventare soci della cooperativa. Le proprietà residenziali della FGZ consistono principalmente in case unifamiliari quadrilocali a schiera, progettate per accogliere famiglie con bambini. La cooperativa gestisce un sistema interno di ripartizione degli affitti, includendo contributi per situazioni di sottooccupazione e sconti mirati per i soci con redditi più bassi⁷³.

Con una variegata composizione demografica che vede il 28% dei residenti sotto i 18 anni e il 14,5% sopra i 65 anni, la FGZ rappresenta una comunità diversificata. L'assemblea generale costituisce l'organo supremo della cooperativa, mentre un consiglio di amministrazione composto da 10 membri nominati dal Consiglio

comunale di Zurigo sovrintende alla gestione. A completamento del consiglio, operano sei commissioni permanenti che affrontano vari aspetti della cooperativa, garantendo una gestione olistica e partecipativa⁷⁴.

La cooperativa si impegna a fornire ai suoi membri prezzi accessibili, assicurando spazi abitativi protetti dalla speculazione e promuovendo forme di vita sicure e comunitarie. Mantenendo i suoi edifici in buone condizioni strutturali e rinnovandoli periodicamente, la FGZ adotta una gestione immobiliare responsabile, attenta ai costi e alla qualità.

Quando la ristrutturazione degli edifici esistenti non risulta economicamente ed ecologicamente giustificabile, la cooperativa opta per la costruzione di nuove strutture. In questi casi, viene garantito un annuncio tempestivo della sostituzione degli edifici, offrendo agli abitanti interessati opportunità di alloggio equo e prioritario nei nuovi appartamenti.

La vendita degli immobili in affitto è sottoposta all'approvazione dell'assemblea generale con la maggioranza dei due terzi, mentre l'iscrizione alla cooperativa scade automaticamente alla fine del contratto di affitto. Il consiglio ha il potere di escludere un socio dalla cooperativa per motivi

importanti in qualsiasi momento.

Gli organi della cooperativa includono l'assemblea generale, il consiglio di amministrazione, i revisori dei conti e organi consultivi come le riunioni dei delegati sindacali e degli inquilini. Gli affitti generalmente coprono i costi, anche se la cooperativa persegue una politica equa che tiene conto del reddito e del patrimonio degli inquilini, basandosi sul principio di solidarietà. Il subaffitto è possibile su richiesta motivata e previo consenso scritto del consiglio⁷⁵.

Progetto

Durante la Seconda Guerra Mondiale, in un periodo di gravi carenze abitative, la cooperativa FGZ intraprese la realizzazione dell'insediamento Arbental con l'obiettivo di fornire alloggi accessibili alle famiglie numerose.

Nel 1944, vennero erette 142 case a schiera a due piani, composte da 3 o 4 stanze da letto, seguendo il concetto di città giardino. Questa disposizione in fila delle abitazioni crea strade e spazi verdi, conferendo un carattere urbano all'ambiente. Sul lato sud degli edifici si trovano ampi cortili privati⁷⁶.

Le planimetrie delle case furono attentamente

71 stadt-zuerich.ch

72 fgzzh.ch

73 Ibid.

74 Statuto della cooperativa FGZ

75 Statuto della cooperativa FGZ

76 hopfwirth.ch

3.24 Bassorilievo storico di realizzazione dell'insediamento (a destra)

3.25 Viale di accesso alle abitazioni (sotto)



3.26 Scala interna (a destra)

3.27 Vista dell'ingresso di un'abitazione (sotto)



ARBENTAL

Area: 150 mq

ingresso
 cucina, sala da pranzo
 salotto
 camera da letto singola
 camera da letto doppia
 bagno

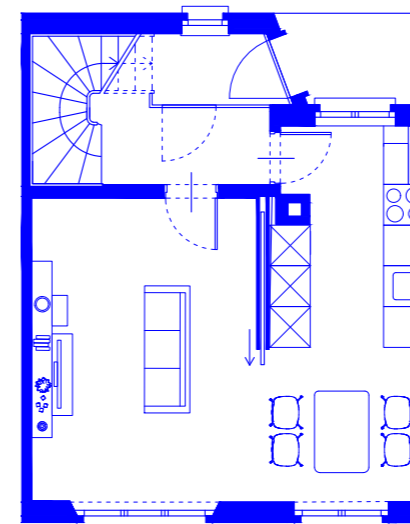
studiate e si dimostrarono estremamente funzionali nonostante le loro dimensioni ridotte, garantendo l'abitabilità fino ai giorni nostri. Gli ingressi con vestiboli forniscono una protezione alla porta principale, creando un senso di ingresso semi-privato.

Nonostante le dimensioni limitate, le cucine organizzate in modo efficiente permettevano anche lo spazio per un tavolo da pranzo. Tutte le stanze godono di una buona illuminazione naturale, anche i disimpegni situati al primo e al secondo piano, a tal punto che possono essere utilizzati come piccoli studi, grazie alla loro illuminazione naturale.

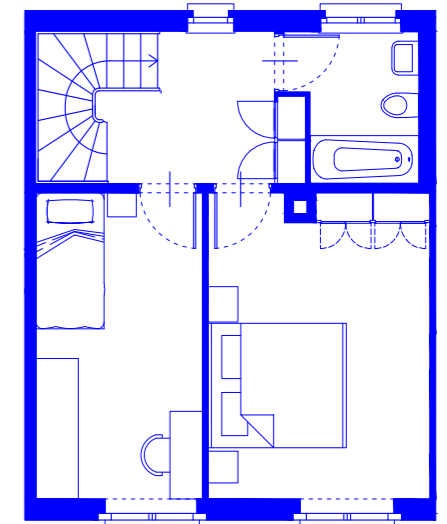
Gli arredi, pur essendo semplici, erano stati progettati con attenzione per contribuire al comfort abitativo⁷⁷.

Nel corso del rinnovamento effettuato tra il 2012 e il 2013, l'obiettivo principale era migliorare gli edifici senza aumentare gli affitti. Sono stati ristrutturati cucine, bagni e le superfici delle camere, mentre sono state apportate migliorie agli impianti, includendo la sostituzione delle finestre, l'installazione di solai isolanti e l'integrazione di un impianto fotovoltaico, tutto nell'ottica di garantire una maggiore efficienza energetica.

Nell'area circostante di Friesenberg, sono disponibili numerosi servizi per i residenti, tra cui asili nido, doposcuola, ristoranti, negozi, studi medici, sale multifunzionali e parcheggi, contribuendo a creare una comunità vivace e ben servita⁷⁸.



Piano Terra



Piano Primo

77 fgzzh.ch/siedlungen/arbental/

78 Group, *Die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ)*, "Hochparterre", 16 (2003)

Hardturm

3.3.4

quartiere Industriequartier

linea temporale: 1998-2001

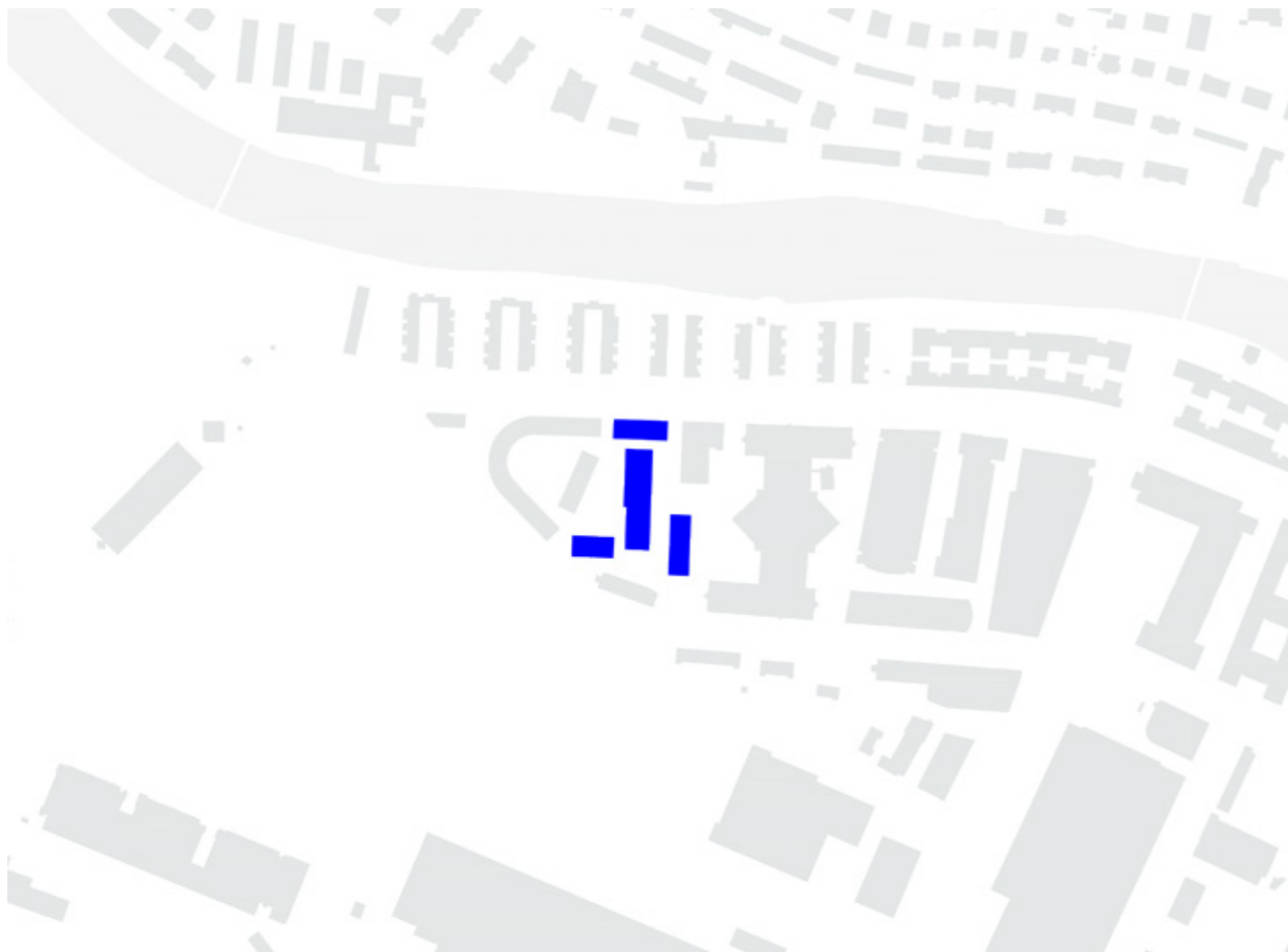
progettisti: Stücheli Architekten,
Bünzli Courvoisier

cooperative: Kraftwerk1

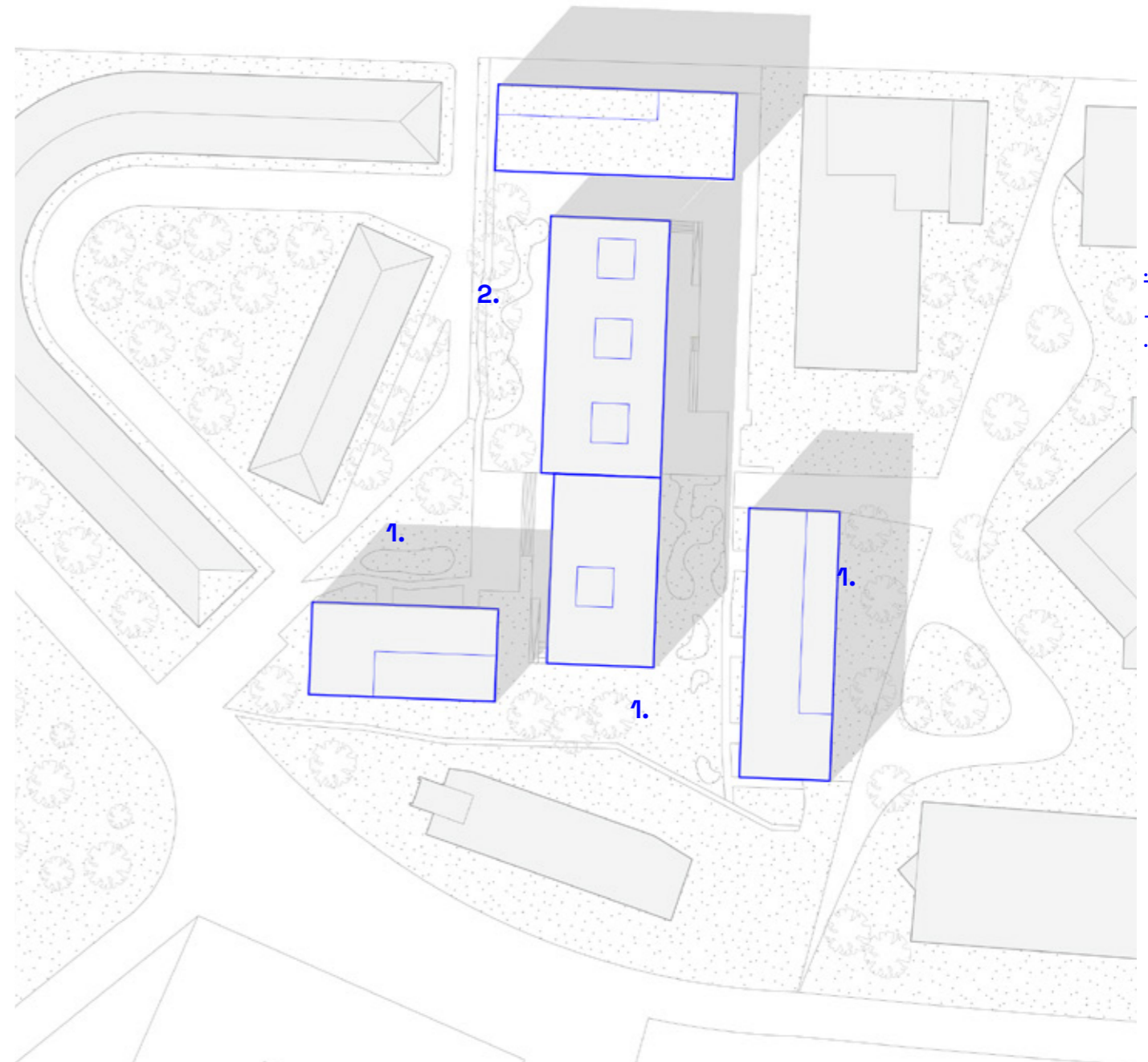
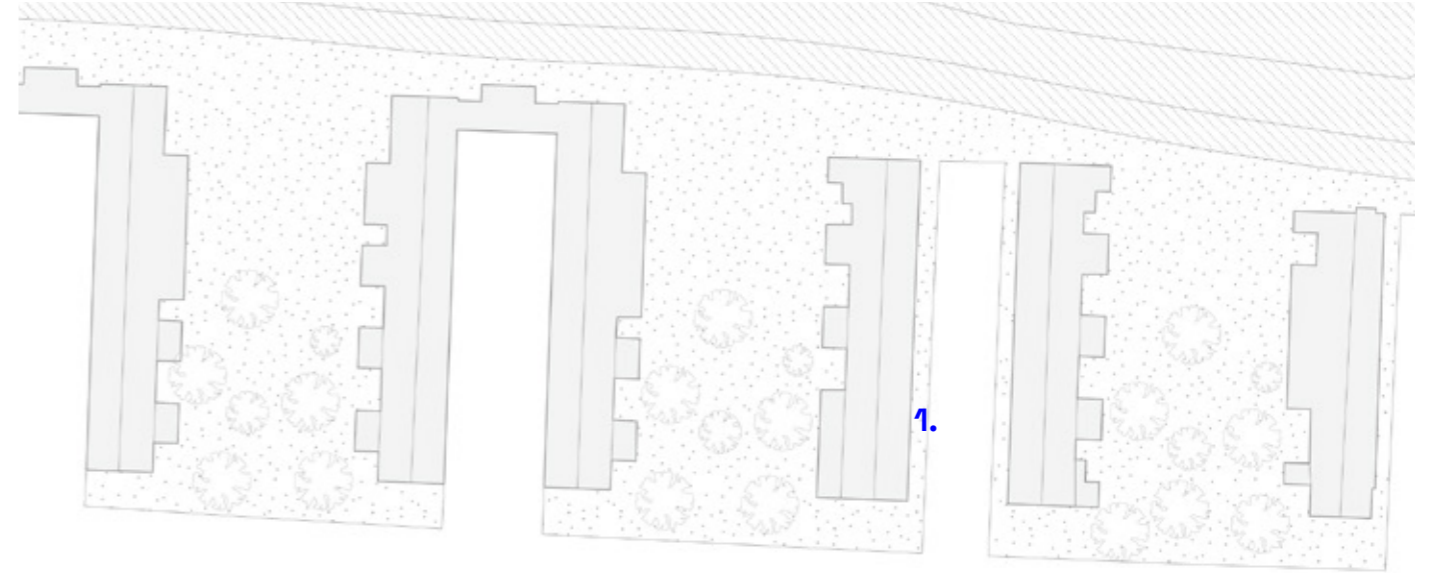
dimensioni: 11.866 mq

unità: 81

ZURIGO



0m 10 30m



casi studio

SERVIZI ESTERNI 1. area verde (1998) 2. area attrezzata (1998) **SERVIZI INTERNI** asilo (1998) - negozi (1998) - ristorante (1998) - parcheggi sotterranei (1998)

3.28 Vista
dell'insediamento
Kraftwerk1
Hardturm,
Reinhard
Zimmermann



Storia

Durante la crisi immobiliare degli anni '90 che ha colpito Zurigo, la giovane cooperativa Kraftwerk1 ha sfruttato l'opportunità di costruire edifici sperimentali, ponendo una particolare attenzione agli aspetti ecologici e coinvolgendo attivamente i residenti nella fase di pianificazione. Il primo insediamento ha stabilito standard innovativi che hanno influenzato lo sviluppo edilizio più recente in Svizzera, contribuendo alla rinascita del movimento cooperativo a Zurigo⁷⁹.

Nel 1998, durante un'assemblea generale straordinaria, la cooperativa decise di siglare un accordo con l'impresa edile Allreal per la realizzazione dell'insediamento Hardturm, situato nel sito dell'omonima area industriale dismessa. Inizialmente, sorse una controversia riguardo alla posizione del nuovo insediamento, con molti che dubitavano della sua integrazione con il resto della città, considerando la zona troppo isolata. Tuttavia, Hardturm dimostra oggi il contrario: è diventata un'area densamente popolata e frequentata, sia per quanto riguarda gli spazi aperti che i locali commerciali⁸⁰.

La ricerca dell'area idonea per il nuovo insediamento fu un processo che si protrasse per molti anni. I membri del consiglio di amministrazione della cooperativa, responsabili

del progetto, riuscirono a individuare il potenziale dell'area industriale nella zona occidentale di Zurigo. Tuttavia, il progetto presentato nel 1993 nell'opuscolo "KraftWerk1" era difficile da realizzare nella pratica, e sia gli istituti di promozione dell'edilizia abitativa che le banche ritenevano che comportasse un rischio eccessivo. La crisi immobiliare degli anni '90 e l'abbondanza di locali ad uso ufficio sul mercato convinsero infine i responsabili a accettare la proposta.

La richiesta di costruzione fu presentata nel 1998 e i lavori iniziarono a metà del 1999, con i primi inquilini che si trasferirono nell'estate del 2001. Fin dall'inizio, l'insediamento fu completamente affittato. L'obiettivo della cooperativa fin dall'inizio è stato quello di creare una comunità diversificata sia dal punto di vista sociale che anagrafico, e il vasto mix di unità abitative ha attirato una vasta gamma di persone. Inoltre, diverse associazioni hanno affittato o acquistato alcuni appartamenti per destinare alloggi a persone vulnerabili: la Fondazione per la Salvaguardia delle Abitazioni e dei Locali Commerciali a Prezzi Accessibili nella Città di Zurigo ha acquistato 20 appartamenti; la Fondazione Altried, in collaborazione con la cooperativa, ha allestito due appartamenti per

persone disabili; infine, la Fondazione Domicil ha affittato alcuni appartamenti per famiglie straniere con numerosi figli⁸¹.

La cooperativa Kraftwerk1 ha svolto un ruolo pionieristico nell'ambito dell'edilizia sostenibile, dimostrando che è possibile realizzare progetti di alta qualità anche in contesti apparentemente meno favorevoli.

Cooperativa

Kraftwerk1, fondata nel 1995 a Zurigo, rappresenta un pilastro innovativo nel panorama delle cooperative abitative in Svizzera. Nonostante la sua giovane età nella lunga storia cooperativa di Zurigo, ha rapidamente guadagnato una reputazione per la sua dedizione alla creazione e alla conservazione di spazi residenziali e commerciali accessibili. Alla fine del 2023, la cooperativa vantava circa 3.000 soci⁸².

Gli insediamenti di Kraftwerk1 si distinguono per l'approccio innovativo sia dal punto di vista ecologico che sociale. Le tariffe mensili per gli affittuari sono proporzionate al reddito, secondo il principio del canone di locazione, garantendo l'accessibilità economica ai suoi membri. Gli spazi residenziali e commerciali progettati e

realizzati dalla cooperativa sono caratterizzati da alta densità e diversità, migliorando significativamente la qualità della vita nei luoghi in cui sorgono.

La cooperativa è rinomata per le soluzioni abitative all'avanguardia, tra cui appartamenti condivisi e cluster, che favoriscono una comunità vivace e inclusiva. L'architettura di alta qualità si combina armoniosamente con spazi privati e lavorativi, promuovendo la diversità dei residenti e il sostegno reciproco all'interno della comunità. Gli insediamenti di Kraftwerk1 sono caratterizzati dall'auto-organizzazione, con i residenti che si assumono la responsabilità degli spazi abitativi. La partecipazione attiva della comunità è fondamentale, promuovendo uno spirito di solidarietà e collaborazione. Per favorire l'accesso agli appartamenti al maggior numero possibile di persone, gli inquilini sostengono solidalmente i lavoratori a basso reddito che vivono nella stessa cooperativa⁸³.

Gli inquilini condividono il servizio lavanderia e spazi comuni versatili, che possono adattarsi anche come camere per gli ospiti, riducendo l'impronta ambientale complessiva. Inoltre, la cooperativa si impegna attivamente a promuovere comportamenti ecologici nella

79 kraftwerk1.ch

80 bcarch.ch

81 kraftwerk1.ch

82 Statuto della cooperativa edilizia Kraftwerk1

83 Ibid.

3.29 Dettaglio prospetti
(a destra)

3.30 Spazio aperto esterno
(sotto)



3.31 Terrazza (a sinistra)

3.32 Pub (sotto)



vita quotidiana dei residenti, contribuendo alla creazione di comunità sostenibili.

Lo scopo primario di Kraftwerk1 è fornire e mantenere spazi accessibili per la vita, il lavoro e l'uso pubblico per i suoi membri attraverso l'auto-aiuto reciproco e la responsabilità condivisa. La cooperativa mira a creare strutture sostenibili che consentano modalità di vita autogestite, sicure, ecologiche e comunitarie.

Con un solido statuto di 52 articoli che regola le sue azioni, Kraftwerk1 continua a seguire i suoi principi fondamentali di sostenibilità sociale, ecologica ed economica. Attraverso l'unità dei suoi membri e il loro impegno per un futuro migliore, la cooperativa si presenta come un esempio di come le organizzazioni possono essere agenti di cambiamento positivo nella società⁸⁴.

Progetto

Il progetto Hardturm venne concepito in un periodo storico delicato, segnato da una crisi economica e abitativa, e l'idea di sviluppare un edificio residenziale in un'area industriale non sembrava promettente agli occhi di molti. Tuttavia, la cooperativa Kraftwerk1 fu in grado di trasformare questa sfida in un'opportunità, sfruttando un progetto immobiliare fallito

preesistente. Inizialmente, l'impresa edile Marti aveva collaborato con lo studio di architettura Stücheli Architekten per sviluppare un progetto nel 1995, che successivamente è stato ereditato dalla Oerlikon Bühle Immobilien AG dopo il fallimento della Marti. Insieme alla cooperativa, queste nuove parti interessate hanno lavorato per ridefinire il progetto in modo innovativo e fuori dagli schemi⁸⁵.

Per portare avanti il progetto, Stücheli Architekten ha collaborato con Bünzli Courvoisier, esplorando diverse tipologie abitative. La prima proposta conteneva già gli elementi chiave del progetto finale: una vasta gamma di tipologie di appartamenti che potevano essere combinati per creare unità più ampie, atri di accesso concepiti come punti di incontro, un numero limitato di parcheggi, e un'impronta ecologica ridotta con un focus sull'efficienza energetica. Un'idea particolarmente innovativa fu la creazione della cosiddetta "suite": un gruppo di appartamenti pensati per formare una comunità coesa di circa 20 persone.

Il complesso è costituito dal corpo centrale "A" ricoperto in mattoni di clinker e dalle abitazioni intonacate, "B1" che è il complesso direzionale e commerciale, "B2" che è il complesso residenziale e "B3" il complesso residenziale

e lavorativo, poste attorno ad esso come un mulino a vento. Nell'edificio "A" di otto piani, due sistemi di accesso sovrapposti consentono una varietà di dimensioni e forme di appartamenti⁸⁶. Sono state definite due tipologie di appartamenti che prendono ispirazione dai rispettivi autori di riferimento: il modello "Le Corbusier" a due piani, e il modello "Loos", caratterizzato da sequenze di stanze su un solo piano dotati di soggiorni extra alti.

Le soluzioni adottate prevedono il posizionamento dei soggiorni e delle cucine lungo la facciata, mentre le altre funzioni come bagni, disimpegni e scale sono state collocate all'interno del blocco. Ogni tre piani è presente un corridoio che conduce agli appartamenti, ispirato al concetto sviluppato nelle "Unités d'Habitation"⁸⁷.

La forma architettonica dell'edificio ha agevolato la creazione di una vasta gamma di tipologie di appartamenti, sfruttando i collegamenti tra i vari livelli. Le tipologie abitative comprendono monolocali e unità fino a sette stanze, nonché appartamenti condivisi che possono contenere fino a tredici stanze, per un totale di 81 unità abitative.

I servizi e le destinazioni commerciali sono altrettanto spaziosi. L'insediamento consente

stili di vita fino a poco tempo fa considerati irrealistici: concetti spaziali flessibili o vivere e lavorare nella stessa area. Oltre agli aspetti sociali e architettonici, gli aspetti ecologici sono di grande importanza, infatti l'edificio A rispetta lo standard Minergie⁸⁸.

Le diverse aree comuni e commerciali comprendono uffici distribuiti su quattro piani, negozi e un ristorante al piano terra. I magazzini, accessibili dal parcheggio sotterraneo, si trovano nel seminterrato. Altri spazi comuni includono sale riunioni, terrazze, piazze e giardini al piano terra.

84 Statuto della cooperativa edilizia Kraftwerk1

85 swiss-architects.com

86 kraftwerk1.ch

87 bcarch.ch

88 swiss-architects.com

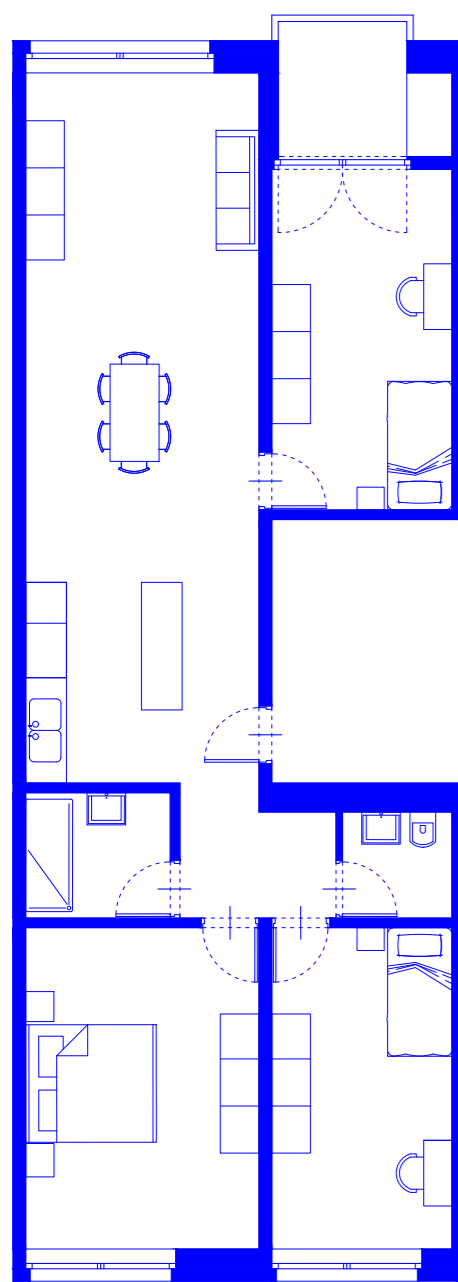
HARDTURM

Area: 321 mq

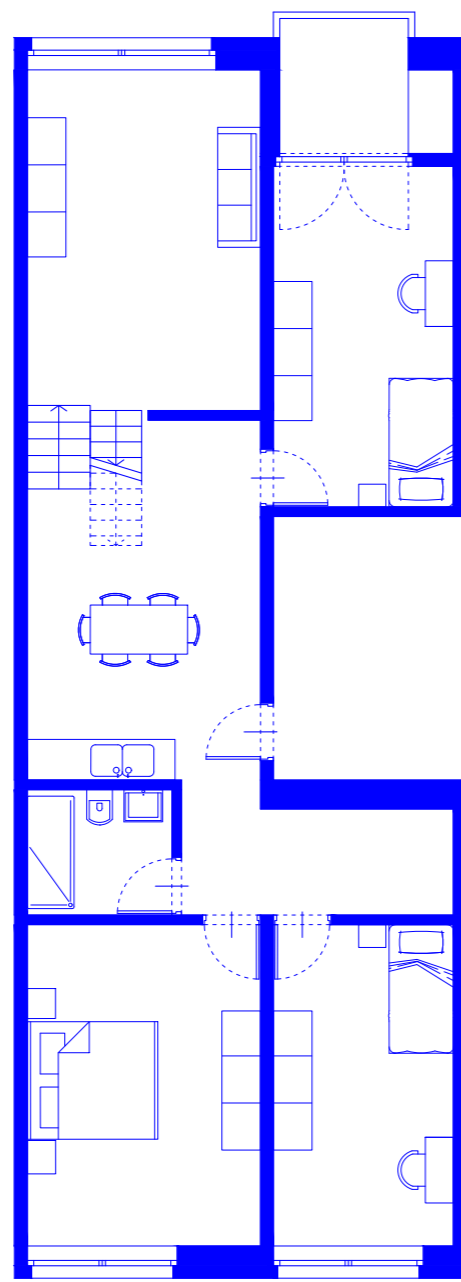
ingresso, cucina, sala da pranzo, salotto
camera da letto singola
camera da letto singola
camera da letto doppia
bagno
bagno

salotto
sala da pranzo e cucina
camera da letto singola
camera da letto singola
camera da letto doppia
bagno

ZURIGO



Piano Terra



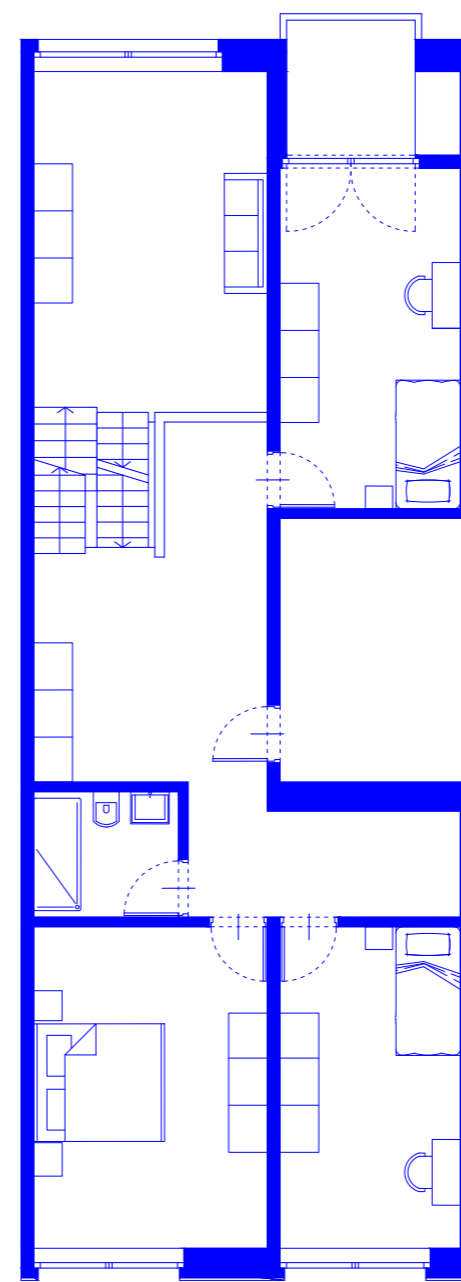
Piano Primo

HARDTURM

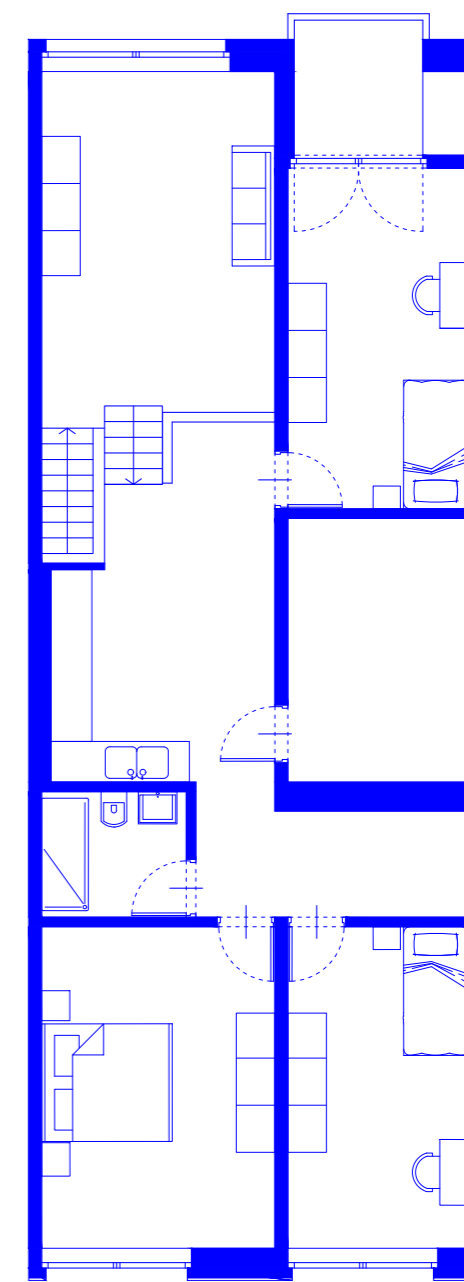
Area: 321 mq

salotto
camera da letto singola
camera da letto singola
camera da letto doppia
bagno

salotto
camera da letto singola
camera da letto singola
camera da letto doppia
bagno
cucina



Piano Terzo



Piano Quarto

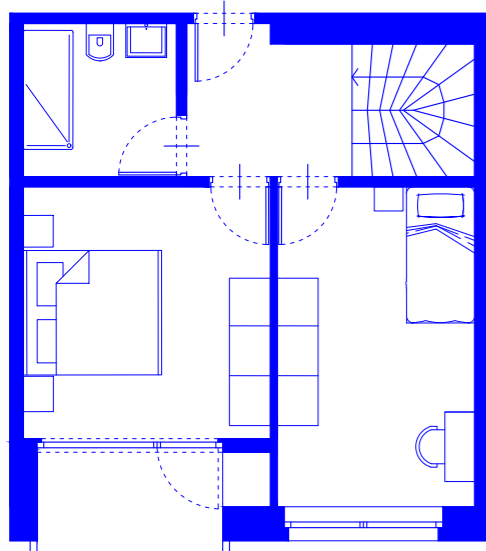
casi studio

HARDTURM

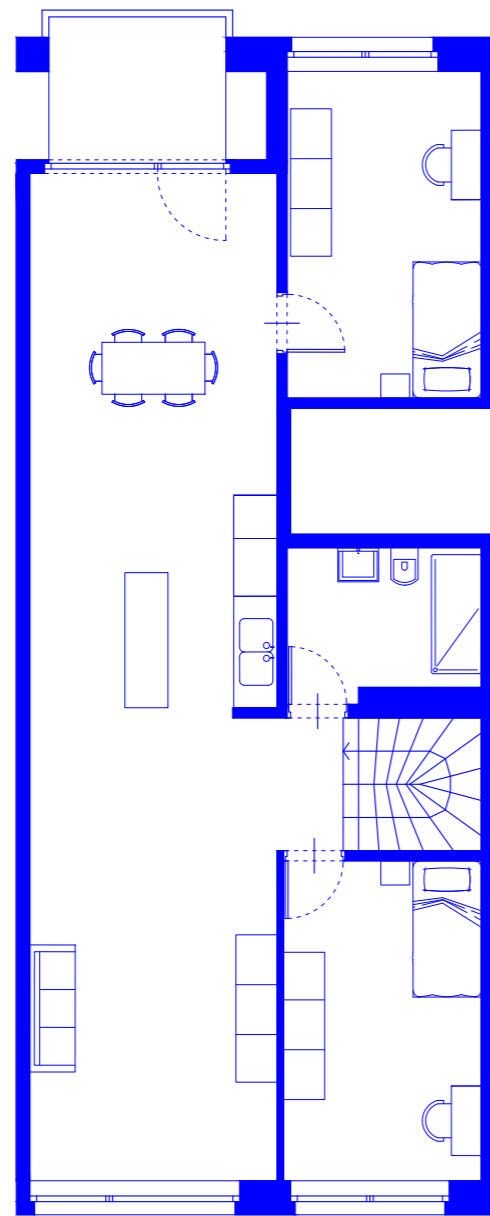
Area: 138 mq

- cucina, sala da pranzo, salotto
- ingresso
- bagno
- bagno
- camera da letto singola
- camera da letto singola
- camera da letto singola
- camera da letto doppia
- balcone
- balcone

ZURIGO



Piano Sesto



Piano Settimo



3.33 Collegamento verticale interno, Reinhard Zimmermann (a destra)

3.34 Sala pranzo comune (sotto)



casi studio

Hunziker Area

3.3.5

quartiere Leutschenbach

linea temporale: 2012- 2015

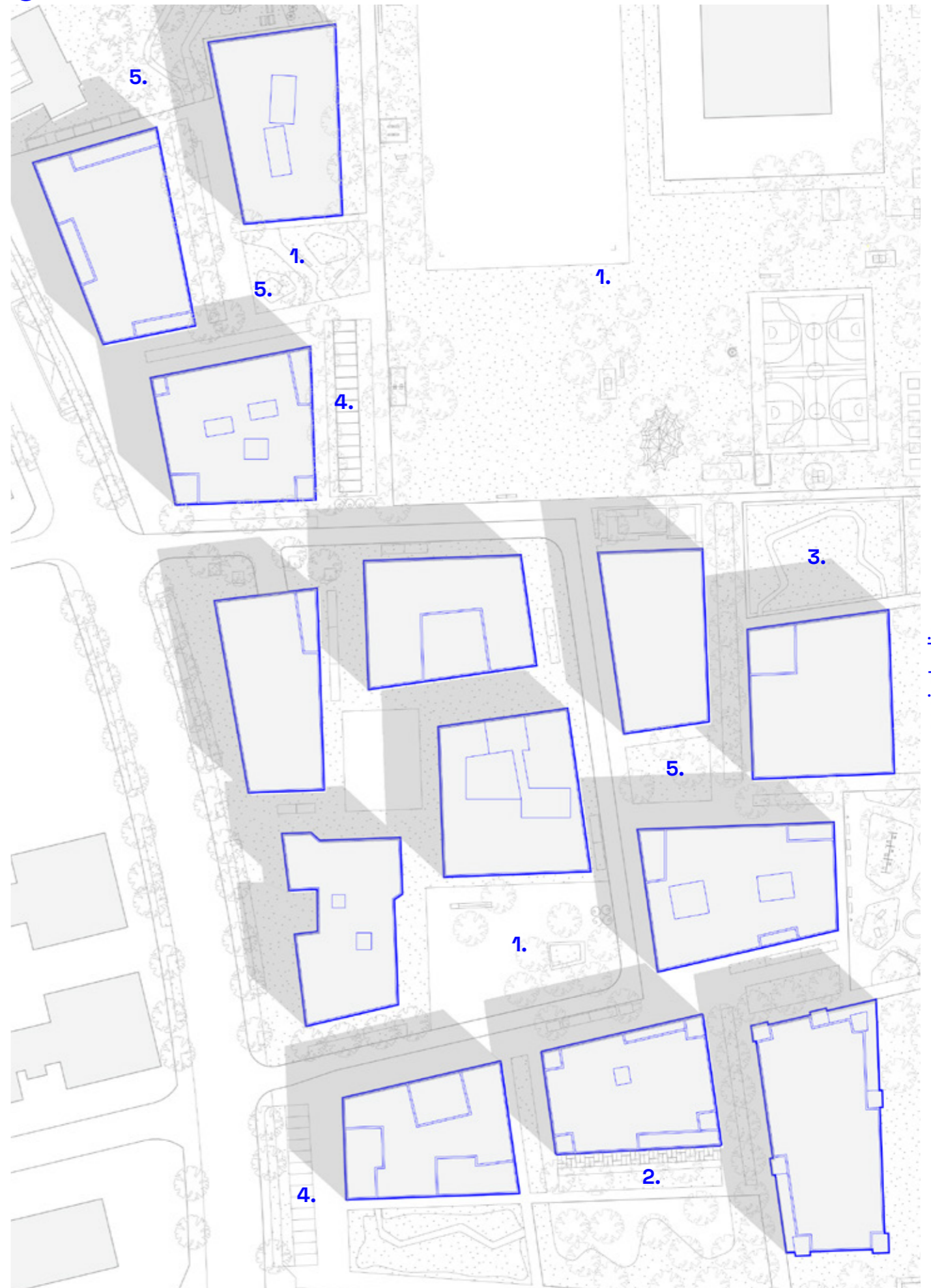
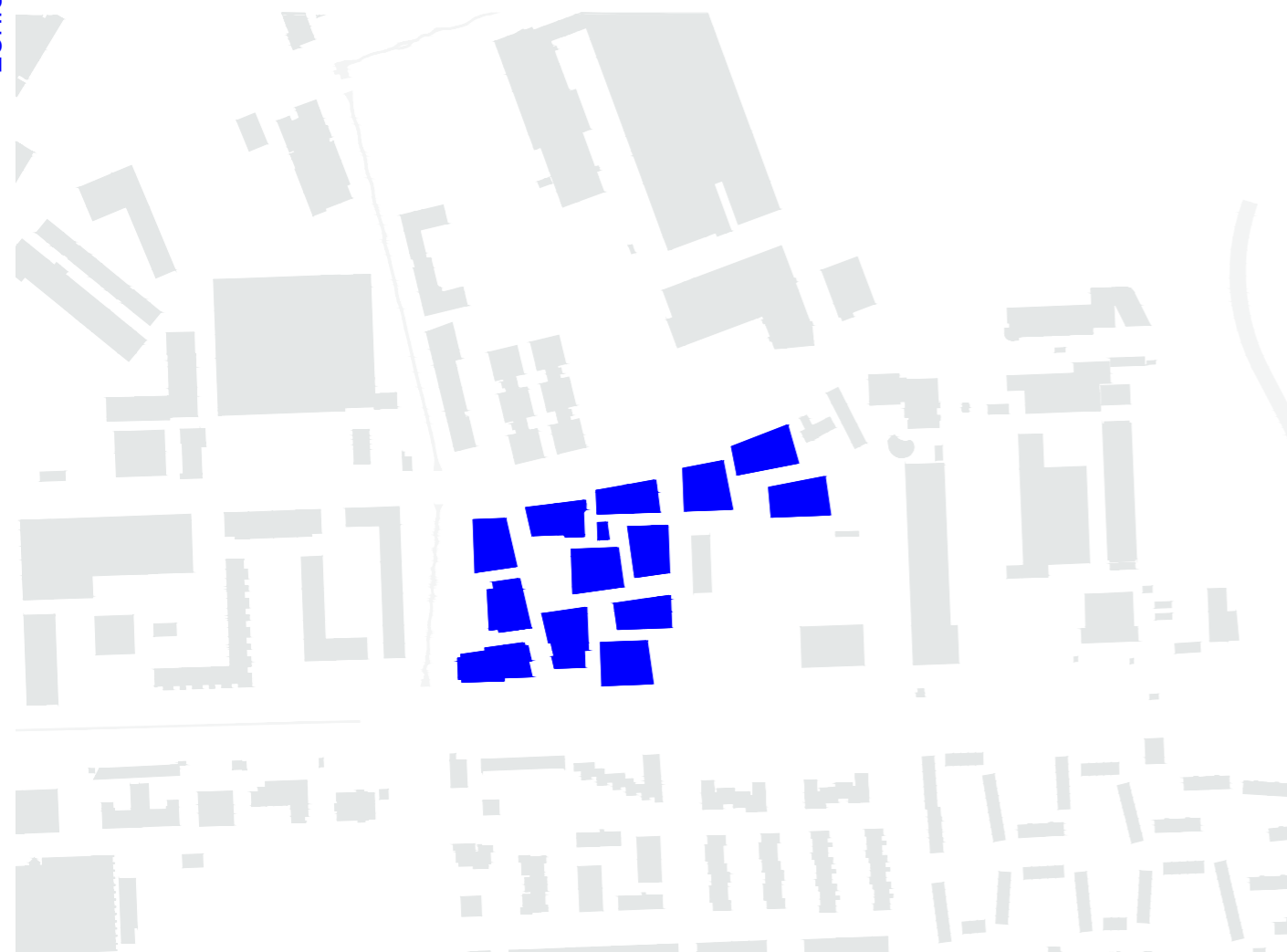
progettisti: Duplex Architekten, Architekturbüro Sik AG, Müller Sigrist Architekten, pool Architekten, Müller Illien

cooperative: Mehr als Wohnen

dimensioni: 40.000 mq

unità: 370

ZURIGO



casi studio

SERVIZI ESTERNI 1. piazza (2012) - 2. campo da bocce (2012) -3. orto comune (2012) - 4. parcheggi (2012) -5. area verde (2012) **SERVIZI INTERNI** negozi (2012) -bar e ristoranti (2012) -co-working (2012)

Storia

Il quartiere Hunziker a Leutschenbach segna il debutto della cooperativa edilizia Mehr als Wohnen in un audace progetto di riqualificazione. E' situato in una vasta area industriale di 40.000 mq che un tempo era sede di una fabbrica di calcestruzzo, con il progetto di riqualificazione è stata trasformata in un vivace quartiere residenziale la cui realizzazione non è stata priva di sfide e resistenze a causa della sua posizione periferica. Infatti tale area si trova molto vicina ai confini della città di Zurigo ed è separata dal quartiere Schwamendingen dalla linea ferroviaria per Wallisellen⁸⁹.

Tuttavia, la cooperativa ha abbracciato questa sfida con determinazione, aspirando a diventare il fulcro identitario del quartiere in rapida crescita a nord di Zurigo. Nel 2010, ha ottenuto i diritti di edificazione per l'area Hunziker, con l'obiettivo di creare un distretto che offrisse non solo abitazioni, ma anche spazi comunitari e commerciali.

Alla sua completa realizzazione nel 2015, il quartiere accoglieva già 1.200 residenti e circa 150 posti di lavoro. Il distretto è stato progettato per adattarsi alle mutevoli esigenze abitative e sociali, offrendo una varietà di tipologie abitative, sia tradizionali che innovative. Oltre agli

appartamenti, il complesso dispone di una vasta gamma di spazi comuni e infrastrutture per il tempo libero⁹⁰.

Particolare enfasi è stata posta sull'aspetto ecologico del progetto. Adottando il concetto di "società da 2000 watt", gli edifici sono stati progettati con un'alta efficienza energetica, incoraggiando l'uso dei mezzi pubblici attraverso la riduzione del numero di automobili.

La sostenibilità del progetto non riguarda solo l'ambiente, ma anche l'aspetto sociale. Si favoriscono i processi partecipativi, i diritti democratici dei membri e la diversità tra i residenti. Il quartiere si distingue per una ricca diversità in termini di età, provenienza e status economico e professionale.

Cooperativa

La cooperativa edilizia Mehr als Wohnen è stata fondata nel 2007 dall'associazione regionale delle cooperative edilizie zurighesi, con il coinvolgimento di circa 55 cooperative della città. Questa iniziativa è emersa come risultato di un concorso internazionale di idee in occasione del centenario dell'edilizia residenziale senza scopo di lucro a Zurigo, che mirava a individuare visioni innovative per il futuro dell'edilizia abitativa. Mehr

als Wohnen, inserendosi nella tradizione di nuove cooperative edilizie di Zurigo come Kraftwerk1 o Karthago, affonda le sue radici nei movimenti sociali ed ecologici degli anni '80, concentrati sulle nuove forme di alloggio, di vita e sullo sviluppo urbano sostenibile⁹¹.

Il suo scopo principale, come indicato dall'articolo 3 dei suoi statuti, è fornire alloggi a prezzi accessibili per i propri soci, promuovendo l'auto-aiuto reciproco e la condivisione delle responsabilità. La cooperativa si impegna anche a promuovere la vita cooperativa e a sviluppare innovazioni nel settore immobiliare senza scopo di lucro, seguendo i principi dello sviluppo sostenibile in linea con gli obiettivi della società da 2000 watt.

Per diventare socio della cooperativa, è necessario acquisire almeno due azioni, con criteri diversi per persone fisiche e giuridiche. Inoltre, gli iscritti con contratto di locazione devono rispettare determinati obblighi, tra cui quello di vivere in modo rispettoso dell'ambiente e, salvo eccezioni, rinunciare all'uso dell'auto⁹².

Vengono inoltre organizzate riunioni condominiali che sono fondamentali per l'autorganizzazione e la discussione di questioni rilevanti per la comunità. Nel caso in cui la convocazione auto-

organizzata di una riunione non avvenga, l'ufficio si occuperà di organizzare e inviare gli inviti.

Progetto

Nel 2008, in occasione del centenario della fondazione della cooperativa Mehr als Wohnen, è stato lanciato un concorso internazionale per il rinnovamento dell'area industriale dismessa di Hunziker, nella periferia di Zurigo. Il concorso ha ricevuto circa 100 candidature, con 26 finalisti invitati a presentare le loro proposte di sviluppo urbano. Tra questi, nel 2009, sono stati selezionati quattro vincitori: la joint venture Futurafrosch e Duplex Architects, Müller Sigrist Architekten, Miroslav Šik e pool Architekten. Per il progetto dello spazio esterno è stato scelto il team di Müller Illien Landschaftsarchitekten.

Nel 2009, la cooperativa edilizia insieme ai quattro vincitori del premio hanno collaborato allo sviluppo di un progetto di costruzione condiviso. Il progetto preliminare è stato sviluppato fino al 2010 e successivamente consegnato alla Steiner AG (TU) per l'approvazione edilizia all'inizio del 2011. Successivamente, i diversi team di architetti hanno collaborato tra di loro per redigere il progetto di costruzione⁹³.

89 mehralswohnen.ch

90 Marco Hoffmann, *Wohnen, Leben, Arbeiten im Hunziker Areal in Zürich. Strukturen – Prozesse – Erfahrungen*, Zurigo, ImmoQ GmbH, 2019

91 mehralswohnen.ch

92 Statuto della cooperativa edilizia Mehr als Wohnen

93 mehralswohnen.ch

3.33 Vista dell'insediamento



Il 3 luglio 2012, si è tenuta la cerimonia di posa della prima pietra, segnando l'inizio dei lavori di palificazione e demolizione del vecchio sito industriale. Le 13 case sono state costruite ininterrottamente e nel dicembre 2015 i lavori di costruzione sono stati completati.

L'area Hunziker viene considerata un vero e proprio quartiere. Lo sviluppo urbano si è basato su una disposizione diversificata e densa degli edifici tra cui si formano piazze, strade e vicoli di diverse dimensioni. Molta attenzione è stata posta anche nella destinazione d'uso del piano terra con vari locali ad uso comunitario, infrastrutturale e commerciale.

Dopo il rinnovamento, l'area di Hunziker è diventata un'attrazione suscitando un grande interesse e una vasta adesione della comunità⁹⁴.

Durante la fase di progettazione, è stata dedicata particolare attenzione alla creazione di uno spazio esterno accogliente e inclusivo, attraverso una collaborazione sinergica tra architetti e paesaggisti. L'obiettivo era creare un ambiente permeabile e privo di barriere che trasmettesse un senso di apertura e inclusione.

La scelta della vegetazione autoctona, composta da una vasta gamma di specie adatte al sito, tra cui alberi da frutto, aceri, querce e pioppi,

contribuisce a integrare armoniosamente l'ambiente circostante. Sono stati creati due orti comunitari per promuovere la partecipazione attiva dei residenti nella cura e nella coltivazione del verde.

Il parco Andreazpark, caratterizzato da ampie aree verdi e una zona giochi, funge da collegamento pedonale verso la stazione ferroviaria di Oerlikon, facilitando la mobilità sostenibile all'interno del quartiere. Il cuore pulsante dell'area è Hunzikerplatz, concepita come una vivace piazza pubblica circondata da ristoranti, piccoli negozi e spazi multifunzionali. La sua progettazione minimalista consente una flessibilità d'uso per soddisfare le diverse esigenze della comunità, mentre una fontana e alberi di acero offrono frescura durante i mesi estivi⁹⁵.

L'uso di materiali provenienti dalle industrie preesistenti per la pavimentazione riflette un impegno per la sostenibilità e il riutilizzo delle risorse. Un bosco adiacente ospita un ulteriore parco giochi, arricchendo le opzioni di svago per i residenti.

Nel 2016 è stato avviato un processo partecipativo che ha coinvolto bambini, giovani e adulti nella progettazione di spazi e arredi su misura, garantendo un ambiente che risponde

alle reali esigenze della comunità. Nel 2018, è stato inaugurato un nuovo parco giochi concepito attraverso questo approccio partecipativo, con workshop annuali che continuano a guidare lo sviluppo dello spazio esterno⁹⁶.

La decisione di spostare i parcheggi nei sotterranei ha liberato ulteriori 450 mq di spazio verde fruibile dai residenti, consentendo ulteriori iniziative di greenery per favorire la biodiversità e mitigare l'accumulo di calore estivo.

Sono in corso ulteriori sviluppi per migliorare lo spazio esterno, tra cui l'installazione di verde sulle facciate degli edifici, la creazione di pergolati e l'aggiunta di piante sui balconi, con l'obiettivo di rendere il quartiere ancora più verde e accogliente per tutti i suoi abitanti.

Il quartiere Hunziker offre 370 appartamenti di diverse tipologie, quelli tradizionali da 3 a 5 locali e 24 appartamenti da otto camere organizzati come co-housing⁹⁷.

House A è uno dei 13 edifici dell'area Hunziker, e riflette tutti i principi cooperativi su cui si basa la progettazione del distretto. E' costituito da appartamenti cluster che si aprono con vetrate a tutta altezza sia all'interno verso il vano scala, sia all'esterno, In questo modo si vuole incentivare il

contatto con la comunità degli inquilini ma anche con il quartiere. Le unità abitative si sviluppano intorno alla grande sala comune, ed ognuna è dotata dei servizi essenziali come camera, bagno, un cucinino e un piccolo balcone privato. In questo modo c'è un buon bilanciamento tra condivisione comunitaria e isolamento privato e offrono una soluzione abitativa alternativa per chi desidera passare a uno stile di vita diverso da quello tradizionale. La scalinata centrale è il cuore di questo edificio che collega materialmente i vari piani. I locali lavanderia sono presenti su ogni piano e sono spazi comuni, che consentono ulteriori scambi tra i residenti⁹⁸.

La facciata è rivestita in intonaco che conferisce all'edificio un aspetto semplice

94 Marco Hoffmann, *Wohnen, Leben, Arbeiten im Hunziker Areal in Zürich. Strukturen – Prozesse – Erfahrungen*, Zurigo, ImmoQ GmbH, 2019

95 zuerich.com

96 mehralswohnen.ch

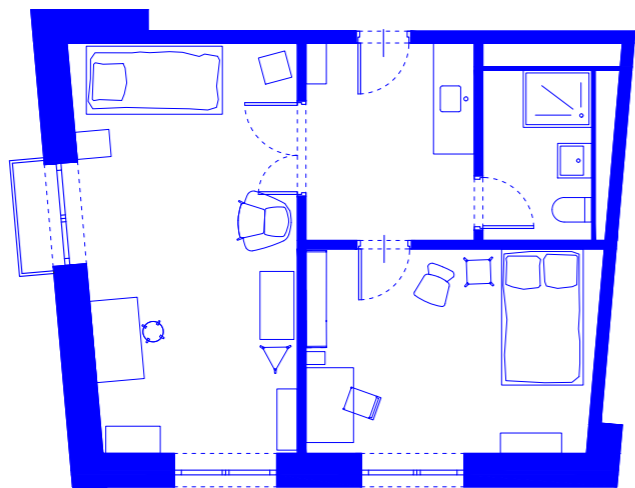
97 zuerich.com

98 Marco Hoffmann, *Wohnen, Leben, Arbeiten im Hunziker Areal in Zürich. Strukturen – Prozesse – Erfahrungen*, Zurigo, ImmoQ GmbH, 2019

HUNZIKER AREA-HOUSE A

Area: 46 mq

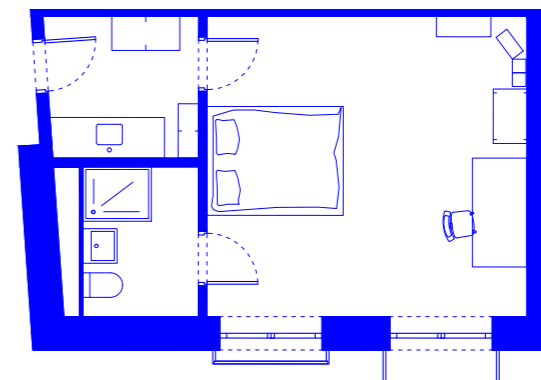
ingresso e cucina
salotto
camera da letto singola
bagno

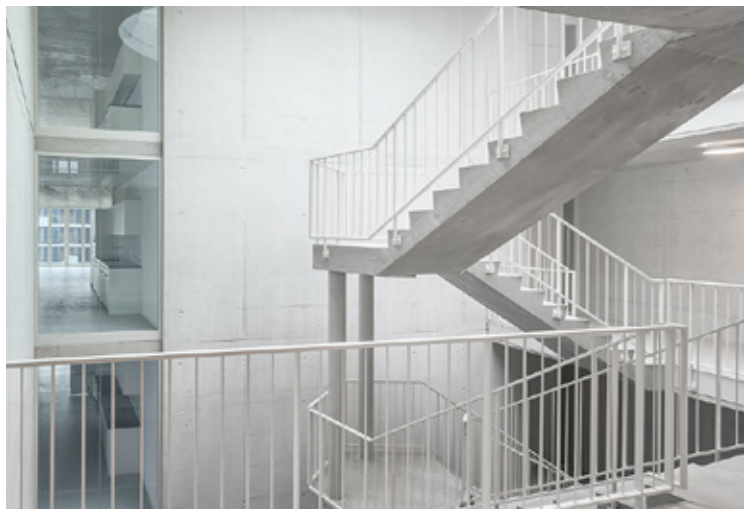


HUNZIKER AREA-HOUSE A

Area: 30,7 mq

ingresso e cucina
camera da letto singola
bagno





3.34 Vista cucina (sopra)
3.35 Scala interna (a sinistra)



3.36 Lavanderia

New York

4.0



Il contesto e le politiche abitative

4.1

- 4.1.1 *Dalla nascita delle cooperative alla grande depressione*
- 4.1.2 *La ripresa nel secondo dopoguerra*
- 4.1.3 *Dal Mitchell-Lama alla crisi degli anni '70*
- 4.1.4 *La rete decentralizzata e gli sforzi di riqualificazione*
- 4.1.5 *Dal boom delle conversioni a tasso di mercato ad oggi*
- 4.1.6 *Facts and figures. Il ruolo delle abitazioni cooperative nel panorama abitativo attuale*

Dalla nascita delle cooperative alla grande depressione

4.1.1

NEW YORK

La storia delle cooperative edilizie a New York City inizia dalla seconda metà dell'Ottocento, periodo in cui la città era caratterizzata da un divario socioeconomico ancor più evidente rispetto a quello odierno. Esistevano principalmente due tipi di edilizia abitativa: residenze private per i ricchi, spesso sontuosi palazzi dalle vaste proporzioni, e abitazioni popolari per le classi sociali inferiori, spesso anguste, buie e fatiscenti.¹

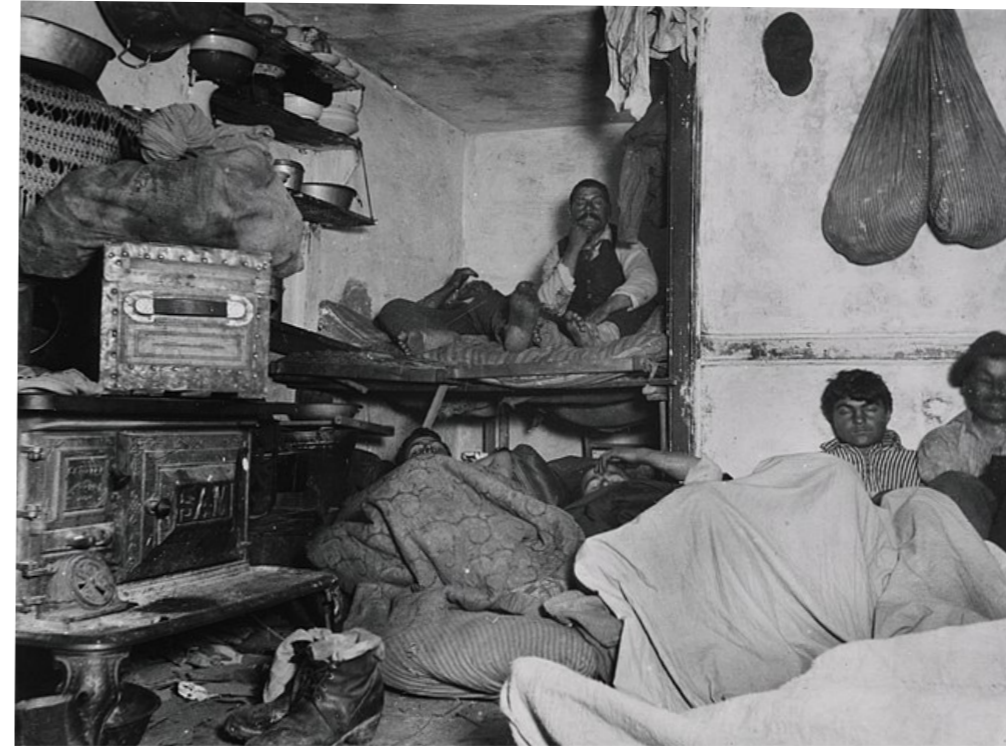
Nel campo delle abitazioni per le fasce più abbienti, i soci Phillip Hubert e Jared Flagg realizzarono nel 1881 il primo condominio di proprietà cooperativa, denominato The Rembrandt, al 152 di West 57th Street. Ispirandosi al successo del "French Flats" commercializzarono le unità a persone benestanti e artisti affermati. Nel successivo progetto cooperativo di Hubert, il **Chelsea Hotel** (completato nel 1885), fu introdotta l'idea dei servizi alberghieri nella vita domestica, con personale di manutenzione completo, punti ristoro e portieri. Altri costruttori seguirono il modello di successo di Hubert, come dimostra il 34 **Gramercy Park**, completato nel 1883, oggi la cooperativa più longeva della città. Nel nuovo

secolo si verificò una nuova ondata di sviluppo cooperativo. Henry Ranger e Walter Russell realizzarono il 67th Street Studio Building nel 1903, rispettando le specifiche degli artisti che vi avrebbero vissuto e lavorato. Questi monolocali cooperativi, caratterizzati da spazi tipo loft con soffitti alti e finestre abbondanti, attirarono anche le classi sociali più elevate affascinate dallo stile di vita "bohémien" dell'epoca.²

Oltre a questi primi esempi di cooperazione destinati per lo più alla borghesia, molte nacquero come risposta alla necessità di abitazioni adeguate per la classe operaia. Per quanto riguarda le abitazioni destinate alla fascia medio-bassa della popolazione, nel XIX secolo erano costituite da baracche autocostruite e *tenement*, edifici eretti tra il 1820 e il 1850, concepiti come abitazioni monofamiliari ma ben presto sovraffollati. Nel corso dell'Ottocento, nonostante l'introduzione di diversi standard di costruzione, vi furono pochi progressi significativi. Grazie alla Tenement-House Exhibit del 1900 che dimostrò le condizioni precarie degli alloggi per il ceto medio-basso, nel 1901 fu promulgato il **Tenement House Act** che stabilì

¹ Bloom Nicholas Dangen, Lasner Matthew Gordon, *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016

² Matthew Gordon Lasner, *No lawn to mow: Co-ops, condominiums, and the revolution in collective homeownership in metropolitan america, 1881-1973*, tesi di dottorato, Harvard University; 2007



4.1 Condizioni della classe meno abbiente nei Tenements, fine '800.

4.2 Central Park Apartments (french flats), vista sud est, 1889.



Il contesto e le politiche abitative

4.3 Thomas Garden Apartments, 1925-27



uno standard nazionale per la legislazione sui tenement, vietando la costruzione di abitazioni di bassa qualità. I riformatori delle case popolari cercarono di spostare la classe operaia verso le periferie, demolendo oltre 5000 case tra il 1902 e il 1914 a Manhattan, principalmente nel Lower East Side. Questo causò lo sfollamento di molti residenti, ma la campagna non ebbe un successo totale, poiché molti lavoratori non potevano permettersi di trasferirsi in nuovi condomini. All'inizio del nuovo secolo, in un contesto di tumulto derivante dallo sfollamento della popolazione, la determinazione della classe operaia nel garantirsi alloggi dignitosi, ulteriormente amplificata dalle proteste sindacali, ha stimolato la formazione di numerose cooperative edilizie indirizzate soprattutto alla fascia medio-bassa della società.³ Nel 1926 Alfred E. Smith, all'epoca governatore dello stato di New York, emanò il **Limited Dividend Housing Companies Act** per spronare i costruttori privati a costruire alloggi per le famiglie della classe operaia. La legge prevedeva uno sgravio fiscale per le nuove costruzioni residenziali fino a vent'anni. Per poter beneficiare della riduzione una società avrebbe dovuto accettare di limitare

i suoi dividendi al 6%. Fu istituita la State Housing Board per supervisionare la legge, e i primi progetti costruiti sotto la sua giurisdizione sono stati completati verso la fine del decennio. La legge utilizzava il potere degli espropri: su richiesta di una società immobiliare a dividendi limitati e con l'approvazione dello State Board of Housing, la città avrebbe condannato il terreno su cui la società intendeva costruire, pagando non più del giusto valore del mercato. La città avrebbe poi trasferito la proprietà alla società che le avrebbe rimborsato le spese sostenute. Il clima politico degli anni '20 favorì la nascita di molte cooperative di abitazione e parecchie approfittarono della **Limited Dividend Housing Companies Act**.⁴

Abraham E. Kazan, giunto negli USA nel 1889, emerse come figura di spicco nella promozione delle cooperative abitative nei primi anni del Novecento. Dopo varie esperienze in New Jersey e nel Lower East Side, si affiliò alla Cooperative League of the USA, abbracciando i principi di auto-aiuto. In un contesto in cui sia l'impresa privata che lo stato erano considerati opzioni non ideali, Kazan riteneva fosse giunto il momento di esplorare le opportunità offerte

dalle cooperative. Pertanto, dopo aver iniziato a collaborare con l'Amalgamated Clothing Workers, nel 1927 fondò l'Amalgamated Clothing Workers Corporation insieme ad altri membri della cooperativa Amalgamated. Il gruppo acquistò 13 acri nel North Bronx, dando il via al progetto delle Amalgamated Houses, una cooperativa ideata da Springsteen e Goldhammer adottando la tipologia dei cosiddetti Garden Apartments. Più o meno nello stesso periodo, l'Amalgamated espanse le sue operazioni nel Lower East Side di Manhattan realizzando le **Amalgamated Dwellings**. Con 700 case nel Bronx, si espanse fino a diventare una colonia cooperativa di lavoratori, offrendo negozi cooperativi, strutture culturali e un'ampia gamma di servizi sociali.⁵ Negli anni '20 insieme alle iniziative dell'Amalgamated, la United Workers Cooperatives, composta da lavoratori di origine ebraica, realizzò il progetto "The Coops" degli architetti Springsteen e Goldhammer, un imponente edificio a sei piani situato di fronte al Bronx Park. In progetti successivi, come le Shalom Aleichem Houses del 1927, sempre ideate da Springsteen e Goldhammer, e le Farband Houses del 1928, pianificate dalla Jewish National Workers Alliance, l'approccio strutturale si diversificò, dando vita a soluzioni abitative con giardini centrali e fontane, creando un'atmosfera di oasi urbana nel cuore del Bronx. Contemporaneamente, la Jewish National Workers Alliance intraprese la realizzazione delle Farband Houses. Nel Bronx, spiccò anche l'iniziativa sindacale degli appartamenti **Thomas Garden**, progettati dalla Labor Homes Building Corporation, un consorzio di quattro sindacati, tra cui l'International Ladies Garment Workers Union. Questo progetto residenziale, lungo il Grand Concourse, presentava un design unico ispirato ai giardini giapponesi, caratterizzato da lanterne in cemento, ponti e un corso d'acqua. Nel 1927, John D. Rockefeller Jr. finanziò diverse cooperative, tra cui i Paul Lorraine Dunbar Apartments ad Harlem, destinati in particolare alla comunità afroamericana e fornendo alloggi a oltre 500 famiglie.⁶

Questa ondata di iniziative fece sì che alla fine degli anni '20 la metà delle cooperative edilizie degli Stati Uniti si trovasse proprio a New York, sottolineando il ruolo cruciale della città nella promozione di soluzioni abitative collaborative e orientate al benessere dei lavoratori.

La Grande Depressione degli anni '30 rappresentò una prova significativa per le nuove cooperative abitative a New York City. La maggior parte di queste fallirono, soprattutto quelle ad alto reddito a causa degli alti tassi di sfritti, mentre quelle a basso reddito, più accessibili, sopravvissero.

Le Amalgamated Houses e Dwellings furono colpite duramente a causa della perdita del lavoro di molti dei residenti, in difficoltà nel pagare le spese mensili di mantenimento. Grazie agli sforzi fiscali di Kazan, furono salvate entrambe.

Le Sholem Aleichem Houses sperimentarono per prime il fallimento economico. A giugno del 1932 la cooperativa creò un fondo di soccorso per l'affitto e trovò un accordo verbale con il proprietario per pagare la metà dell'affitto degli inquilini disoccupati, subito dopo sfrattati. Tra i fallimenti più notevoli ci furono anche i Thomas Garden Apartments e The Coops.

Con un calo delle costruzioni di appartamenti e la demolizione di molti edifici, il settore residenziale era in crisi. Nel 1939 ci fu una ripresa che diminuì nuovamente dopo l'entrata del paese nella Seconda Guerra Mondiale.

Il New Deal aprì la strada ai sussidi per gli alloggi a reddito, con il National Housing Act del 1934 che introdusse disposizioni per alloggi multifamiliari a costi moderati. Nel 1935, la Federal Housing Administration (FHA) istituì una divisione per gli alloggi in affitto, mirando ad assistere le società a dividendi limitati nell'ottenere finanziamenti vantaggiosi per appartamenti a canone ridotto, come nel caso delle cooperative. La New York City Housing Authority (NYCHA), istituita nel 1934, svolse un ruolo chiave emettendo obbligazioni e richiedendo aiuti federali, anche se i prestiti vennero inizialmente concessi a tassi di interesse di mercato. Nel corso di un decennio, la FHA riuscì a garantire affitti accessibili e cooperative a dividendi limitati in tutta la città.⁷

³ Robert M. Fogelston, *Working-Class Utopias: A History of Cooperative Housing in New York City*, Princeton, Princeton University Press, 2022

⁴ Bloom Nicholas Dangen, Lasner Matthew Gordon, *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016

⁵ Daniel Soyer (a cura di), *The Jewish Metropolis: New York City from the 17th to the 21st Century*, Brooklyn, Academic Studies Press, 2021

⁶ Dr. Cheryl A. Smith, *On Hallowed Ground: The Dunbar Complex in Harlem*, North Charleston, CreateSpace Independent Publishing Platform, 2018

⁷ Richard Plunz, *A History of Housing in New York City*, New York, Columbia Univ Pr, 1992

La ripresa nel secondo dopoguerra

4.1.2

NEW YORK

Dopo la Seconda Guerra Mondiale, la situazione abitativa a New York City era catastrofica, con oltre 430.000 abitazioni mancanti e numerosi appartamenti ancora privi di riscaldamento e servizi igienici. Negli anni Quaranta, la città vide un incremento inferiore di condomini rispetto ad altri luoghi, e ciò colpì particolarmente le famiglie con redditi annui tra i 2000 e i 4000 dollari, definite da Herman Stichman, commissario per l'edilizia abitativa dello Stato di

New York, come "le famiglie dimenticate". Molte di queste famiglie si spostarono in periferia, causando gravi danni sia alle città che alle aree circostanti. Per affrontare la situazione, Robert Moses e altri influenti newyorkesi persuasero il legislatore statale a promulgare una legge sulle società di riqualificazione nel 1942, successivamente modificata. Questa legge permetteva alle istituzioni di investire in società immobiliari a dividendi limitati e di costruire alloggi a reddito medio, dando alla città il potere di condannare le proprietà delle baraccopoli nelle zone degradate e venderle alle società di riqualificazione designate. La legge offriva sgravi fiscali e stabiliva limiti su dividendi e affitti, che potevano essere aggirati dalle società rimborsando le imposte esentate accumulate. In base a questa legislazione, la Metropolitan

Insurance Company costruì **Stuyvesant Town** e **Peter Cooper Village** nel distretto di Gas House nel Queens tra la fine degli anni '30 e l'inizio degli anni '40.⁸

Nel 1949, il governo federale approvò il **National Housing Act**, il cui Titolo I prevedeva il sostegno ai comuni nello sgombero delle baraccopoli e nella ricostruzione urbana. Nel 1950, Truman chiese al Congresso una legislazione per sostenere cooperative e gruppi senza scopo di lucro nella costruzione di alloggi accessibili. Il senatore Sparkman e Brent Spence presentarono il Titolo III del disegno di legge, proponendo la creazione di una Cooperative Housing Administration (CHA) autonoma come la **FHA**. Sebbene la maggior parte dei deputati fosse riluttante a concedere prestiti federali alle cooperative, si approvò un emendamento alla **sezione 213 del National Housing Act del 1950** in cui si autorizzava la FHA a concedere mutui per le cooperative a reddito medio. In base a questa modifica, le cooperative non ottennero alcun tipo di vantaggio rispetto alle precedenti disposizioni.

Dopo l'approvazione della legge sulle società di riqualificazione e l'Housing Act del 1949, che consentiva l'esproprio di terreni nelle baraccopoli,

⁸ Johanne Reitano, *The restless city: A Short History of New York from Colonial Times to the Present*, Londra, Routledge, 2018



4.4 Stuyvesant Town, anni '40

Abraham E. Kazan propose di ampliare le cooperative adiacenti alle Amalgamated Dwellings. Con un accordo con Robert Moses, la **East River Housing Corporation (ERHC)**, guidata da Kazan, demolì quattro blocchi di case popolari e costruì 800 appartamenti cooperativi, approvati dal Board of Estimate come progetto di "riqualificazione". La Mutual Life Insurance Company di New York finanziò l'iniziativa, e nel luglio del 1947 iniziarono i lavori, completando, tre anni dopo, gli **Hillman Houses**, tre condomini di dodici piani.⁹

Nello stesso periodo, Kazan progettò l'ampliamento delle Amalgamated Houses nel Bronx, costruendo 750 nuovi appartamenti in cinque edifici, di cui metà destinati ai veterani. Il primo edificio fu completato nel marzo del 1951, seguito dagli altri poco dopo.

In seguito all'esempio dell'ACWA, alcuni sindacati locali di New York, come il Local 3 dell'International Brotherhood of Electrical Workers, iniziarono a realizzare cooperative di abitazione. Nel 1949, il Local 3 presentò il progetto **Electchester**, una cooperativa nel Queens ai sensi del Limited Dividend Housing

⁹ Bloom Nicholas Dangen, Lasner Matthew Gordon, *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016

¹⁰ Ibid.

¹¹ Matthew Gordon Lasner, *High Life: Condo Living in the Suburban Century*, New Haven, Yale University

Act, fornendo alloggi a oltre 2000 famiglie della classe operaia. Approvato nel 1950, il progetto fu completato a metà degli anni '60, comprendendo 38 edifici in mattoni per 2400 famiglie.¹⁰

Anche il sindacato dei **Meat Cutters and Butcher Workmen of North America** elaborò un progetto nel 1949 per costruire una cooperativa a Crown Heights, Brooklyn. Conosciuto come **Harry Silver Apartments**, il progetto, approvato nel 1951, avrebbe fornito circa 300 appartamenti alle famiglie a reddito medio-basso.

Altre professioni, come i tornitori, installatori di vapore, idraulici, ingegneri, si unirono per sponsorizzare una cooperativa nell'East Bronx con 2400 appartamenti, completata a metà degli anni '50.

Oltre ai sindacati, diverse organizzazioni hanno contribuito alla proliferazione delle cooperative edilizie nel secondo dopoguerra. Nel 1947, la United Veterans Mutuals Housing Corporation acquistò quaranta acri a **Bayside**, realizzando tre cooperative chiamate **Bell Park Gardens**, **Bell Park Manor** e **Bell Park Terrace** per ospitare veterani e le loro famiglie, con l'aiuto dell'FHA.¹¹

Il contesto e le politiche abitative

4.5 Chatham Towers,
1965

Nello stesso periodo, Louis Pink fondò una società senza scopo di lucro per costruire una cooperativa edilizia a Long Island City, un quartiere del Queens considerato da Moses per la riqualificazione urbana. La **Joint Queensview Housing Enterprise**, guidata da Pink e da uomini d'affari, raggiunse un accordo con la città per l'acquisto di un sito di dieci acri e costruì alloggi per 728 famiglie a reddito medio. La costruzione dei dodici edifici iniziò nell'autunno del 1949, seguiti successivamente da Queensview West a partire dal 1955.

Il Comitato Morningside per l'edilizia cooperativa, fondato dalla Morningside Heights Incorporated (MHI), un consorzio di istituzioni educative e religiose, realizzò a Manhattan la cooperativa **Morningside Gardens** ai sensi del Titolo I per la riqualificazione e lo sgombero degli slum. Dopo aver espulso gli inquilini, nel settembre del 1955 cominciò la costruzione degli appartamenti, fornendo case a ben 1000 famiglie.

La New York City Municipal Credit Union (MCU), con 44.000 membri lavoratori per il governo della città, annunciò la costruzione delle Chatham Towers ai sensi del Titolo I. I due edifici da 25 piani avrebbero ospitato 270 famiglie della

classe media. La stessa società, insieme alla Credit Union League dello Stato di New York, sviluppò un piano per costruire Chatham Green, una cooperativa per 400 famiglie della classe media, annunciato nel gennaio del 1956.

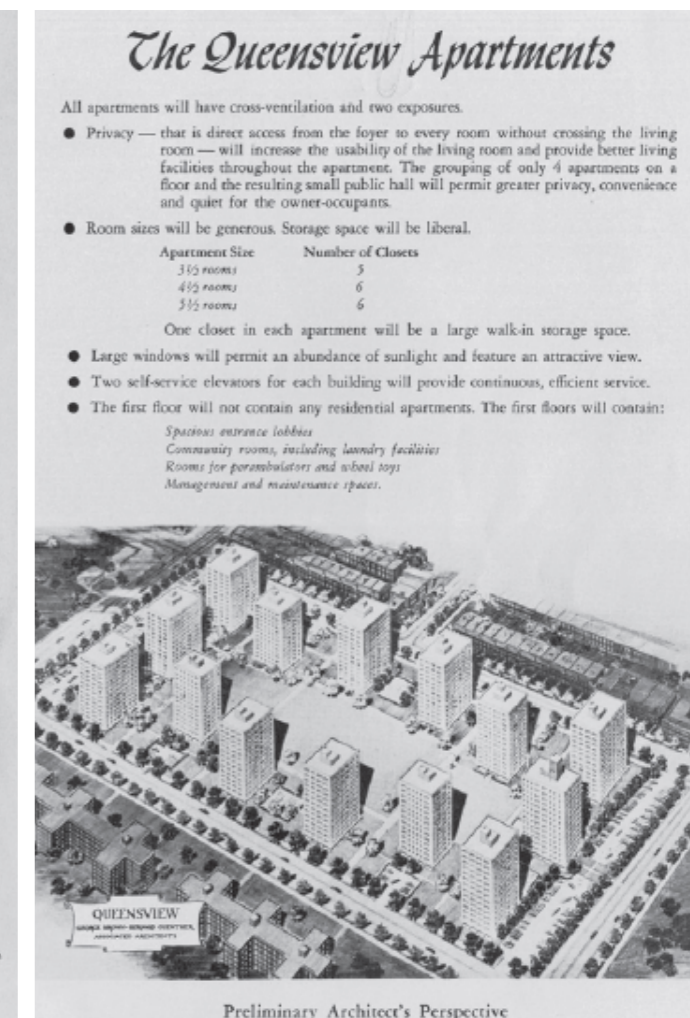
Nel 1951 Abraham E. Kazan decise di fondare l'**United Housing Foundation (UHF)**, un'organizzazione indipendente dedicata all'edilizia cooperativa, fondamentale per mobilitare sostegno politico e finanziario. Il consiglio includeva figure come Kazan, Pink, Boden e Szold, provenienti dai settori delle cooperative edilizie, sindacati e organizzazioni no-profit. Contemporaneamente, fu creata la Community Services and Management Corporation (CSI), una filiale della UHF, successivamente rinominata Community Services, Inc., che avrebbe gestito le cooperative sponsorizzate dalla UHF.¹²

Press, 2012

12 Robert M. Fogleson, *Working-Class Utopias: A History of Cooperative Housing in New York City*, Princeton, Princeton University Press, 2022

4.6 Bell Park
Gardens, 1947

4.7 Queensview, volantino promozionale, 1947



All apartments will have cross-ventilation and two exposures.

- Privacy — that is direct access from the foyer to every room without crossing the living room — will increase the usability of the living room and provide better living facilities throughout the apartment. The grouping of only 4 apartments on a floor and the resulting small public hall will permit greater privacy, convenience and quiet for the owner-occupants.

- Room sizes will be generous. Storage space will be liberal.

Apartment Size	Number of Closets
3 1/2 rooms	3
4 1/2 rooms	6
5 1/2 rooms	6

One closet in each apartment will be a large walk-in storage space.

- Large windows will permit an abundance of sunlight and feature an attractive view.
- Two self-service elevators for each building will provide continuous, efficient service.
- The first floor will not contain any residential apartments. The first floors will contain:

*Spacious entrance lobbies
Community rooms, including laundry facilities
Rooms for parlor and wheel toys
Management and maintenance spaces.*



Dal Mitchell-Lama alla crisi degli anni '70

4.1.3

NEW YORK

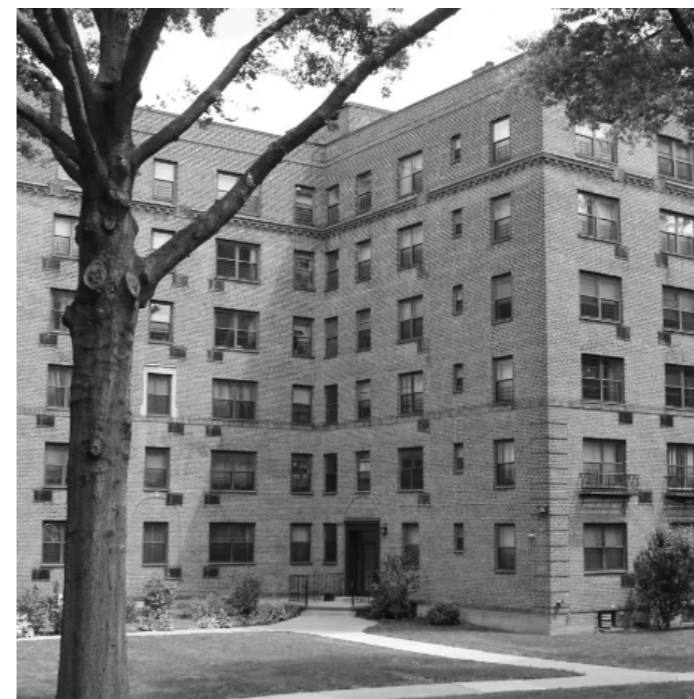
Nel 1955, il legislatore statale approvò il **Limited-Profit Housing Company Act**, noto anche come **Mitchell-Lama Act**, in onore dei senatori sponsor MacNeil Mitchell e Alfred A. Lama. I sussidi di Mitchell-Lama rappresentarono il programma più ambizioso del suo genere nella storia degli Stati Uniti. Secondo la legge, che finanziava un programma statale e conferiva alle città il potere di crearne di propri, i progetti qualificanti ricevevano mutui a basso interesse per il 90-95% del costo totale, oltre a sgravi fiscali locali a lungo termine che coprivano dal 40 al 100% del costo di un progetto. La liquidità per sovvenzionare i prestiti veniva generata con la vendita di obbligazioni approvate dagli elettori. I profitti degli sviluppatori erano limitati al 6%. Per garantire che i nuovi condomini fossero occupati da famiglie a reddito medio, la legge limitava l'accesso alle famiglie il cui reddito non superava sei volte l'affitto o, nel caso delle cooperative, le spese di trasporto. Inizialmente, pochi costruttori adottarono il programma fino al 1957, quando una nuova disposizione consentì ai proprietari e alle cooperative di riacquistare il sistema dopo 35 anni.¹³

L'amministrazione Rockefeller ridusse l'opzione di buy-out a soli 15 anni nel 1959 e nel 1960 istituì un'Agenzia per il finanziamento degli alloggi dello Stato di New York (SHFA) per aumentare il flusso di capitale privato verso l'edilizia abitativa a reddito medio. I sindacati e altri operatori no-profit costruirono una prima serie

di progetti, e quando le disposizioni del programma si allentarono e i primi progetti dimostrarono di essere un investimento sicuro, un numero maggiore di sviluppatori iniziò a partecipare. Dal 1955 al 1981, nell'ambito del programma furono creati a New York più di 69.000 appartamenti cooperativi.

Negli anni '60, il sindaco John Lindsay diede la via a un'importante riorganizzazione del governo di New York City, mirando a riformare la burocrazia immobiliare della metropoli. Nel 1967, l'approvazione della Housing and Development Administration (HDA) segnò una svolta nelle direzioni della progettazione abitativa e urbanistica.

Parallelamente, nel 1969, nacque la New York State Urban Development Corporation (UDC), emergendo come motore trainante per l'innovazione nella progettazione di alloggi e comunità. Riconosciuta dal sindaco come fonte cruciale di finanziamento, l'UDC assunse architetti, coprì spese locali e costruì alloggi destinati a imprenditori privati o alla NYCHA. Nonostante il suo potere di rivitalizzare i quartieri, la maggior parte dei progetti UDC fu realizzata su terreni vuoti per minimizzare gli spostamenti. La sua indipendenza le permise di sviluppare standard di progettazione superiori a quelli della FHA, evidenziando il design creativo e collaborando frequentemente con rinomati architetti come Richard Meier e Philip Johnson. Tuttavia, i progetti innovativi



4.8 Electchester, 2010

comportarono elevati costi di gestione, e la gestione finanziaria dell'UDC fu compromessa dallo scetticismo degli investitori, portando all'accumulo di un debito considerevole che, nel 1975, si avvicinava al miliardo di dollari. Gli sforzi dell'UDC e di altri costruttori nel ripensare la progettazione al di sotto del mercato rappresentarono un tentativo finale di preservare la reputazione dell'edilizia su larga scala sovvenzionata dallo stato negli Stati Uniti, ma i risultati furono chiaramente altalenanti.

Tra le organizzazioni che usufruirono del Mitchell Lama vi fu il **Local 3** dell'International Brotherhood of Electrical Workers che, sei anni dopo la realizzazione di **Electchester**, costruì nel Bronx i **Dennis Lane Apartments**, un paio di miglia a sud delle Amalgamated Houses, su un terreno condannato sedici anni prima; fu il primo progetto a reddito medio costruito privatamente finanziato dal programma.

Un altro sindacato che si affidò ai sussidi Mitchell-Lama per la fondazione di una cooperativa di abitazione fu quello della "**Big Six**", parte dell'Unione Tipografica Internazionale, fondata nel 1852 con circa 12.000 membri. Il progetto, consentì alla città di fornire prestiti a lungo termine a basso interesse a società immobiliari senza scopo di lucro. Gli otto edifici di varie altezze progettati da Fredrick G Frost e costituiti da Ira Robbins, coprono solo un decimo

del sito. Tra i più importanti progetti di costruttori privati che usufruirono del Mitchell Lama Act e del Titolo I vi è anche **Lindsay Park**, costruito su 16 isolati della zona degradata di Williamsburg.¹⁴ Nel 1955 il più grande promotore di edilizia pubblica della nazione, la NYCHA, decise di vendere alcuni dei suoi progetti per trasformarli in cooperative a medio reddito e nel 1961 quattro progetti furono convertiti.

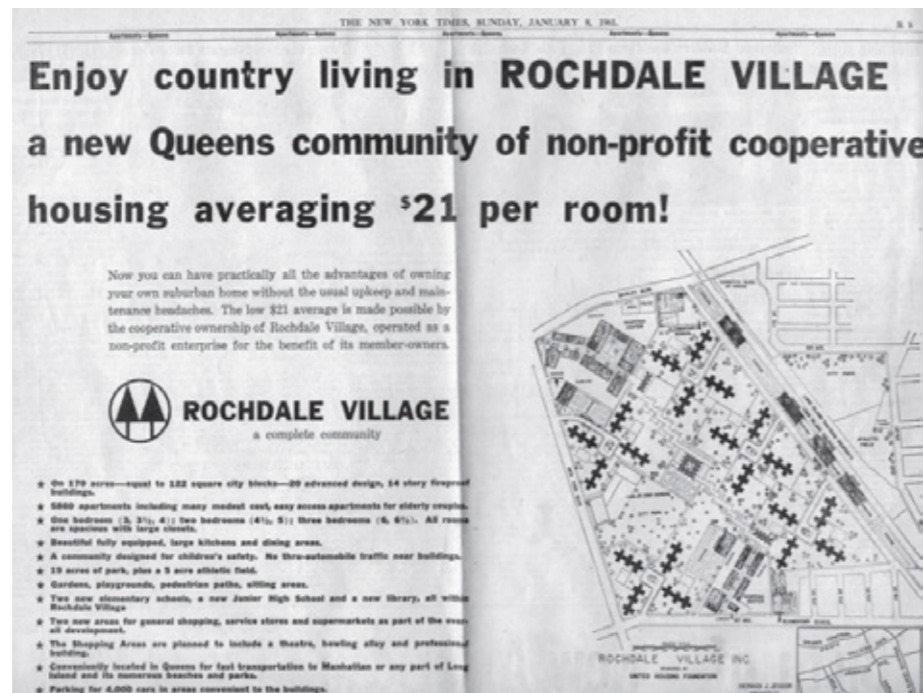
Il principale sostenitore del programma Mitchell Lama fu l'UHF, con Kazan che divenne presidente nel 1957. L'UHF utilizzò un piano finanziario basato su quote associative, prestiti mensili e commissioni di sviluppo dalla CSI per sostenere le proprie iniziative. Come leader dell'UHF, Kazan prese decisioni riguardo alle cooperative da sponsorizzare, ottenendo approvazioni da istituzioni pubbliche e il supporto di figure chiave come il sindaco e Robert Moses. Durante gli anni '50, l'UHF sponsorizzò diverse cooperative nel North Bronx e, contemporaneamente, le **Mutual Houses** su un terreno vicino. Nel Lower East Side promosse le complesse East River Houses inaugurate nel 1955 e completò nel 1958 le Park Reservoir Houses. In seguito, Kazan identificò un sito vicino alle East River Houses, dove, come progetto del Titolo I, completò le Seward Park Houses nel 1961 attraverso la Seward Park Housing Corporation, una filiale dell'UHF.¹⁵ Durante la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60,

¹³ Emma Colley, *Sticking Together: Community-Controlled Housing in New York City*, tesi di laurea magistrale, Harvard University, 2022

¹⁴ Bloom Nicholas Dangen, Lasner Matthew Gordon, *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016

¹⁵ Robert M. Fogelston, *Working-Class Utopias: A History of Cooperative Housing in New York City*, Prince-

4.9 Notizia su
Rochdale Village,
New York Times, 8
gennaio 1961



4.10 Co-op City,
anni '50

l'United Housing Foundation (UHF) sponsorizzò il progetto per **Penn Station South**, proposto da Robert Moses.

Situato tra la Ventitreesima e la Ventinovesima Strada e dall'Ottava alla Nona Avenue, il piano prevedeva nove edifici di 20 e 21 piani, con un centro commerciale, giardini, campi da gioco e un parcheggio. Nonostante la forte opposizione delle 2500 famiglie che dovevano essere sfollate, il progetto procedette fino al 1962.

Ancor prima che l'UHF accettasse di sponsorizzare la Penn Station South, Robert Moses propose la creazione della **più grande cooperativa edilizia della nazione** nel Queens, più precisamente nel South Jamaica, che all'inizio degli anni '60 era il terzo quartiere nero più grande della città. Il consiglio dell'UHF era ambivalente riguardo al progetto, temendo i rischi legati alla posizione della comunità afroamericana e la scarsa attrattiva per i bianchi e l'incapacità degli afroamericani di permettersi gli appartamenti.¹⁶

Il progetto battezzato **Rochdale Village**, divenne la più grande cooperativa edilizia di New York City, con 5.860 appartamenti, strutture moderne e un costo totale di 96 milioni di dollari.¹⁷

Un altro progetto supportato dall'UHF fu l' **Amalgamated Warbasse Houses**, iniziato nel 1962 e diventato un Mitchell-Lama con il sostegno

degli Amalgamated Clothing Workers of America. Le case furono completate nel 1965, rappresentando uno sforzo lungo e complesso per Kazan, con 2.585 appartamenti, meno di quanto originariamente previsto.

Verso la fine del 1964, l'UHF pubblicò un rapporto sulle ventitré cooperative edilizie associate alla fondazione, che fornivano case a quasi 27.000 famiglie, oltre 100.000 persone, a un costo di oltre 357 milioni di dollari, con finanziamenti provenienti da varie fonti. Tra il 1968 e il 1970, nel Bronx, l'UHF si dedicò alla realizzazione di **Co-op City**, il più grande complesso residenziale e cooperativo di New York, rappresentando uno degli ultimi progetti monumentali di Moses e Kazan. Progettato da Jessor, il complesso comprendeva trentacinque torri di trentacinque piani, immerse in un vasto parco e offriva complessivamente 15.372 unità abitative. Nonostante la sua imponenza, la realizzazione di questo superprogetto contribuì presto a destabilizzare i vecchi quartieri a reddito medio della città, soprattutto quelli in fase di sviluppo. A causa di problemi economici e costruttivi, Co-op City non si rivelò un'alternativa desiderabile. Le spese legate ai progetti UHF aumentarono rapidamente e, poiché ai residenti erano state promesse abitazioni a basso costo, molti rifiutarono di sostenere costi di

manutenzione mensili più elevati.¹⁸

Tra gli altri rilevanti progetti iniziati alla fine degli anni '50 vi è il West Side Urban Renewal Area, un progetto di rinnovamento urbano a Manhattan, composto da 20 isolati nell'Upper West Side. Mirava a creare un equilibrio razziale ed economico offrendo varie opzioni abitative, tra cui edilizia pubblica a basso reddito, affitti per i redditi medi, cooperative a capitale limitato e appartamenti finanziati privatamente. I fondi Mitchell-Lama furono utilizzati per la costruzione di grattacieli lungo Columbus e Amsterdam Avenue, dando vita a progetti come le cooperative Columbus Park Towers, aperte nel 1967. Questi progetti iniziali, con budget limitati, hanno contribuito allo sviluppo di una cultura di vita cooperativa nella zona. Tuttavia, negli anni '80, con la decisione del presidente Reagan, la costruzione a tariffa di mercato ha preso il sopravvento, portando alla chiusura del progetto nel 1981.¹⁹

Durante il periodo tra il 1967 e il 1976, nuove agenzie governative realizzarono numerosi progetti abitativi sovvenzionati a New York City, alcuni dei quali spiccano per la loro influenza. Il Riverbend Houses, completato nel 1967, fu un progetto Mitchell-Lama innovativo ad Harlem, caratterizzato da torri interconnesse che circondavano una piazza, introducendo una

complessità organizzativa inedita, riproposta anche nell'Est Midtown Plaza, completato nel 1974.

Un cambiamento di interesse verso abitazioni più basse si manifestò con le West Village Houses, completate nel 1975 a Manhattan, rappresentando un complesso residenziale di 42 edifici con 420 appartamenti. Quando le finanze della città declinarono negli anni '70, gli alloggi per redditi medi persero priorità negli anni '80, ma nonostante alcune perdite dovute alla privatizzazione, la rete di alloggi per redditi medi di New York rimane un risultato straordinario, sebbene imperfetto.²⁰

Negli anni '70 e '80, l'impegno verso l'edilizia sovvenzionata declinò significativamente a New York City, influenzato da perdite demografiche, abbandono diffuso e controlli sugli affitti più rigidi.

ton, Princeton University Press, 2022

16 Ibid.

17 Peter Eisenstadt, *Rochdale Village: Robert Moses, 6.000 families, and New York City's Great Experiment in integrated Housing*, Ithaca, Cornell University Press, 2011

18 Annemarie H. Sammartino, *Freedmland, Co-op City and the story of New York*, Ithaca, Cornell University Press, 2022

19 Bloom Nicholas Dangen, Lasner Matthew Gordon, *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016

20 Ibid.

La rete decentralizzata e gli sforzi di riqualificazione dagli anni '70 agli anni '90

4.1.4

Nel 1971, i sobborghi di New York contavano la maggior parte della popolazione metropolitana, e la città affrontava sfide legate alla forza lavoro sindacalizzata, costosi programmi di assistenza sociale e debiti ingenti. La disintegrazione di quartieri come il South Bronx, il Lower East Side, Harlem e Brooklyn portò alla perdita di migliaia di appartamenti, spesso a causa di incendi dolosi e demolizioni. Nonostante ciò, sforzi creativi a livello cittadino e statale hanno contribuito a sviluppare una “rete abitativa decentralizzata” attraverso finanziamenti provenienti da fondazioni, assistenza tecnica e incentivi governativi per l’edilizia abitativa su scala ridotta.²¹

Negli anni '70, la città di New York ha adottato varie politiche per affrontare la crisi abitativa. Il programma statale del 1971, regolato dalla legge 865/1971, ha incentivato i finanziatori a concedere mutui per l’acquisto di singoli appartamenti cooperativi. La città ha implementato una politica di riabilitazione su piccola scala attraverso il programma di riduzione fiscale “J-51”, modificato nel 1955.

Con l’introduzione della **Community Development Act del 1974**, i finanziamenti diretti per il rinnovamento urbano e l’edilizia

pubblica sono stati sostituiti da sovvenzioni in blocco, dando alle città maggiore flessibilità. La **sezione 8** del disegno di legge ha reso permanente un programma di voucher per la scelta dell’alloggio, consentendo alle città di finanziare sviluppatori privati per costruire complessi basati su progetti affittati tramite voucher, fondamentali nel preservare edifici esistenti, inclusi molti insediamenti a reddito medio sotto il mercato.

In questo periodo la nascita di **nuove società di sviluppo comunitario (CDC)** ha giocato un ruolo fondamentale nell’homesteading urbano, un fenomeno in cui i residenti organizzati, noti come “homesteaders”, si impegnarono nella riqualificazione di edifici abbandonati. Questi cittadini si riunirono informalmente per sistemare le proprietà, richiedere prestiti e sovvenzioni comunali, e alla fine diventare proprietari delle unità ristrutturate.

L’**homesteading** ebbe inizio nei quartieri a basso reddito, principalmente abitati da neri e latini, attirando l’attenzione di organizzazioni abitative di base formatesi alla fine degli anni '60 e all’inizio degli anni '70. Il DAMP, un programma senza scopo di lucro e cooperativo fondato dagli attivisti, sostenne varie forme di proprietà



4.11 Charlotte Gardens, oggi

controllate localmente e democraticamente.²²

Il programma **Tenant Interim Lease (TIL)** permise agli inquilini di acquisire la proprietà di edifici riqualificati come cooperative a capitale limitato, dimostrando di poter gestire con successo l’edificio. Organizzazioni come **U-HAB (Urban Homesteading Assistance Board)** assistettero i gruppi nell’elaborazione di preventivi di costo, nell’assunzione di professionisti e nella gestione di questioni burocratiche per ottenere autorizzazioni e prestiti.

Alla fine degli anni '80, circa 350 edifici con 8.500 appartamenti furono venduti agli inquilini come **Housing Development Fund Corporation (HDFC)**, designazione legale dello Stato di New York per cooperative a basso reddito. Nel decennio successivo, il numero di queste associazioni crebbe superando le 1600, ma molte dovettero lottare finanziariamente nonostante il supporto di U-HAB. A differenza di altre forme di alloggi al di sotto del mercato sviluppati privatamente, le cooperative HDFC erano obbligate a mantenere restrizioni sulla vendita e sul reddito in modo permanente, garantendo che le future famiglie potessero

beneficiarne.²³

Nel 1986, il Congresso apportò modifiche al Codice tributario interno, introducendo crediti d’imposta sugli **alloggi a basso reddito (LIHTC)**. Questi crediti, insieme agli altri programmi emersi negli anni '70 e '80, miravano a evitare la concentrazione di alloggi per i più bisognosi e a colmare il divario lasciato dalla scomparsa dell’edilizia pubblica e da programmi a reddito medio come il Mitchell-Lama. Il **programma LIHTC** offriva agevolazioni fiscali alle imprese che investivano in alloggi sotto il mercato, con crediti trasferibili che potevano essere venduti agli investitori per generare liquidità. Le competenze specialistiche richieste furono fornite da organizzazioni come **LISC, Enterprise** e altri esperti, contribuendo a creare un nuovo mercato edilizio che, in venticinque anni, ha prodotto la metà delle abitazioni costruite nei vent’anni di edilizia pubblica. Il Congresso ha assegnato i **LIHTC** alle agenzie statali di finanziamento dell’edilizia abitativa su base pro capite, in contrasto con i modelli precedenti che favorivano le autorità immobiliari come la NYCHA nell’ambito dell’edilizia pubblica. Tra gli anni '70 e '90, i CDC hanno ottenuto risultati

²² Amy Starecheski, *Ours to Lose, When Squatters Become Homeowners in New York City*, Chicago, University of Chicago Press, 2016

²³ Emma Colley, *Sticking Together: Community-Controlled Housing in New York City*, tesi di laurea magistrale, Harvard University, 2022

notevoli, con il Bronx che ha visto il restauro di 36.863 appartamenti e la costruzione di circa 12.700 nuovi tra il 1978 e il 1986. Durante gli anni '90, molti CDC hanno utilizzato i LIHTC per sviluppare condomini più piccoli, contribuendo a rivitalizzare i quartieri esistenti anziché sostituirli. Un esempio rilevante di questo approccio è stato il progetto **Charlotte Gardens**, avviato nel 1982 dalla South Bronx Development Organization, che comprendeva 90 case unifamiliari. Sebbene le case fossero apprezzate dagli inquilini, alcuni leader erano inizialmente scettici nei confronti dell'approccio su scala inferiore.²⁴

Un altro esempio che riguarda l'intervento dei CDC è quello di **Melrose Commons** nel Bronx, del 1992. Lanciato in seguito alle iniziative urbanistiche degli anni '80 con il contributo del CDC Nos Quedamos, del Dipartimento di Pianificazione Urbana (HPD), e lo studio di progettazione Magnusson Architecture and Planning (MAP), il piano prevedeva la riqualificazione su larga scala del South Bronx includendo progetti abitativi cooperativi a prezzi accessibili.²⁵

24 Bloom Nicholas Dangen, Lasner Mattew Gordon, *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016

25 Ibid.

4.12 Save the Lower East Side, volantino degli homesteaders, anni '70

SAVE THE LOWER EAST SIDE

Rebuilding 519 East 11th Street




Only two years ago 519 still had tenants. In the Spring of 1973 they started organizing against land lord harassment. Within three weeks, 13 fires swept through the building, forcing the people out and leaving it an empty, gutted shell. It was declared an unsafe building. A group of us from the block, some of whom had grown up in 519, went to the city and told them that we wanted to take ownership of the building and renovate it through the city's Sweat Equity program. After a year of negotiating, and endless bureaucratic delays, with the assistance of Adopt-a-Building - a Lower East Side Community Housing group - we finally secured a loan of \$177,000 to purchase and rehab 519, to be repaid over 10 years at 2% interest. At last, in October 1974, we began construction. The building began to live again.

But the fires had done their damage. Almost nothing in the building could be saved. 110 hours became had to be replaced. New windows and new flooring had to be installed. The old mortar had crumbled to dust, and, to avoid major structural problems, needed to be repaired. Only once the work was done, could we begin the hard work of reconstruction. New interior walls, new plumbing and electrical systems. Some of this could be done without skills. Very few of us had done any construction before. But with the help of a home construction supervisor we have leased on the job. Supervised by a licensed electrician and plumber, we are doing the electrical and plumbing work ourselves. In this way we will be able to do proper maintenance once we move into the building this fall. We have learned that you don't have to be a professional to renovate or maintain a building.

What is Sweat Equity?

Sweat Equity keeps down the costs of renovating a building because the tenants do the work themselves, either without pay or at low salaries, rather than hiring a construction crew. Long-term, low-interest loans from the city covers the costs of buying the building from the Department of Real Estate and of the renovation itself. By putting in our own work - our sweat - it becomes possible for us to live in the building as soon as we can afford, and at the same time to own it ourselves, cooperatively. In 519 we put in 60 hours' work each week, 10 of them paid, and the other 50 become our "sweat" in the building. With our sweat we purchase a share in the cooperative. The tenants become both the owners of the building and their own contractors.

Sweat Equity is based on the belief that buildings are for people, not for profit. Even though there is a "Sweat Equity program", the city has not yet accepted this idea - so that you are likely to run into any number of hassles, getting them to approve a Sweat Equity project. You must negotiate with the Department of Real Estate, the Department of Buildings, the Office of Code Enforcement, and other City agencies. Some present more obstacles than others - but each obstacle takes time, and it was only through sheer persistence that the city finally approved the loan for 519.

But the obstacles and the hassles are being proved wrong. Simply the work that we are doing in 519, as well as that of the homesteaders in East Harlem and of other community groups, is beginning to prove that people taking over abandoned buildings is not a vague idea, a dream, but a reality - something which works. More than that it is the only solution to the endless process of abandonment and demolition.

NO MORE LAND LORDS

11th Street: the block movement

Soon, in August and September, 11th Street people will begin the renovation of other abandoned buildings on the block. By the fall, 509, 508, 517, 513 and 515 will be under construction. We have already begun work on turning the empty lot next to 519 into a park, with a basketball court, picnic and garden. In order to reduce maintenance costs, we will begin installing a solar energy system to provide domestic hot water. Most people said it couldn't be done. But the people on 11th Street know that to leave the block in the hands of the large real estate developers would mean that very soon we would no longer be living here, because the existing buildings would have been replaced by middle-income projects. But if 11th Street can be saved, so can other parts of the Lower East Side. Someone called it a "block wave." We just call it a people's movement.

For Information:

If you have any questions or need help in taking over a building, contact us on 519 East 11th Street (673-9590) or Adopt-a-Building (677-6700).



Dal boom delle conversioni a tasso di mercato ad oggi

4.1.5

Negli anni '80 molte delle cooperative originarie a società per azioni si trovarono ad affrontare la scadenza degli sgravi fiscali di 25 anni concessi alle imprese di riqualificazione, prorogati per 10 anni durante i quali le tasse sono state aumentate in incrementi annuali. Nel frattempo i sindacati avevano abbandonato le tendenze socialiste. Quando la questione della privatizzazione è arrivata alle porte, gran parte delle cooperative scelse la conversione in società private, consentendo il trasferimento delle quote di appartamenti sul mercato aperto ai prezzi di mercato. Come conseguenza si ebbe una scarsità di nuove cooperative all'inizio degli anni '90. Intanto, per preservare gli alloggi per famiglie a reddito medio-basso, la città e lo stato iniziarono ad offrire prestiti a basso tasso di interesse e sgravi fiscali per i progetti in aree selezionate. All'inizio, la maggior parte degli edifici erano a Manhattan, poi furono inclusi anche i quartieri Brooklyn e Queens. Nel 1986, di fronte al crescente abbandono di edifici residenziali e al calo di sussidi federali per l'edilizia abitativa, tra le iniziative del **Capital Budget Housing Plan** lanciato dal sindaco Koch, la città fornì vari incentivi finanziari e fiscali per incoraggiare i proprietari degli insediamenti Mitchell-Lama a rimanere nel programma e a non convertirli in occupazione a tasso di mercato. La città fornì anche incentivi a coloro che abitavano in alloggi finanziati con il LIHTC. In ambito federale, il National Affordable Housing

Act del 1990 produsse **tre programmi** che prevedevano la creazione limitata di cooperative edilizie. Questi tre programmi erano il programma **HOME**, il programma di **preservazione/pagamento anticipato** e il programma **Homeownership and Opportunity for People Everywhere (HOPE)**. Questi fornirono fondi agli stati e ad alcune giurisdizioni locali principalmente per migliorare i programmi locali di edilizia pubblica espandendo i diritti degli inquilini. Un'altra forma di finanziamento federale per le cooperative a prezzi accessibili negli anni '80 e '90 fu la rinascita di **co-privatizzazione degli alloggi di proprietà**: 18.000 unità abitative di edilizia pubblica sono state convertite in cooperative a prezzi accessibili. Entrati nell'era Bloomberg e nel boom condominiale dei primi anni '2000 i prezzi degli immobili salirono alle stelle. Molti di questi erano disabitati mentre quasi 70.000 newyorkesi non avevano una casa. Nel 2004 è stato istituito il programma **Affordable Neighborhood Cooperative (ANC)** per finanziare lo sviluppo di nuove cooperative di abitazione accessibili, tramite obbligazioni tassabili finanziate sotto l'Housing Development Corporation (HDC). In cambio di questo finanziamento, l'HDC richiedeva ai costruttori di costruire almeno 50 unità accessibili e di vendere al massimo il 25% delle unità. La maggior parte degli appartamenti accessibili è stata destinata a nuclei familiari con redditi fino al 175% del reddito medio dell'area. Anche la **New York City Housing Partnership** di

David Rockefeller, lo stesso anno, contribuì a creare 18.000 unità abitative in tutta la città.

Man mano che la rete centralizzata diventava più sofisticata a New York, i politici cominciarono a chiedere sempre di più a progettisti e sviluppatori in termini di sostenibilità ambientale, come ad esempio il rispetto degli standard LEED; il tutto fu chiaramente regolamentato da diverse leggi. Per esempio, nel 2009 furono introdotte due leggi, la "Local Law 84" e la "Local Law 87", che imponevano ai proprietari di edifici più grandi di 50.000 piedi quadrati di sottoporre gli stessi a controlli energetici una volta ogni dieci anni e condividere con il pubblico i dati. Tuttavia, le leggi non si preoccuparono minimamente degli eventuali costi dei monitoraggi, che gravavano sulle casse delle cooperative stesse. Recentemente, a novembre del 2023, è stata emanata la "**Local Law 97**"²⁶ molto più ambiziosa e controversa, perché prevede che gli edifici di dimensioni superiori a 25.000 piedi quadrati rispettino i nuovi standard sulle emissioni di combustibili fossili, con limiti che diventeranno più severi nel 2030 e nel 2050. La mancata osservanza potrebbe comportare multe salate per ogni tonnellata di emissioni superiori al limite.

Tra i progetti più esemplari di questo periodo in ambito cooperativo vi è quello della ristrutturazione di una cooperativa Mitchell-Lama costruita negli anni '60: **Franklin Plaza**.²⁷ Finanziato dalla Housing Development Corporation (HDC), il progetto mirava alla riduzione del consumo energetico e dell'inquinamento. Le attività, basate sulle raccomandazioni di un audit energetico indipendente, includono miglioramenti al sistema di distribuzione del calore, l'installazione di scaldacqua decentralizzati e nuove caldaie alimentate a gas naturale a combustione più pulita. Un progetto di nuova costruzione avviato sempre in questo periodo è quello di **Via Verde** nel Bronx. Il progetto è frutto di un importante concorso di architettura ed è tra gli appartamenti più innovativi e vivibili costruiti a New York. Il risultato sono stati edifici molto moderni con appartamenti luminosi che hanno valorizzato i quartieri. Nel maggio 2014, dopo essere stato eletto sindaco, de Blasio proseguì la politica di sviluppo e conservazione di Bloomberg e firmò il programma **Housing New York**, un piano per lo sviluppo e il mantenimento di alloggi a prezzi accessibili. Tra i fondi previsti per la conservazione, nel 2015 la città impiegò 220 milioni di dollari per preservare l'accessibilità

26 Daniel Karpen, *Energy Auditing Your Building*, Cooperatornews New York, 2013

27 The City of New York, Mayor Bill the Blasio, *Housing New York: a Five-Borough Ten-Year Plan*, New York, 2014

economica di 5.000 unità a Stuyvesant Town.²⁸ Nel 2016, tra le altre leggi emanate dal sindaco per alleggerire il peso fiscale, vi è l'**Intro 1118**, una legge locale che ha modificato la legge sulla proprietà immobiliare della città di New York estendendo fino al 2019 il programma di riduzione fiscale J-51. Aveva lo scopo di concedere riduzioni fiscali ai condomini residenziali, alle cooperative con valutazioni inferiori ai 30.000 dollari, in fase di ristrutturazione. Tale legge è stata poi definitivamente sostituita dalla governatrice **Hochul nel 2023** con il nuovo **Affordable Housing Rehabilitation Program**, che, insieme all'**Housing Affordability, Resiliency, and Energy Efficiency Investment Act** oggi garantisce maggiori incentivi e sovvenzioni ai lavori di conservazione, costruzione e riabilitazione di alloggi, consentendo alle cooperative di ristrutturare i propri edifici. Nonostante gli sforzi della città e del governo federale, nel 2017 New York era in crisi immobiliare. Tra le numerose ragioni per la crisi cronica dell'accessibilità degli alloggi vi sono l'intensità della domanda tra le famiglie di tutti i redditi, l'alto costo dei terreni e delle costruzioni, l'indebolimento della regolamentazione degli affitti e la scarsità

di sussidi federali. Anche i prezzi di acquisto di case e appartamenti risultano molto elevati. Ad alimentare la domanda di alloggi contribuisce anche la crescita della popolazione che a luglio 2017 era di 8,6 milioni. La pressione sugli affitti è stata incrementata anche dall'ingresso di Airbnb e altri servizi online che hanno convertito tanti alloggi permanenti in alloggi a breve termine.²⁹ Con l'avvento del COVID-19, tra il 2019 e il 2021 i prezzi degli affitti crollarono in tutta la città, anche in quartieri dove le richieste erano sempre molte come a Manhattan, a causa del calo della domanda di alloggi così densi e costosi. Inoltre secondo il rapporto UHAB del 2020, a causa della pandemia molti azionisti e inquilini non sono stati in grado di pagare le spese di affitto e manutenzione. Il **28 dicembre 2020**, il Governatore Cuomo ha firmato il **COVID-19 Emergency Eviction and Foreclosure Prevention Act**, sospendendo le procedure di sfratto e pignoramento, consentendo alle persone di presentare una dichiarazione di difficoltà. Con la ripresa del mercato nel 2021, Brooklyn ha dovuto affrontare il peso maggiore dell'aumento dei prezzi quando le persone sono state cacciate da Manhattan.³⁰

28 Bloom Nicholas Dangen, Lasner Mattew Gordon, *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016

29 Alex Schwartz, *New York City's Affordable Housing Plans and the Limits of Local Initiative*, "Cityscape", v.21(2019), no. 3, pp.355-388

30 UHAB, *Co-ops in 2020: crisis, colonization & Covid-19*, New York City, 2020



4.13 Franklin Plaza, 2011

Facts and figures. Il ruolo delle abitazioni cooperative nel panorama abitativo attuale

4.1.6

NEW YORK

Attualmente New York offre un grande numero di unità abitative, situate soprattutto nel distretto di Manhattan³¹.

Le abitazioni offerte dalla città di New York sono destinate a diverse fasce di popolazione e attualmente, **la città possiede il maggior numero di alloggi pubblici, cooperativi e di proprietà municipale della nazione.** Tuttavia, a causa della dinamicità del mercato immobiliare, gli alloggi a prezzi accessibili sono costantemente limitati perché richiesti da un grande numero di persone³².

Le abitazioni cooperative costituiscono il 25,38% del patrimonio residenziale totale di New York, con un totale di 310.422 unità, rappresentando un concorrente rilevante rispetto ai condomini più comuni di proprietà pubblica e privata³³.

La distribuzione delle abitazioni cooperative è eterogenea tra i distretti, con Manhattan che ne ospita circa il 56% su un totale di 281.860 abitazioni, pari a 159.246 unità, il Bronx al 21,7%, Brooklyn al 16,2% e il Queens al 0,2%.

Dal secondo dopoguerra, le ondate di gentrificazione

hanno radicalmente cambiato il tessuto sociale e spaziale di New York, l'aumento dei prezzi dei terreni ha portato a un incremento significativo dei costi delle case, generando preoccupazioni soprattutto nella classe media.

Il costo delle abitazioni a New York è cresciuto notevolmente nel tempo, soprattutto nei distretti di Manhattan e Brooklyn, rendendo sempre più difficile per molti coprire tali spese. Il valore dei terreni è aumentato a causa del dinamismo del flusso di capitali nella città, esercitando pressioni che contribuiscono all'incremento dei prezzi e mettono a rischio le abitazioni a basso costo³⁴.

Secondo i dati dell'Housing and Vacancy Survey, nel 1991 il reddito medio di un residente di New York era quasi equivalente al reddito medio necessario per coprire le spese di un appartamento. Nel 2011, nonostante un lieve aumento del reddito medio, il costo crescente delle abitazioni ha portato a un aumento di circa 15.000 dollari nel reddito medio richiesto per accedere al mercato immobiliare, riducendo l'accessibilità per molte persone³⁵.

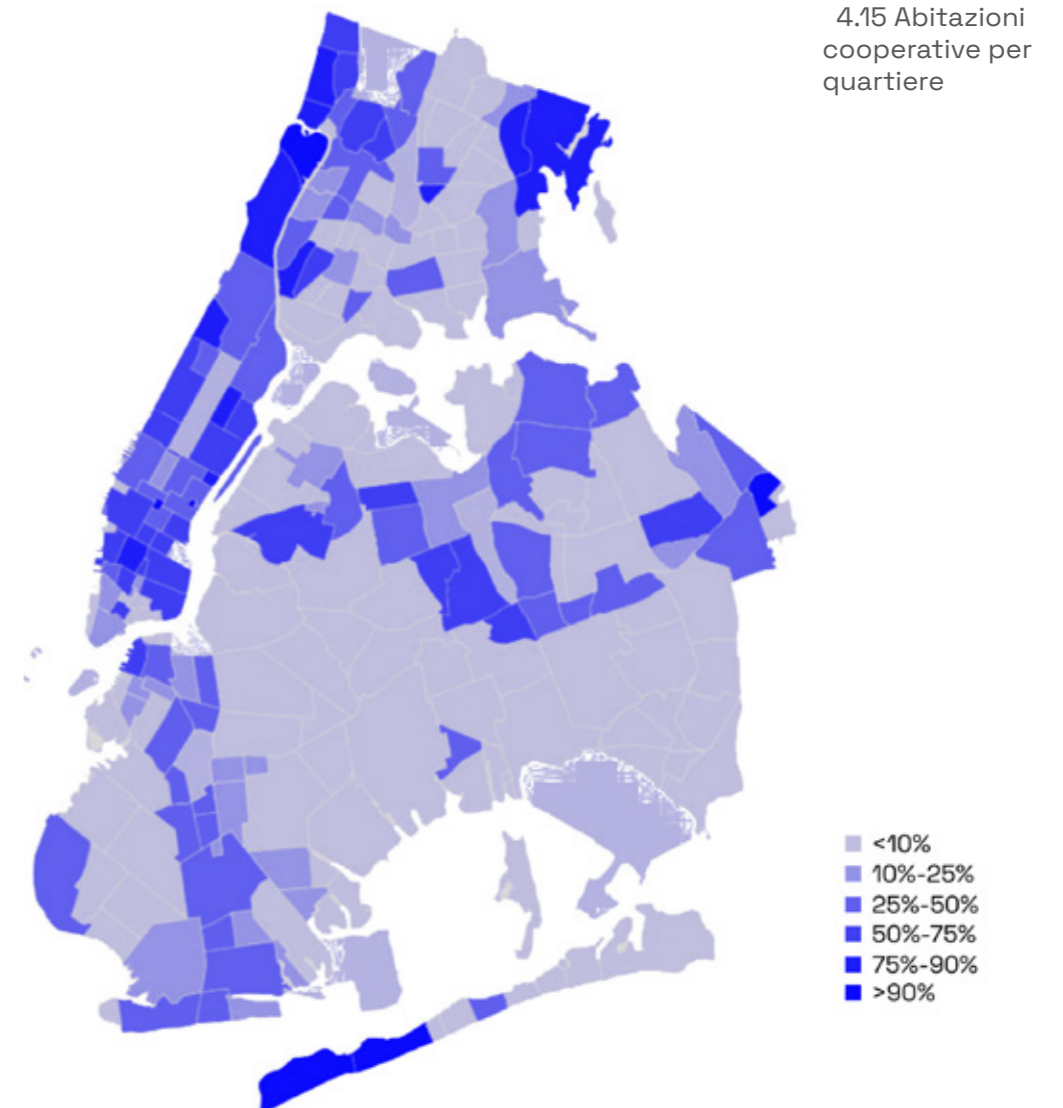
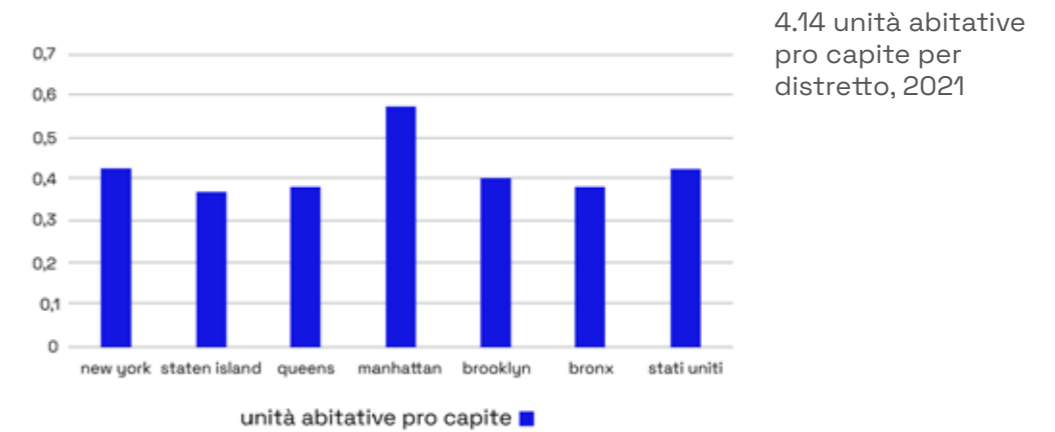
31 Dati del Census.gov (2021)

32 Tom Angiotti, *New York for Sale: Community Planning Confronts Global Real Estate*, Cambridge, The MIT Press, 2008

33 Dati di PropertyShark.com

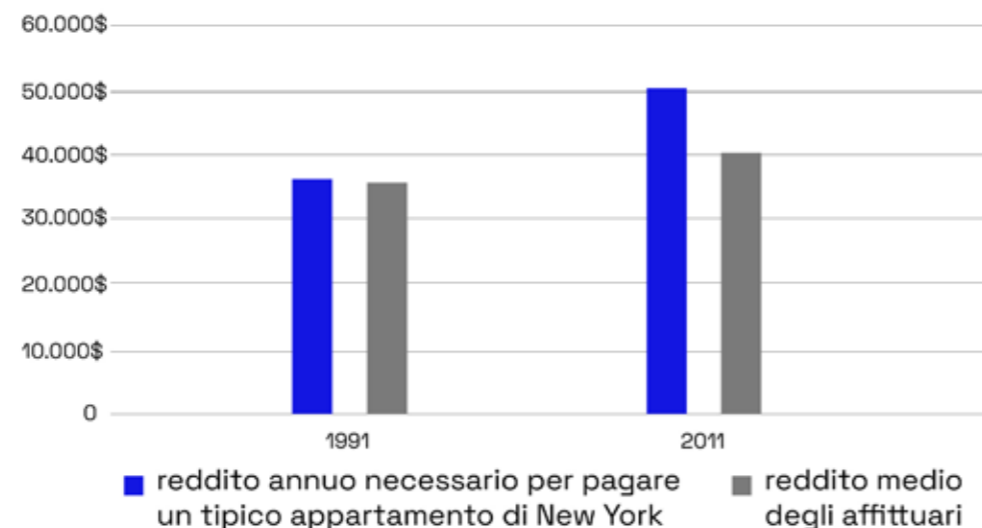
34 P.E Moskowitz, *How to Kill a City: Gentrification, Inequality, and the Fight for the Neighborhood*, New York, Nation Books, 2017

35 Housing and Vacancy Survey (Census.gov)



Il contesto e le politiche abitative

4.16 reddito familiare medio annuo delle famiglie di affittuari comparato al reddito annuo necessario a pagare un tipico appartamento a New York



Le abitazioni cooperative hanno svolto un ruolo cruciale nel facilitare l'accesso a una casa per individui con reddito limitato, offrendo soluzioni a costi inferiori rispetto al mercato. Si osservano variazioni significative tra i distretti; ad esempio, nel Bronx i prezzi sono quasi paritetici, mentre a Manhattan la differenza è di circa 800.000 dollari³⁶.

Anche le disparità di prezzo tra abitazioni cooperative tra i distretti sono notevoli, con il Bronx che mostra un prezzo medio di circa 200.000 dollari, seguito da aumenti progressivi nel Queens, a Brooklyn e infine a Manhattan, dove si attestano intorno agli 800.000 dollari³⁷.

In breve, le abitazioni cooperative rappresentano ancora un elemento chiave nell'ambito immobiliare di New York, costituendo il 25% di tutte le residenze. In un contesto in cui il reddito medio necessario per acquistare o affittare una casa è in aumento, le cooperative sono essenziali con la loro offerta di prezzi più accessibili che consentono alla fascia medio-bassa di accedere a una casa.

Tuttavia, la scelta di molti investitori di realizzare condomini motivata da prospettive di rendimento più elevate, aggiunge un ulteriore elemento di complessità al panorama immobiliare della città.

In questo contesto mutevole, il futuro delle cooperative

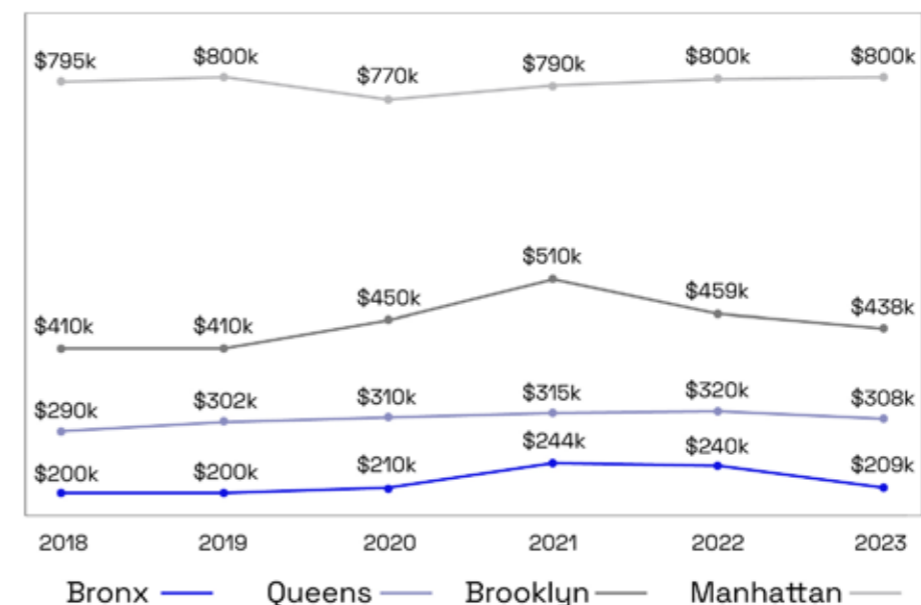
abitative dipenderà dalla loro capacità di adattarsi alle nuove sfide, di innovare in modo sostenibile e di preservare il loro valore distintivo nel panorama abitativo della città.

Così come in altri contesti, anche a New York le cooperative di abitazione si sono riunite in associazioni, oggi le più importanti a livello federale sono l'UHF che continua ad essere coinvolta nella gestione e nella creazione di cooperative abitative e la National Association of Housing Co-operatives (NAHC), che rappresenta, informa e aiuta le cooperative edilizie degli Stati Uniti.³⁸

A livello statale invece ci sono il Council of New York Cooperatives & Condominiums (CNYC) e la Federation of New York Housing Cooperatives & Condominiums (FNYHC), rappresentanti delle cooperative nonché supporto tecnico e legale.

Esistono anche altre organizzazioni come l'UHAB (The Urban Homesteading Assistance Board) che opera prevalentemente a New York City offrendo assistenza agli abitanti che desiderano acquistare una proprietà e gestirla cooperativamente.

Nello stato di New York attualmente le cooperative sono regolamentate dalla New York Business Corporation Law (BCL) che regola le cooperative di abitazione come "housing corporations" e ne



4.17 evoluzione del prezzo medio di vendita di appartamenti cooperativi tra il 2018 e il 2023 a New York

stabilisce i requisiti per la loro formazione, struttura organizzativa e operazioni. La New York Real Property Law (RPL) contiene disposizioni specifiche relative al possesso e alla proprietà delle cooperative, inclusi i requisiti per i contratti di locazione proprietaria; La New York Cooperative Corporation Law (CCL) infine si concentra sulle cooperative come forma di organizzazione aziendale, ma contiene anche delle specifiche relative alle cooperative di abitazione.

Attualmente possono accedere a diversi programmi di finanziamento pubblico per sostenere la loro attività. Tra questi abbiamo quelli dell'Housing Trust Fund Corporation e dell'Homes and Community Renewal (HCR), agenzie statali che lavorano per aumentare l'accessibilità delle abitazioni nello stato di New York fornendo finanziamenti a basso interesse alle cooperative.

A livello federale lo US Department Housing and Urban Development (HUD) offre diversi programmi di finanziamento attraverso il Federal Housing Administration (FHA) e altri programmi federali. Questi possono includere mutui assicurati, sussidi per la costruzione e per l'affitto.³⁹

36 Dati di PropertyShark.com

37 Ibid.

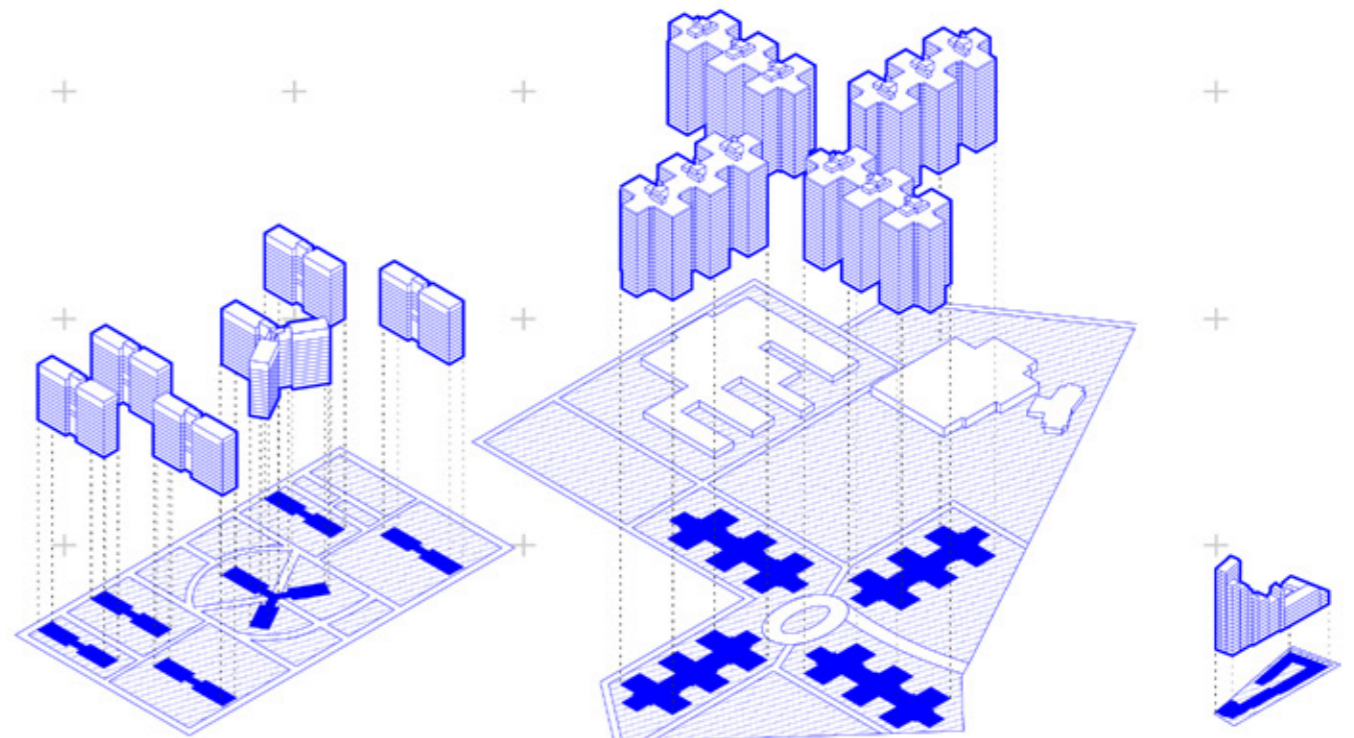
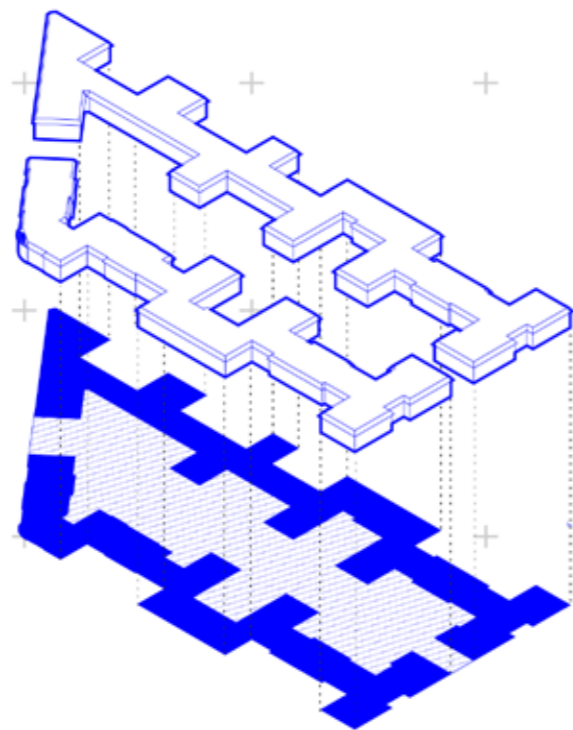
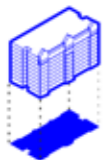
38 Ibid.

39 Emma Colley, *Sticking Together: Community-Controlled Housing in New York City*, tesi di laurea magistrale, Harvard University, 2022

Le tipologie edilizie dei complessi cooperativi

4.2

NEW YORK



Tipologie edilizie

4.2.1 French Flats

Hotel Chelsea
1464 mq
90 unità abitative

4.2.2 Garden Apartments

Amalgamated Houses
185.000 mq
303 unità abitative

4.2.3 Torri nel parco

Linden Houses
142.800 mq
1.586 unità abitative

4.2.4 Grattacieli

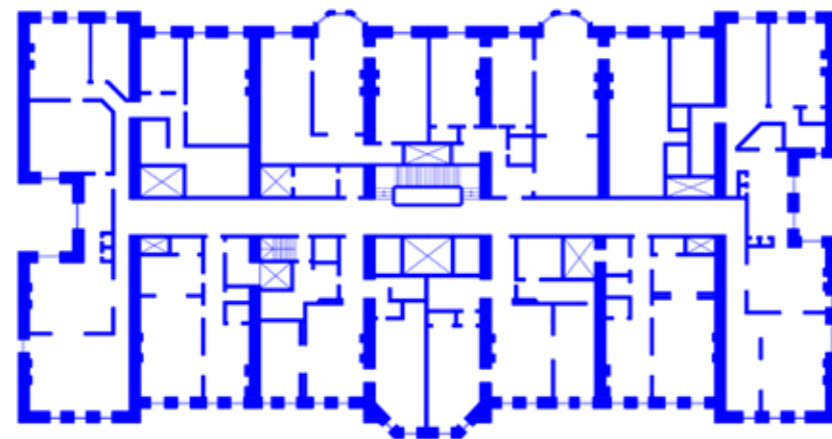
Rochdale Village
493.907 mq
5860 unità abitative

4.2.5 Tower and podium

Via Verde
300.500 mq
3000 unità abitative

French Flats

4.2.1



NEW YORK

Hotel Chelsea

Alla fine del diciannovesimo secolo a New York, in un'epoca in cui la prosperità economica alimentava la crescita della classe media, l'aumento dei prezzi immobiliari e i costi di costruzione proibitivi richiedevano un nuovo approccio al concetto di vita domestica anche per le classi più abbienti.⁴⁰ Vivere in comune tra sconosciuti, a meno che non si trattasse di case popolari, era inaccettabile nella rigida formalità della Manhattan dell'epoca, dove i ricchi e l'alta borghesia vivevano generalmente in case monofamiliari. In risposta a questa necessità, nacquero i "French Flats", condomini con grandi appartamenti dotati di moderni comfort come acqua corrente, bagni e servizi alberghieri.

E' in questo contesto che Philip Hubert, grande sostenitore di Charles Fourier, propose i primi modelli di cooperative di abitazione con l'obiettivo di creare delle comunità che potessero soddisfare le loro esigenze con costi di gestione notevolmente ridotti.

Hubert battezzò le sue iniziative "Hubert Home Clubs", sfruttando le pretese aristocratiche della parola "club" per sottolineare che le sue offerte erano diverse dai modesti appartamenti popolari occupati dal ceto basso. Vennero costruite dal 1883 al 1890 su terreni pubblici in modo che l'affitto fosse inferiore rispetto ai canoni di proprietà privata.⁴¹

Le caratteristiche degli edifici, generalmente monoblocco, alti tra gli otto e i dieci piani, includevano unità abitative su uno o due piani.

Il Rembrandt a Manhattan, un esempio pionieristico completato nel 1881, introdusse il concetto di duplex per creare un'atmosfera più simile a una casa monofamiliare piuttosto che a un tradizionale condominio. Gli appartamenti, articolati con attenzione al dettaglio, comprendevano ampi salotti, biblioteche distinte, diverse camere da letto matrimoniali, dispense del maggiordomo e stanze destinate al personale di servizio. Gli interni erano impreziositi da legni pregiati, mentre le mensole dei

camini sfoggiavano un'elegante scelta di marmo scolpito.

L'edificio era dotato di moderni comfort, inclusi un ascensore e uno scivolo per la cenere.

L'introduzione di ascensori, una recente invenzione del 1857, era parte integrante di questi progetti, come si evince dal Chelsea Hotel, completato nel 1883, con undici piani e novanta appartamenti, e dal 34 Gramercy Park, progettato da George W. Da Cunha, con nove piani e 27 appartamenti.⁴²

Nel 1883, Hubert propose un'idea innovativa di residenze cooperative con il progetto Central Park Apartments, conosciuto come Navarro Flats a New York. Questo vasto complesso comprendeva otto edifici di dieci piani, ognuno con 13 appartamenti, circondati da un cortile paesaggistico con fontane. Sotto il complesso, vennero realizzati un passaggio sotterraneo e un mezzanino per veicoli di consegna e servizio. Il Navarro offriva servizi extra, come un ristorante e un solarium sul tetto, comprensivo di una stanza di isolamento per inquilini malati.⁴³ Tutti gli edifici erano inoltre dotati di unità coordinate di smaltimento per rifiuti, raffreddamento centrale dell'acqua potabile e strutture di consegna pacchi e corpi di riscaldamento centralizzati per la distribuzione di energia e acqua.

La maestosità delle facciate, elegantemente rivestite in mattoni rossi con raffinate finiture di pietra arenaria, testimonia la chiara intenzione di Hubert e dei progettisti di destinare gli appartamenti all'alta borghesia. In sintonia con l'obiettivo di accogliere una clientela agiata, sono stati adottati gli stili architettonici più sontuosi. Nel Chelsea Hotel e nei Navarro Flats, lo stile Queen Anne è stato affiancato ad elementi neogotici, mentre nel 34 Gramercy Park East, l'attenzione al dettaglio si manifesta con lo stile neorinascimentale.⁴⁴

40 Richard Plunz, *A History of Housing in New York City*, New York, Columbia Univ Pr, 1992

41 Andrada Galan, *Cooperative re-defined: a proposal for productive housing in the suburban landscape of the Leie River*, tesi di laurea magistrale, Ku Leuven, 2019

42 Andrew Alpern, *Luxury apartment houses of Manhattan: an illustrated history*, Mineola, Dover Publications, 1993

43 Steven Gaines, *The Sky's the Limit: Passion and Property in Manhattan*, Little, Brown and Company, New York, 2005

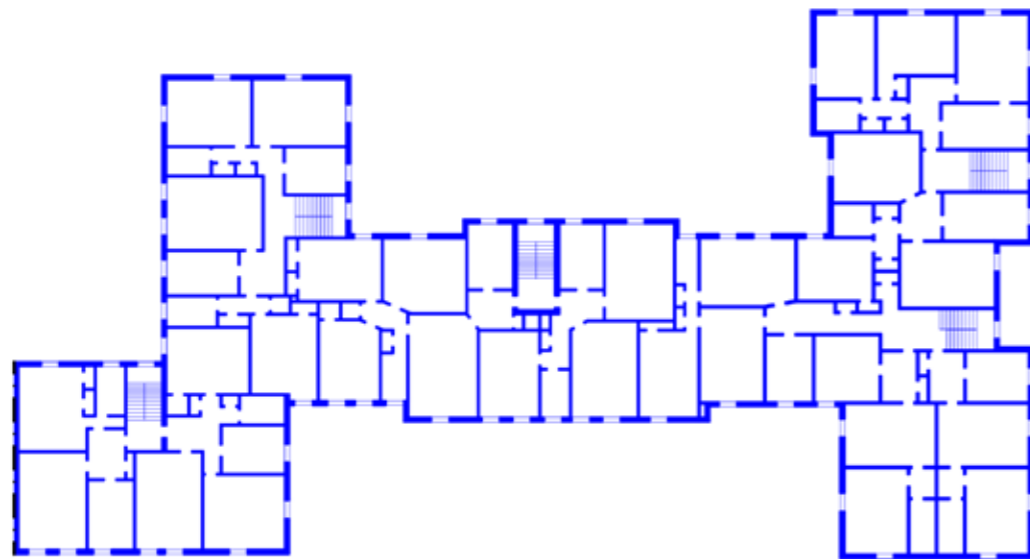
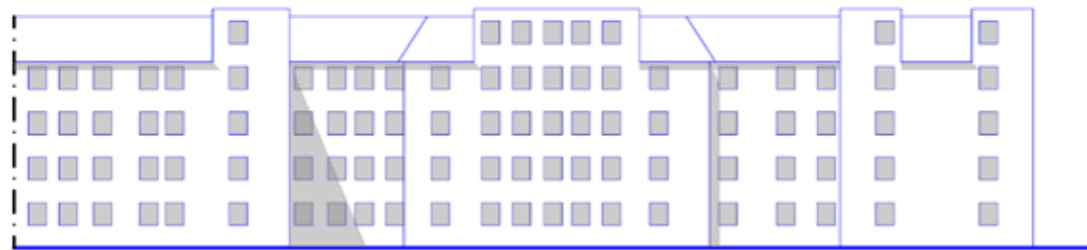
44 Ibid.

Tipologie edilizie

Garden Apartments

4.2.2

NEW YORK



Amalgamated Houses

Negli anni '20 tra i modelli di cooperative di abitazione a New York si diffuse quello dei Garden Apartments, grazie all'influenza dei prototipi europei a bassa copertura. Tra questi il più importante fu il movimento "Garden City", proposto dal riformatore dell'edilizia britannico **Ebenzer Howard** nel suo libro *Tomorrow, a Peaceful Path to Real Reform*.⁴⁵

I primi esempi emersero nelle zone periferiche e in fase di sviluppo come Queens e Bronx, evitando distretti come Manhattan a causa del costo elevato del terreno e dell'alta densità urbana. Anche se collocati in periferia, l'espansione della rete metropolitana li rese facilmente raggiungibili. Con il modello dei Garden Apartments, i residenti potevano godere di più luce e aria e i proprietari terrieri e politici riuscirono ad ottenere la stessa densità dei caseggiati delle aree urbane. Questo era possibile grazie ad edifici lunghi e stretti che occupavano solo il 50-60% del terreno.

La distribuzione degli edifici seguiva generalmente una pianta a U: alti dai cinque ai sette piani, erano disposti lungo il perimetro dell'isolato, lasciando un vuoto centrale occupato da un ampio spazio verde. Questa forma, proposta dall'architetto Andrew Thomas e in seguito da altri progettisti, consentiva di minimizzare i costi massimizzando l'ingresso di luce e aria.

Nel progetto di Linden Court, uno dei primi Garden Apartments, a Jackson Heights⁴⁶ nel Queens, Thomas dispose dieci edifici a coppie lungo il perimetro di uno spazio aperto condiviso che ospitava il giardino paesaggistico. Negli Hayes Avenue Apartments invece distribuì gli appartamenti in solo due edifici a U per creare un cortile ben dimensionato, aggiungendo anche un passaggio nel giardino e una loggia.⁴⁷

Nei progetti successivi, la pianta a U subì delle modifiche dovute a esigenze distributive e morfologiche. In molti di questi gli edifici furono disposti in modo tale da conferire al perimetro dell'isolato una configurazione frastagliata e dinamica, rompendo con la tradizionale linearità. Tra gli esempi vi sono i Coops nel Bronx per la United Workers Cooperative, un complesso a sei piani con doppio perimetro merlato e un giardino che si apriva su un parco, progettato da Springsteen e Goldhammer nel 1927 e il

progetto di Herman Jessor, completato l'anno successivo per la stessa cooperativa. Anche la distribuzione delle Shalom Aleichem Houses, una cooperativa realizzata nello stesso distretto, presentava un perimetro irregolare, racchiudendo un giardino centrale ornato da una grande fontana che dominava la vista sul lato occidentale del Bronx, in netto contrasto con la disposizione reticolare del distretto.⁴⁸

L'esempio più rilevante è quello delle **Amalgamated Houses**, progettate da Springsteen e Goldhammer: cinque edifici lineari senza ascensore, alti cinque piani formavano un perimetro frastagliato con un ampio cortile centrale, offrendo agli appartamenti una vista sia sulla strada che sulla corte. Gli ingressi degli appartamenti non si affacciavano sulla strada ma sul fulcro fisico del complesso: il giardino.⁴⁹

Nei **Thomas Garden Apartments**, sviluppati dalla Labor Homes Building Corporation si ritrova la stessa disposizione: gli edifici, alti 5 piani senza ascensore, erano dotati di una sequenza di giardini attentamente pianificata che scendeva a cascata lungo il pendio dal Concourse e permetteva l'accesso agli appartamenti. Il design, influenzato dai giardini giapponesi, incorporava lanterne in cemento, ponti e un corso d'acqua corrente. Nel 1928 furono costruiti i Paul Lawrence Dunbar Apartments ad Harlem finanziati da John D. Rockefeller, riservati alla comunità afroamericana, complementari ai Thomas Garden. Il complesso comprendeva edifici senza ascensore a sei piani lungo il perimetro di un blocco leggermente irregolare. Questa configurazione innovativa, dalle sporgenze voluminose, consentiva a molte unità una doppia esposizione e stanze ad angolo.⁵⁰ A Manhattan, nonostante la diffusione dei Garden Apartments fosse ostacolata dall'elevato costo del terreno e dall'alta densità, grazie alla riconfigurazione di alcuni blocchi esistenti è stato possibile realizzare le **Amalgamated Dwellings**, completate nel 1930, un blocco perimetrale di sette piani con ascensori che ospitava un giardino centrale con una grande piscina e una fontana, uno dei cortili residenziali più straordinari del distretto.

Stilisticamente, questi modelli sentirono l'influenza degli

45 Richard Plunz, *A History of Housing in New York City*, New York, Columbia Univ Pr, 1992

46 Jason D. Antos, Constantine E. Theodosiou, *Images of America: Jackson Heights*, Arcadia Publishing, Mount Pleasant, 2013

47 Ibid.

48 Richard Plunz, *A History of Housing in New York City*, New York, Columbia Univ Pr, 1992

49 Ibid.

50 Ibid.

Tipologie edilizie

sviluppi europei contemporanei, adottati principalmente su base informale. Nel primo progetto per la Workers Cooperative Colony è evidente una ripresa dello stile Tudor inglese, conservatore e radicato nella tradizione dell'edilizia abitativa della classe media di New York. Nel secondo, ideato da Herman Jessor, è rilevante l'influenza dell'espressionismo teutonico prevalente in Germania e Austria. A Jackson Heights le facciate, prevalentemente in mattoni, riflettono diversi stili: georgiano e tudor, Art Deco e Stileale.⁵¹

Alla fine degli anni '20 la crescita della classe media e l'aumento delle abitazioni condusse alla formazione di un nuovo funzionalismo che mise in luce questioni legate a costi ed efficienza. Così il vasto numero di progetti abitativi a copertura ridotta divenne oggetto di approfonditi studi per migliorare l'offerta abitativa. In questo contesto, ha cominciato a svilupparsi un'estetica dell'assemblaggio, rafforzando l'impulso socioeconomico verso la frammentazione. Un esempio è quello dei **Phipps Garden Apartments** nel Queens, nel progetto di **Sunnyside Gardens**⁵² di Clarence Stein, realizzati nel 1929. Il progetto si è evoluto attraverso una valutazione sistematica di una serie di schemi ipotetici

che combinavano unità frammentarie di cluster in varie configurazioni. Era un grande complesso con edifici da quattro a sei piani a blocchi perimetrali e una copertura del 43%. Questo progetto ospitava famiglie a reddito medio-alto, introducendo una varietà di tipologie abitative.

Alla fine degli anni '30 la **FHA** diffuse nuove linee guida per i complessi di abitazione. A differenza degli appartamenti giardino degli anni '20, a corte, propose una nuova tipologia, il cui principale vantaggio era il basso costo di costruzione. Prevedeva piccoli gruppi di edifici (dozzine, a volte centinaia) in stile neocoloniale di due o tre piani, disposti lungo strade convenzionali o all'interno di un superblocco, facendo appello alla sensibilità del dopoguerra che operati i quartieri ad alta densità.⁵³ Tra gli esempi di questo nuovo paradigma sono annoverabili **Electchester**, costruita nel 1954 e **Bell Park Gardens**. Quest'ultima, realizzata all'inizio del 1947, a Bellerose, nel Queens, aveva appartamenti di varie dimensioni, da tre, quattro, cinque e sei stanze. Gli edifici, progettati dall'architetto William M. Dowling, erano di due piani e si estendevano su sessantacinque acri, con un totale di ottocento appartamenti in diciotto edifici.

51 Ibid.

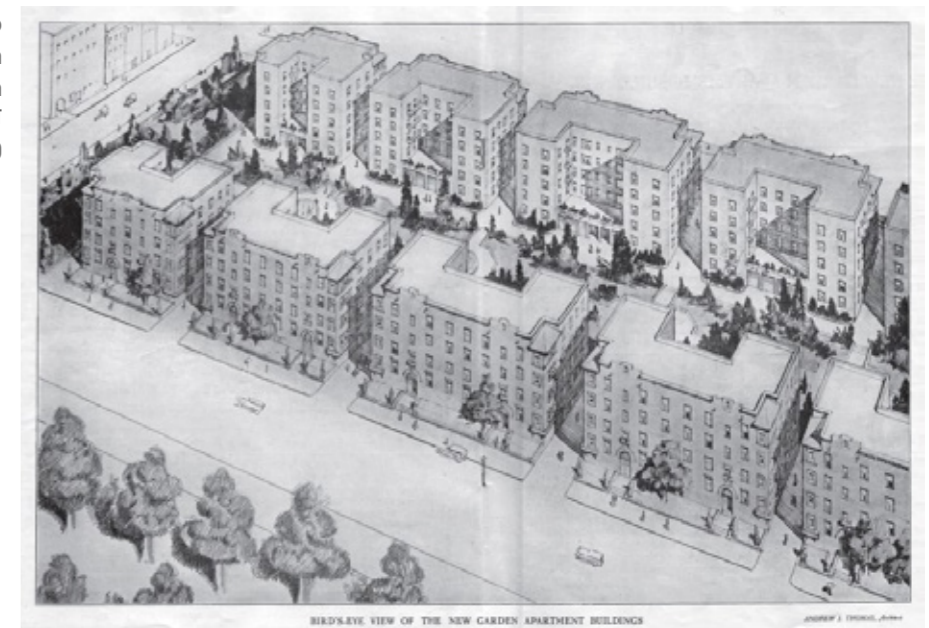
52 Jeffrey Kroessler, *Sunnyside Gardens: Planning and Preservation in a Historic Garden Suburb*, Fordham University Press, 2021

53 Bloom Nicholas Dangen, Lasner Matthew Gordon, *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016



4.18 Linden Court, 1919-21.

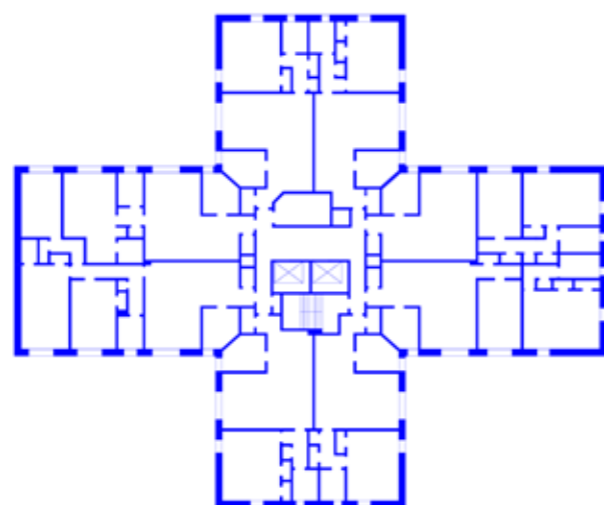
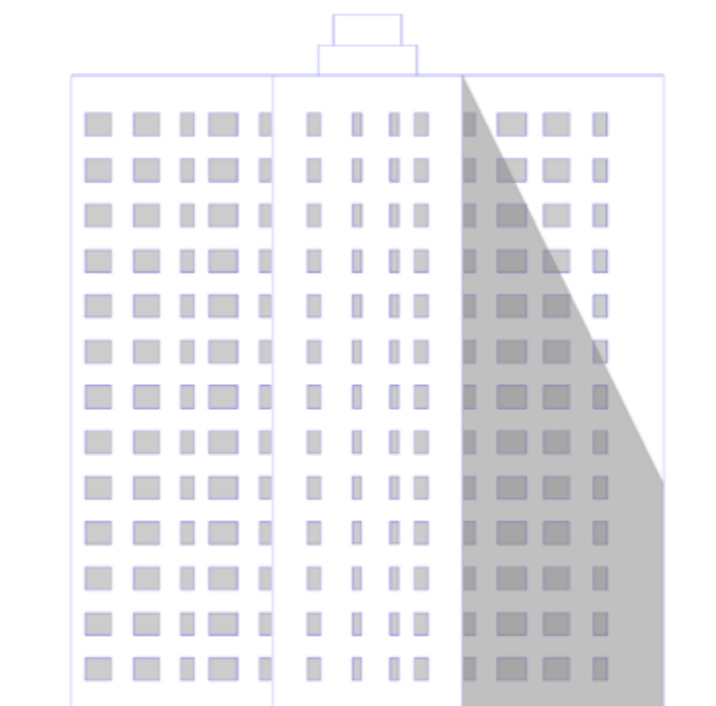
4.19 Vista volo d'uccello su Linden Court, Jackson Heights, Andrew J Thomas, anni '20



Torri nel parco

4.2.3

NEW YORK



Stuyvesant Town

A partire dagli **anni '30**, e in modo più accentuato nel dopoguerra, il governo degli Stati Uniti cominciò a finanziare la costruzione di residenze a basso reddito, spesso con una densità abitativa media o elevata, incluse le cooperative di abitazione.⁵⁴

Per motivazioni di natura economica, la maggior parte di tali edifici fu progettata con una configurazione a più piani, solitamente compresa tra i dieci e i quindici piani. Questa inclinazione si consolidò ulteriormente, culminando nella realizzazione di grattacieli durante gli anni '50. La morfologia predominante consisteva in torri di notevole altezza con pianta a croce o a stella, che in seguito evolsero verso **schemi a X, Y e T**. Dotate di un nucleo centrale, tali strutture divennero rapidamente il simbolo degli alloggi pubblici nella percezione dei cittadini.

Questa configurazione richiamava l'idea del *Plan Voisin* del 1925 di Le Corbusier per Parigi e si riallacciava alla tradizione dei grattacieli indipendenti sviluppati negli Stati Uniti a partire dagli anni '10.

Ben presto i progettisti della **NYCHA (New York City Housing Authority)** giunsero alla conclusione che la torre nel parco rappresentasse la soluzione ideale per le esigenze urbane. Questa struttura si rivelava efficiente, economica e pratica, incarnando al contempo un'estetica moderna in sintonia con l'era delle prime macchine. Le torri offrivano spazi aperti protetti dal traffico automobilistico, garantendo una circolazione d'aria salubre e una illuminazione solare adeguata. In particolare, l'area verde circostante enfatizzava il loro ruolo di simbolica e sicura "fortezza residenziale", richiamando l'immagine delle dimore per la classe benestante della città alla fine dell'Ottocento.

L'accesso alle unità abitative avveniva attraverso vani scala e pianerottoli, creando così aree comuni condivise da diverse famiglie. All'interno degli appartamenti, **ampie finestre e esposizioni doppie** consentivano la ventilazione incrociata e l'ingresso di luce naturale. Ogni appartamento accoglieva un solo nucleo

familiare, con un'attenta separazione delle diverse funzioni quotidiane, come sonno, cura del corpo e cucina. Le zone notte dei genitori e dei figli erano spesso distinte, mentre il soggiorno svolgeva una duplice funzione: punto d'incontro familiare e connessione con le altre aree della casa. Le unità abitative erano dotate di **bagni e cucine privati**, e beneficiavano di servizi quali elettricità, acqua corrente calda e fredda, e riscaldamento centralizzato. Innovativamente, furono introdotti armadi che promuovevano l'organizzazione interna degli appartamenti, riflettendo l'influenza della cultura consumistica americana. Tale approccio consentiva anche alle famiglie con risorse limitate di accumulare beni personali e per la casa⁵⁵.

Tra i progetti che adottavano la tipologia delle torri nel parco rientravano **Stuyvesant Town, Peter Cooper Village, Hillman Houses e Queensview**.

Stuyvesant Town, completato nel 1949, si presentava come un superblocco composto da torri di dodici e tredici piani che copriva il 25% dell'isolato; il resto era destinato a un parco verde con alberi, sentieri e campi da gioco. Gli edifici, essenzialmente scatole in mattoni rossi con facciate semplici e file regolari di finestre, erano disposti a **formare croci e forme a L**, distanti abbastanza per assicurare una sufficiente quantità di luce solare e ventilazione.

La maggior parte degli appartamenti vantava esposizioni multiple, sebbene, a causa di vincoli di costo, avessero dimensioni più contenute, prevalentemente bilocali. Servizi e spazi commerciali, quali negozi, ristoranti e un mercato agricolo, erano collocati al piano terra degli edifici, mentre l'area era sorvegliata da pattuglie di sicurezza private per proteggere il blocco da intrusioni indesiderate. I parcheggi erano disposti lungo il perimetro dello sviluppo⁵⁶. **Queensview**, completato nel 1950, costituiva un "superisolato" delimitato dalle strade, composto da quattordici torri in mattoni rossi circondate da ampie zone verdi. Oltre a campi da gioco e magazzini per passeggini e biciclette, offriva

Tipologie edilizie

54 Bloom Nicholas Dangen, Lasner Matthew Gordon, *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016

55 Ibid.

56 Richard Plunz, *A History of Housing in New York City*, New York, Columbia Univ Pr, 1992

servizi per i residenti. La conformazione fisica del progetto lo rendeva distintivo rispetto agli isolati circostanti, trasformandolo in una sorta di città separata dal resto del quartiere. Le unità abitative erano progettate con doppia esposizione e ampie finestre a tutta altezza, favorendo il ricircolo di aria fresca e luce solare. Gli edifici erano posizionati in modo da garantire alle unità di ricevere luce naturale diretta per il maggior numero possibile di ore durante le giornate invernali. Ciascuna unità abitativa vantava cucine spaziose e numerosi armadi, mentre le aree comuni erano dislocate al piano terra e nel sottotetto⁵⁷.

Tra gli anni '50 e '60, emersero alcuni progetti che, pur mantenendo in parte le caratteristiche tipologiche delle "torri nel parco", si avventuravano in nuove sperimentazioni di forme e configurazioni, subendo una notevole influenza dall'architettura europea. **Chatham Towers** e **Chatham Green** sono tra gli esempi più significativi di questa transizione architettonica.

L'influenza europea emerge in modo evidente nel progetto realizzato tra il 1959 e il 1965 di **Chatham Towers**, che è ritenuto un

capolavoro brutalista, composto da due torri di 25 piani immerse in un vasto cortile verde. Gli appartamenti presentano ampie finestre con veneziane inserite tra due vetri, e oltre la metà di essi gode di balconi panoramici.

Dall'altra parte, **Chatham Green**, realizzato nel 1960, rappresenta il primo esempio di un grande edificio unico a forma di S, ispirato agli esempi di edilizia pubblica italiana, realizzato in cemento armato. Il complesso occupa il 25% del sito, mentre la porzione restante è destinata a un'area verde alberata con parco giochi e parcheggi. Gli appartamenti sono progettati con esposizioni multiple, favorendo la ventilazione incrociata e massimizzando l'ingresso di luce naturale⁵⁸.

57 Bloom Nicholas Dangen, Lasner Matthew Gordon, *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016

58 Ibid.



4.20 Stuyvesant Town, 2021

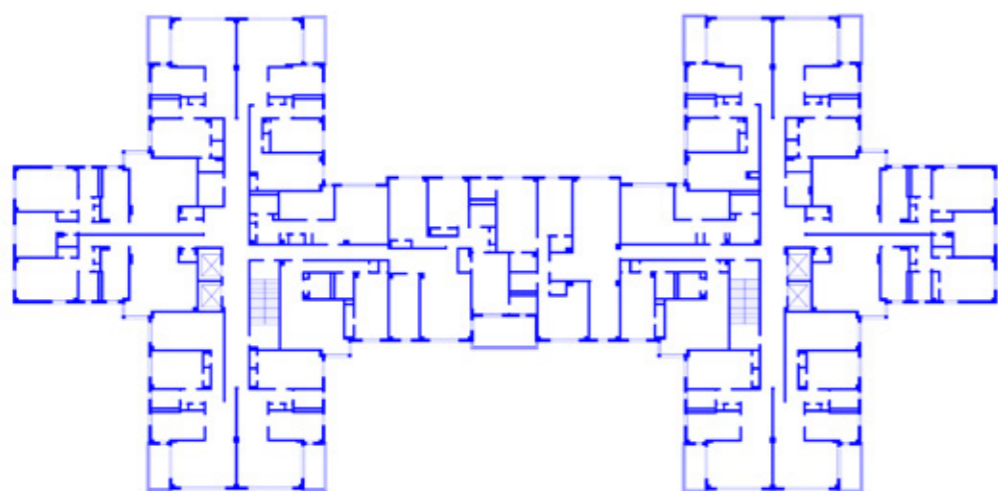
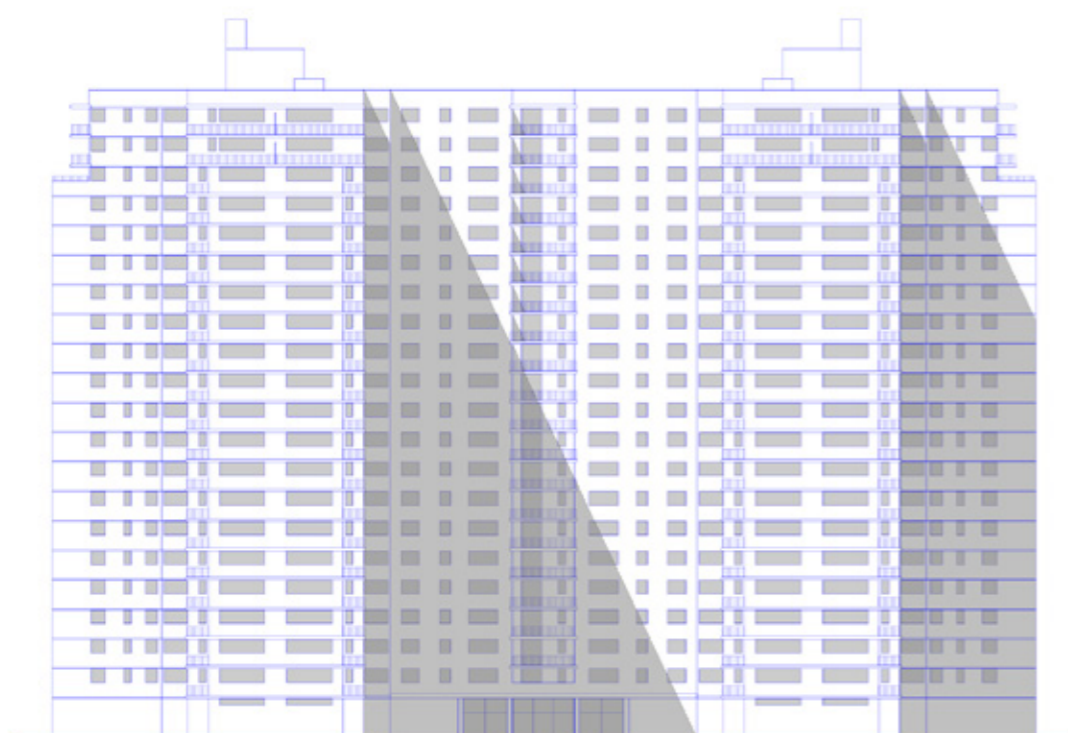
4.21 Stuyvesant Town, 2021



Grattacieli

4.2.4

NEW YORK



Co-op City

Nel 1935, Le Corbusier visitò New York e affermò che i palazzi erano troppo piccoli quindi propose un nuovo disegno per Manhattan, costituito da megaisolati che ospitavano grattacieli circondati da parchi verdi⁵⁹.

Il progetto **East River Houses**, realizzato intorno al **1940**, fu il primo di questo genere nella storia dell'edilizia newyorkese e stabilì un modello esclusivo per lo sviluppo abitativo nell'East Harlem. Gli edifici, di **sei, dieci e undici piani**, erano disposti in parte su file parallele orientate diagonalmente rispetto alla griglia di Manhattan, in parte con un andamento a zig-zag che delimitava il perimetro dell'area. Gli spazi verdi tra gli edifici ospitavano campi da gioco, parcheggi e percorsi di collegamento alle strade circostanti. East River Houses creò un modello di grattacielo che la NYCHA (New York City Housing Authority) avrebbe seguito per decenni a venire, gestendo in questo modo i costi elevati dei terreni di Manhattan⁶⁰.

Negli anni successivi, la tipologia del grattacielo ha sperimentato un'ampia diffusione, evolvendo dal punto di vista della forma e delle caratteristiche, sia esterne che interne. L'avvento dell'aria condizionata ha eliminato la necessità di progettare appartamenti con doppia esposizione per assicurare la ventilazione incrociata, permettendo così la realizzazione di solai con corridoi a doppio carico e assegnando a ciascuna unità un'unica esposizione. A questa evoluzione architettonica sono da attribuire progetti significativi come **Penn South**, **Co-op City** e **Rochdale Village**, che si sono distinti per la loro strategia di ripetizione seriale di grattacieli quasi identici al fine di raggiungere obiettivi economici. Intorno al 1960 fu realizzato il complesso residenziale di **Penn South**, il quale sorse dalla combinazione di due isolati. Dieci torri, rivestite con mattoni rossi, furono integrate all'interno di un rigoglioso parco. L'organizzazione degli edifici seguiva uno schema che creava croci o doppie croci grazie alla fusione di due torri singole. Le torri, ciascuna alta 22 piani, ospitavano

appartamenti provvisti di moderni comfort, come l'aria condizionata centralizzata. La maggior parte delle unità abitative godeva di una doppia esposizione, garantendo così condizioni ottimali di luce e aria⁶¹.

Co-op City, costruito a partire dal 1965, emerge come il più vasto complesso residenziale di New York ed era composto da una diversificata serie di grattacieli. Tra essi spiccano torri di 33 piani, strutture "triple core" di 26 piani, ed edifici a forma di chevron di 22 piani. La **Manhattan House**, con la sua unica lastra merlata di 22 piani, richiama le caratteristiche distintive dell'Unité d'Habitation di Le Corbusier. Inoltre, il complesso include alcuni gruppi di case a schiera.

Le estremità degli isolati ospitavano spazi commerciali, mentre gli edifici erano immersi in un rigoglioso parco verde. Gli appartamenti, concepiti con ampie stanze, offrivano un comfort di livello dato da una gamma completa di servizi moderni, tra cui l'aria condizionata centralizzata. Alcuni di essi vantano suggestivi balconi panoramici, arricchendo ulteriormente l'esperienza abitativa con vedute panoramiche.

Rochdale Village, sviluppato tra il 1960 e il 1970, rappresenta un progetto architettonico caratterizzato da un unico blocco imponente composto da venti torri a pianta cruciforme, ognuna alta quattordici piani e rivestita in eleganti mattoni rossi. Gli appartamenti, concepiti con ampio spazio, vantavano uno o due bagni, elettrodomestici di alta qualità, ampie finestre e, in alcuni casi, balconi panoramici che offrivano una vista panoramica⁶².

Gli anni Sessanta furono senza dubbio il periodo più innovativo nella storia di New York City soprattutto per l'urbanistica domestica dei grattacieli, i progetti sopra citati dimostrano la cura dedicata al benessere degli abitanti che contribuisce a creare un ambiente residenziale piacevole e funzionale all'interno dei quartieri.

Gli **anni '70** segnarono un punto di svolta nella resistenza alla dominante dottrina urbanistica che aveva caratterizzato il periodo del primo dopoguerra.

59 Richard Plunz, *A History of Housing in New York City*, New York, Columbia Univ Pr, 1992

60 Bloom Nicholas Dangen, Lasner Matthew Gordon, *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016

61 Ibid.

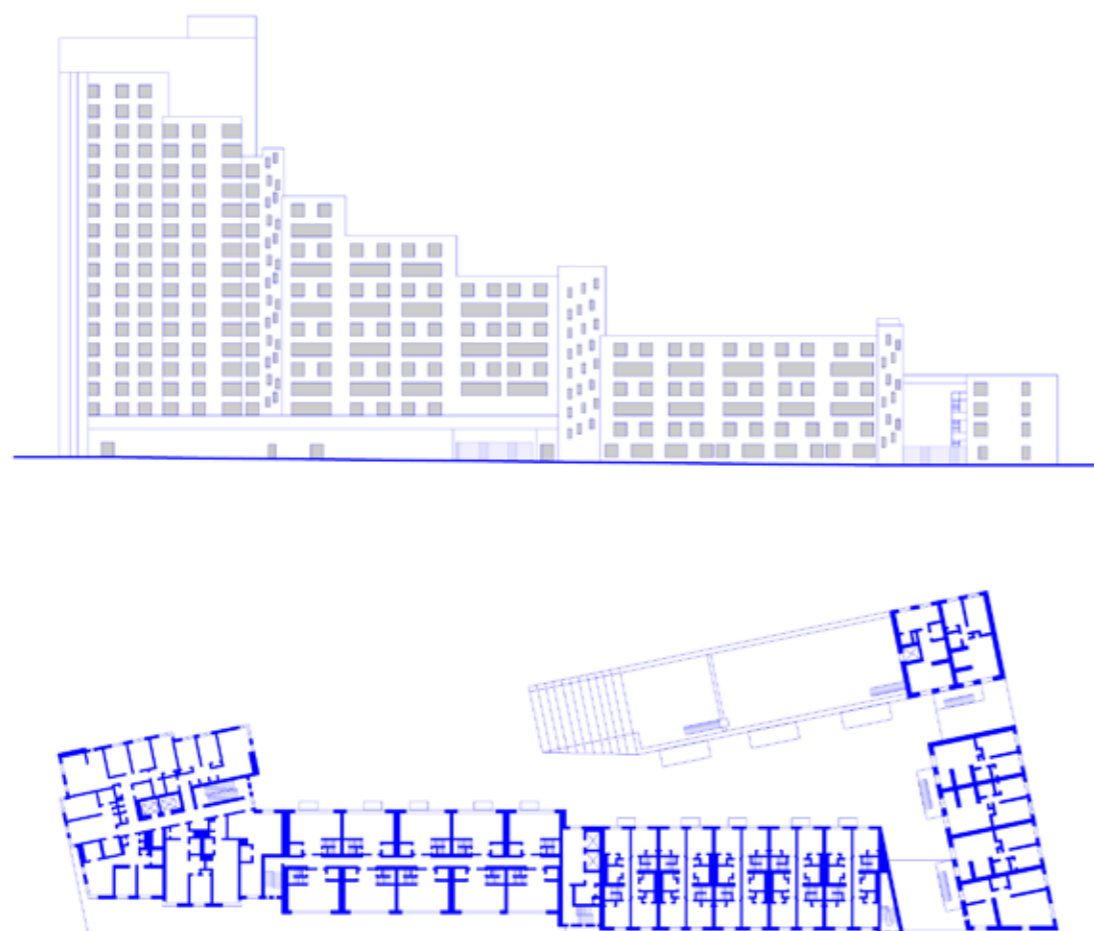
62 Ibid.

Tipologie edilizie

Tower and podium

4.2.5

NEW YORK



Via Verde

Il paradigma della “torre nel parco” divenne oggetto di critiche serrate, ma la sua persistenza era attribuibile all’ampio vantaggio economico che tale modello offriva. Nessun’altra forma ad alta densità si sarebbe dimostrata altrettanto agevole da realizzare e, allo stesso tempo, remunerativa. Solo verso la fine degli **anni ‘60** si cominciò a dismettere gradualmente l’approccio urbanistico della “torre nel parco”⁶³.

Si assistette a un’ondata di innovazione architettonica che rivoluzionò la percezione degli edifici e la loro organizzazione. Una delle tendenze salienti di questo periodo fu la riduzione delle altezze degli edifici, questa scelta non solo riaffermò una nuova estetica, ma ebbe impatti significativi sulla vivibilità degli spazi urbani. L’organizzazione sia esterna che interna degli edifici assunse una complessità organizzativa senza precedenti. Questo approccio innovativo si tradusse in ambienti interni flessibili e adattabili, consentendo una maggiore varietà di utilizzi degli spazi.

Un altro elemento distintivo di questa epoca fu l’uso del cemento a vista che conferiva una nota di modernità e robustezza alle strutture.

Dagli anni ‘70 in poi nascono progetti come **Riverbend Houses, Roosevelt Island, Manhattan Plaza e East Midtown Plaza**. Il progetto delle **Riverbend Houses** consisteva in edifici di media altezza, con un numero di piani compreso tra 11 e 19. Questi edifici erano interconnessi e andavano a creare una vasta piazza centrale sopraelevata. La complessità organizzativa del progetto rappresentava un’innovazione nel panorama architettonico. La densità del progetto era notevole grazie alla massima copertura possibile del sito.

L’ispirazione per Riverbend derivava dal progetto New Yorkese Workingmen’s Home del 1855, ma attingeva anche da progetti e teorie europee. Tra questi spiccano quelli di **Peter e Alison Smithson** in Inghilterra, Candilis, Josic e Woods in Francia, e Jakob Bakema nei Paesi Bassi, tutti membri del Team Ten, i quali avevano ottenuto riconoscimento anche negli Stati Uniti.

La struttura degli edifici, costituita da cemento con

rivestimento in mattoni non tradizionali, evidenziava l’originalità del progetto. Questa scelta non solo conferiva un aspetto unico agli edifici ma dimostrava anche il ruolo non portante della struttura.

Le due torri, pur presentando una pianta più convenzionale, si discostavano dalla tradizione mediante l’introduzione di balconi incassati, al posto dei balconi a sbalzo che avevano caratterizzato gli edifici fino ad allora progettati.

Gli appartamenti, caratterizzati da una vasta gamma di tipologie e dimensioni, erano concepiti per ospitare una varietà più ampia di nuclei familiari⁶⁴.

Roosevelt Island rappresenta un’icona del design progressista degli anni ‘70, caratterizzato da una complessa intersezione di volumi. Al piano terra, l’edificio è stato concepito con un portico che, arricchito da panchine, si è trasformato in uno spazio frequentato e apprezzato dagli abitanti.

La circolazione interna è stata agevolata da un innovativo sistema skip-stop, che ha eliminato i corridoi su piani alternati, consentendo di dedicare uno spazio maggiore agli appartamenti. Questa soluzione ha permesso una notevole flessibilità nell’organizzazione degli spazi interni degli appartamenti, portando a chiari miglioramenti nella loro disposizione⁶⁵. **Manhattan Plaza** costruito tra il 1974 e il 1977, è costituito da due torri di 45 piani che si trovano alle estremità di una grande piazza sopraelevata che funge anche da tetto di un garage. Al piano terra una serie di spazi commerciali circondano l’isolato⁶⁶.

East Midtown Plaza è un progetto architettonico concepito tra due isolati congiunti mediante una vasta piazza. L’armonizzazione di lotti di forma irregolare è realizzata attraverso edifici di 11 piani che fronteggiano la strada, mentre tra di essi si ergono tre torri che completano l’ensemble. La piazza, strategicamente integrata, include spazi commerciali e un garage⁶⁷.

Tipologie edilizie

63 Richard Plunz, *A History of Housing in New York City*, New York, Columbia Univ Pr, 1992

64 Bloom Nicholas Dangen, Lasner Matthew Gordon, *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016

65 Richard Plunz, *A History of Housing in New York City*, New York, Columbia Univ Pr, 1992

66 Bloom Nicholas Dangen, Lasner Matthew Gordon, *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016

67 Ibid.

Casi studio

4.3

NEW YORK

casi studio

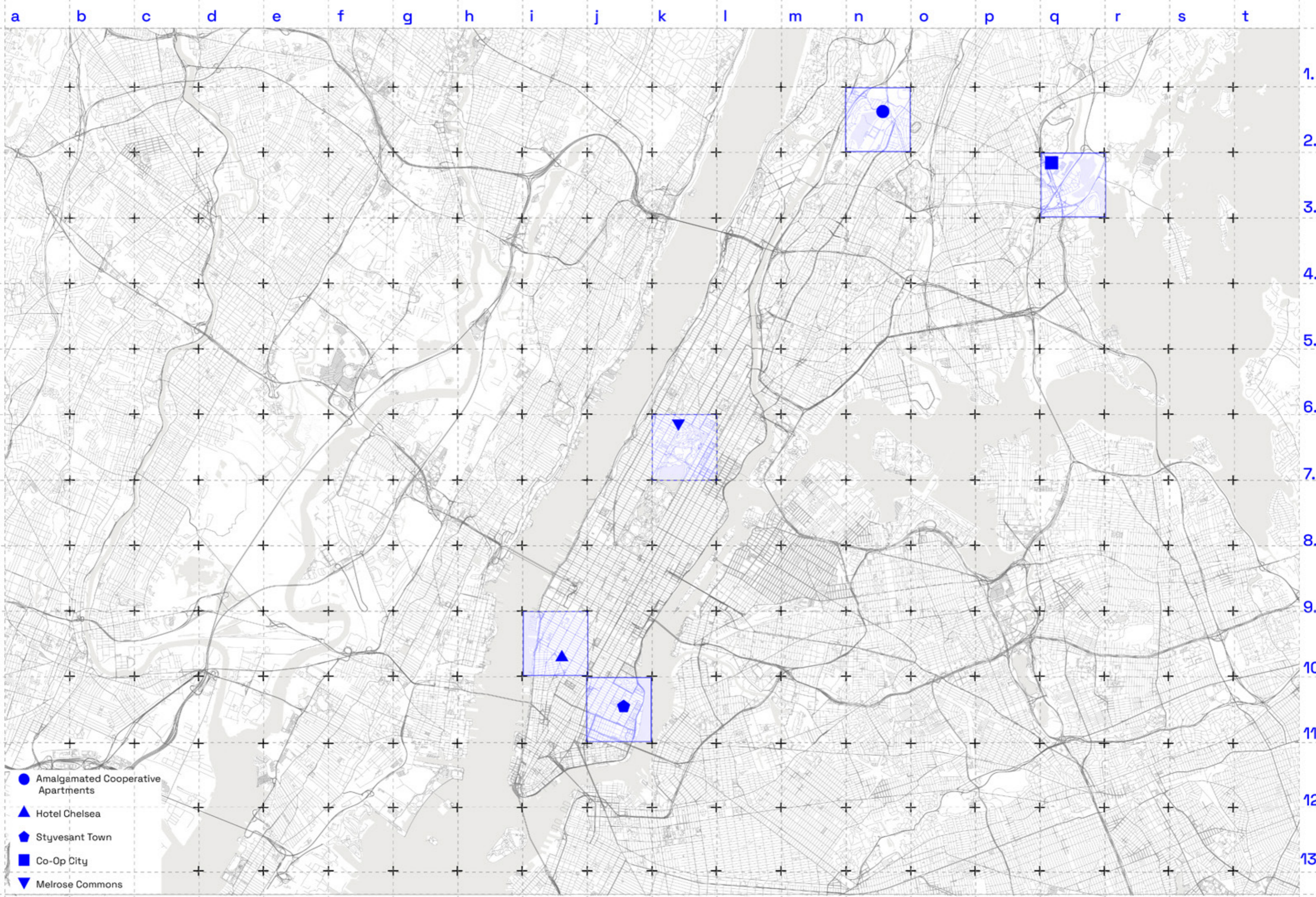
4.3.1 *Amalgamated Cooperative Apartments*

4.3.2 *Hotel Chelsea*

4.3.3 *Stuyvesant Town*

4.3.4 *Co-op City*

4.3.5 *Melrose Commons*



- Amalgamated Cooperative Apartments
- ▲ Hotel Chelsea
- ⬠ Styvesant Town
- Co-Op City
- ▼ Melrose Commons

Hotel Chelsea

4.3.1

Manhattan

linea temporale: 1880-1903

progettisti: Philipp Hubert

cooperativa: Hubert Home Clubs

dimensioni: 1464 mq

unità: 90

NEW YORK



SERVIZI INTERNI ristorante (1884) - palestra (1884) - spa (1884) - bar (1884) - negozi (1884)

casi studio

Storia

All'inizio del 1883, la società Hubert, Pirsson & Co, ispirandosi al modello dei precedenti Hubert Home Clubs, individuò un'area disponibile sulla 23esima strada, tra l'Ottava e la Settima Avenue per la realizzazione della Chelsea Association Building, conosciuto poi con il nome di Hotel Chelsea.

L'area scelta si trovava in quello che allora era conosciuto come il centro del quartiere dei teatri di New York.⁶⁸

A differenza dei precedenti Home Clubs in cui gli utenti vennero selezionati in base alla loro estrazione sociale, per volontà di Hubert, l'Hotel Chelsea accolse un target di utenti diversificato.⁶⁹

Nel marzo del 1884 l'edificio fu già completato e nello stesso anno accolse i primi inquilini. Due terzi degli appartamenti erano di proprietà degli azionisti e l'altro terzo era destinato all'affitto. I suoi primi residenti rappresentavano un'ampia varietà di gruppi, dai professionisti non sposati alle famiglie. Anche molti fornitori e lavoratori edili si trasferirono negli appartamenti al posto di ricevere un compenso monetario per il lavoro svolto.

Il club durò quasi vent'anni, fino al 1903, quando andò in bancarotta per diversi motivi. Le crisi economiche del 1893 e del 1900 misero a dura prova le finanze della Chelsea Association. Durante il 1890 molti degli

azionisti morirono, si trasferirono o furono coinvolti in controversie legali e finanziarie. Al fallimento contribuirono anche i sospetti dei newyorchesi sulla vita condotta nell'edificio e l'espansione dell'Upper Manhattan che forniva un'abbondante offerta di nuove case. L'edificio riaprì come Hotel Chelsea nel 1905, divenendo uno dei rifugi per artisti più famosi del mondo.

In questo periodo fu sede di eventi riguardanti la vendita di prodotti, incontri di gruppi colturali e lezioni. Nel 1921 la Knott Hotels, un'azienda a conduzione familiare che gestiva diversi hotel lo affittò fino al 1942. Questo favorì a molti azionisti della Chelsea Association di rimanere e ristrutturare l'edificio. Nel 1941 morì l'ultimo membro e nello stesso periodo l'hotel fallì. Così Joseph Gross, Julius Krauss e David Bard decisero di acquistare e gestire l'albergo.⁷⁰

Nel 1964 Stanley Bard divenne manager dopo la morte del padre e cercò di attirare artisti rifiutati da altri alberghi tramite il passaparola, rendendo l'hotel divenne famoso anche per il soggiorno di figure creative ed eccentriche come Andy Warhol, che girò il film "Chelsea Girls" all'interno dell'edificio stesso. Con il coinvolgimento dei figli di Bard nell'attività, a partire dagli anni '90 furono ultimati alcuni lavori di ristrutturazione, migliorando sia spazi comuni che le singole stanze.

Nel 2007 i nuovi amministratori Krauss e Elder smisero di affittare gli appartamenti a lungo termine a favore di contratti di locazione di 25 giorni.

Nel 2011 l'Hotel fu venduto all'imprenditore immobiliare Joseph Chetrit che, per intraprendere lavori di ristrutturazione rimasti incompleti, sfrattò molti residenti. Con la rilevazione da parte di BD Hotels nel 2016, ebbe inizio una nuova attività che convertì l'edificio in hotel di lusso, completata nel 2022, consentendo all'albergo di riaprire le porte al pubblico.⁷¹

Cooperativa

Il progetto di Philip Hubert nasceva dall'idea di proporre alla classe benestante di vivere in un grande edificio in cui possedere una dimora privata, senza fastidio di bollette, tasse, dell'acqua o dell'assicurazione.⁷²

Il piano prevedeva l'acquisto da parte di ogni investitore di un appartamento in un grande edificio di lusso mantenuto da uno staff completo di domestici. Diversi appartamenti sarebbero stati tenuti da parte e utilizzati come affitti per il sostegno dei costi di gestione dell'edificio, in modo tale che i proprietari avrebbero dovuto pagare solo

una piccola tassa di manutenzione.⁷³ Il sistema di comproprietà riproposto anche negli altri Hubert Home Clubs venne rapidamente riconosciuto come sistema cooperativo, in quanto, in base a questo piano, lo sviluppatore costituiva una società per azioni a responsabilità limitata. Al completamento dell'edificio la società manteneva la proprietà legale del terreno e dell'edificio. Ogni proprietario riceveva azioni sotto forma di certificato azionario. Nella maggior parte degli edifici, il numero di azioni assegnate a ciascuno era proporzionale alle dimensioni del suo appartamento. Ogni proprietario riceveva un contratto di locazione a lungo termine che gli conferiva la proprietà, permettendo l'occupazione esclusiva permanente del suo appartamento. Il contratto era anche carta dei diritti e doveri che stabiliva come i proprietari dovevano convivere e mantenere l'edificio, proibendo una serie di comportamenti che potevano diminuire l'attrattiva di un edificio e il valore di rivendita degli appartamenti, tra cui comportamenti associati alla vita nei tenements della classe operaia, come stendere il bucato fuori dalle finestre.⁷⁴ Tra gli obblighi vi erano il pagamento di tutte le quote dell'associazione per coprire le spese mensili

68 Steven Gaines, *The Sky's The Limit: Passion and Property in Manhattan*, New York, Back Bay Books, 2006

69 Sherill Tippins, *Inside the Dream Palace*, Londra, Simon & Schuster Ltd, 2015

70 Ibid.

71 The Real Deal, BD Hotels to become a new owner of Hotel Chelsea

72 Steven Gaines, *The Sky's The Limit: Passion and Property in Manhattan*, New York, Back Bay Books, 2006

73 Ibid.

74 Matthew Gordon Lasner, *High Life: Condo Living in the Suburban Century*, New Haven, Yale University Press, 2012

dell'edificio, che includevano la manutenzione fisica, il salario per i dipendenti, le tasse immobiliari e mutui ipotecari contratti durante la costruzione. Inoltre includevano anche un fondo di riserva da tenere per spese periodiche come grandi riparazioni o estinzioni di prestiti.

I regolamenti aziendali autorizzavano la cooperativa a sfrattare qualsiasi proprietario che non pagasse le sue spese e stabilivano anche procedure specifiche per la governance tramite un consiglio di amministrazione. I consigli comprendevano tre, cinque o sette proprietari azionisti eletti all'anno da un'assemblea generale dell'intero edificio. Il consiglio, responsabile dell'assunzione e supervisione del personale, ma anche dei libri contabili e dell'acquisto di forniture, era supervisionato da un consiglio di amministrazione nominato.⁷⁵

Progetto

Alto undici piani, secondo il progetto iniziale l'edificio conteneva novanta appartamenti da tre a nove stanze con annessi servizi alberghieri.⁷⁶

Questi erano collocati principalmente a piano terra, suddiviso in ingresso, atrio, ristorante, sala

ricevimenti, ufficio direzione e spazi dedicati alle attività commerciali.

Il ristorante, gestito da uno chef francese e un maître d'hôtel francese, era rivolto esclusivamente agli ospiti dell'edificio, pensato in particolare per coloro che non avevano una cucina propria. L'atrio, con pavimento in marmo e boiserie in legno, era affiancato da una sala ricevimento decorata in acero bianco, un tappeto di velluto e superfici color oro antico.⁷⁷

Vicino all'atrio erano collocate tre sale da pranzo per i residenti e l'ufficio di un direttore. Vi erano anche un bar, un barbiere, una lavanderia, una sala da biliardo, una panetteria e dei negozi di alimentari che si estendevano anche al seminterrato.⁷⁸

Al centro dell'hotel è presente la scala principale illuminata da un lucernario sul tetto, accessibile solo agli ospiti. Le pareti della scala erano un tempo rivestite con foto create dagli stessi residenti e la scala aveva una ringhiera in ferro e gradini di marmo. Al centro della scala vi è una cabina ascensore aperta che saliva fino a una sala da ballo privata nell'attico, disponibile per l'affitto. Sul tetto c'era una palestra, un giardino, una spa e una piramide a cui si accedeva

tramite una scaletta in legno⁷⁹ e al dodicesimo piano era presente uno spazio dedicato alla passeggiata.⁸⁰ Relativamente agli appartamenti, all'inizio l'edificio ne ospitava dieci per piano, di dimensioni variabili da 74 a 2792 mq. Dalle vecchie planimetrie risultano disposti lungo un corridoio lungo 2,4 m che si estende da est a ovest dell'edificio. Solitamente gli appartamenti più ampi, situati alle estremità dell'hotel, erano dotati di quattro camere da letto, a differenza di quelle di medie dimensioni che ne avevano due o tre. Le unità piccole, destinate a uomini e donne non sposati, erano collocate vicino alle scale e agli ascensori, quindi più al centro dell'edificio. Ogni appartamento era dotato di un bagno personale e talvolta anche di camere da letto per la servitù. Solo i 67 appartamenti più grandi erano dotati di cucina, con frigorifero e fornello alimentato a carbone, gas o vapore; gli inquilini degli altri appartamenti si rifornivano da ristoranti, in primis da quello presente a piano terra. Gli appartamenti al decimo e undicesimo piano erano destinati agli artisti che sfruttavano la luce naturale per dipingere. Questi, organizzati come duplex con studi al piano superiore e camere da letto al piano

inferiore, furono molto richiesti quando il Chelsea aprì.⁸¹

Per garantire il giusto isolamento acustico, Hubert realizzò pavimenti in cemento e massicci muri portanti in muratura, distanziati a intervalli di sei metri. La circolazione dell'aria era favorita da grandi pozzi di ventilazione situati nei corridoi e dalle grandi canne fumarie interne a ogni appartamento.⁸²

Negli anni '80 l'impianto originario dell'hotel cambiò. Fu suddiviso in 400 camere che negli anni 2000 furono ridotte e raggruppate in 240 unità, alcune con più stanze.

Dal punto di vista estetico il progetto si distingue per il suo stile "Queen Anne Revival" o gotico vittoriano. Tra le caratteristiche vi sono i balconi ornamentali floreali in ferro visibili in facciata e la grande scalinata che si estende per dodici piani.⁸³

La facciata è rivestita in mattoni color ruggine, sormontata da un tetto in stile dickensiano con abbaini, finestre a mansarda e comignoli rettangolari.⁸⁴

75 Ibid.

76 Richard Plunz, *A History of Housing in New York City*, New York, Columbia Univ Pr, 1992

77 Ibid.

78 Sherill Tippins, *Inside the Dream Palace*, Londra, Simon & Schuster Ltd, 2015

79 Ibid.

80 Elizabeth Hawes, *New York, New York: How the Apartment House Transformed the Life of the city (1869-1930)*, New York, Knopf, 1993

81 Ibid.

82 Richard Plunz, *A History of Housing in New York City*, New York, Columbia Univ Pr, 1992

83 Ibid.

84 Steven Gaines, *The Sky's The Limit: Passion and Property in Manhattan*, New York, Back Bay Books, 2006

4.22 Facciata principale, Colin Miller, 2019 (a destra)

4.23 Camera da letto, Colin Miller, 2019 (sotto)



4.24 Balconi, Colin Miller, 2019 (a sinistra)

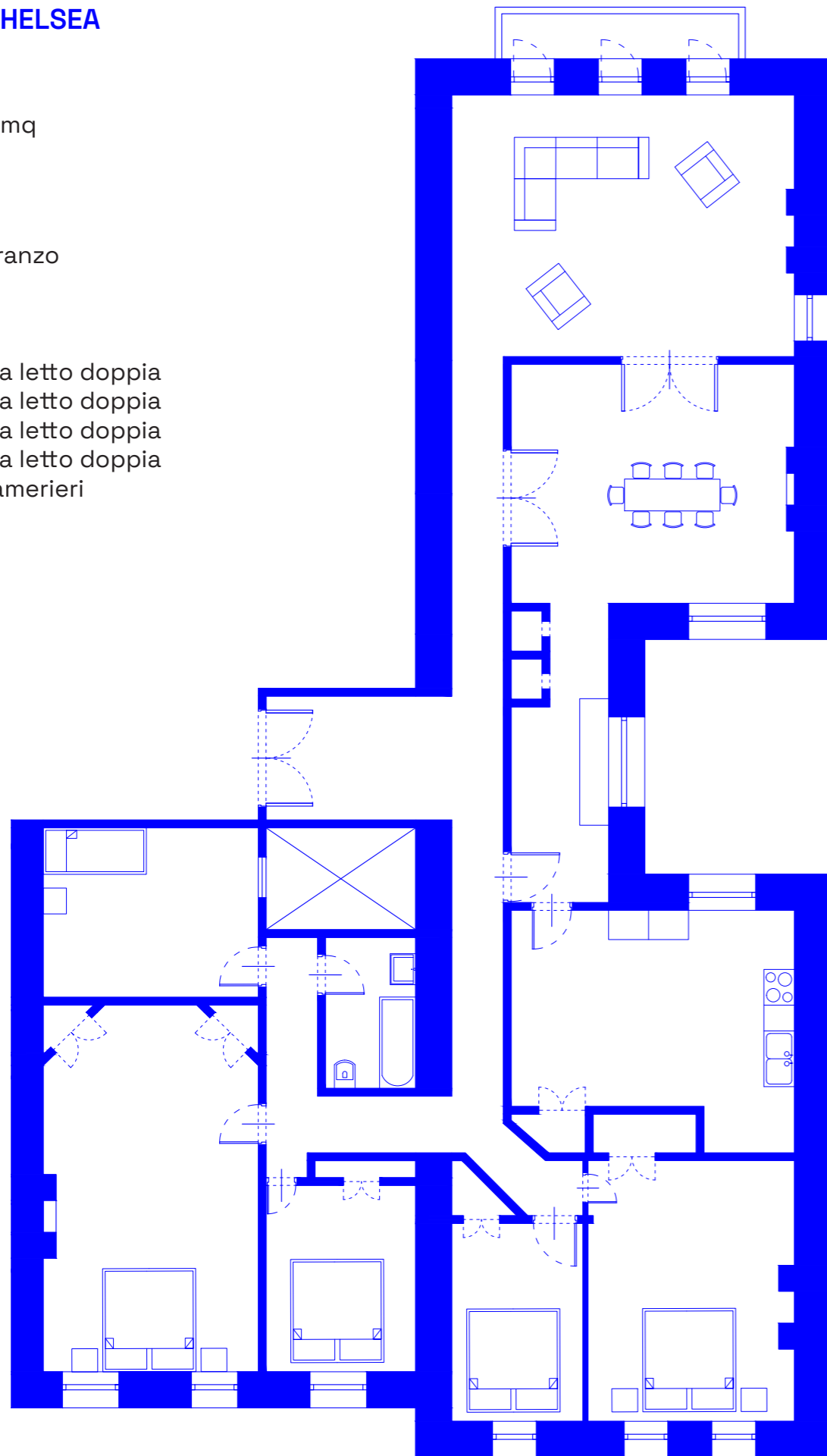
4.25 Salone, Colin Miller, 2019 (sotto)



HOTEL CHELSEA

Area: 241 mq

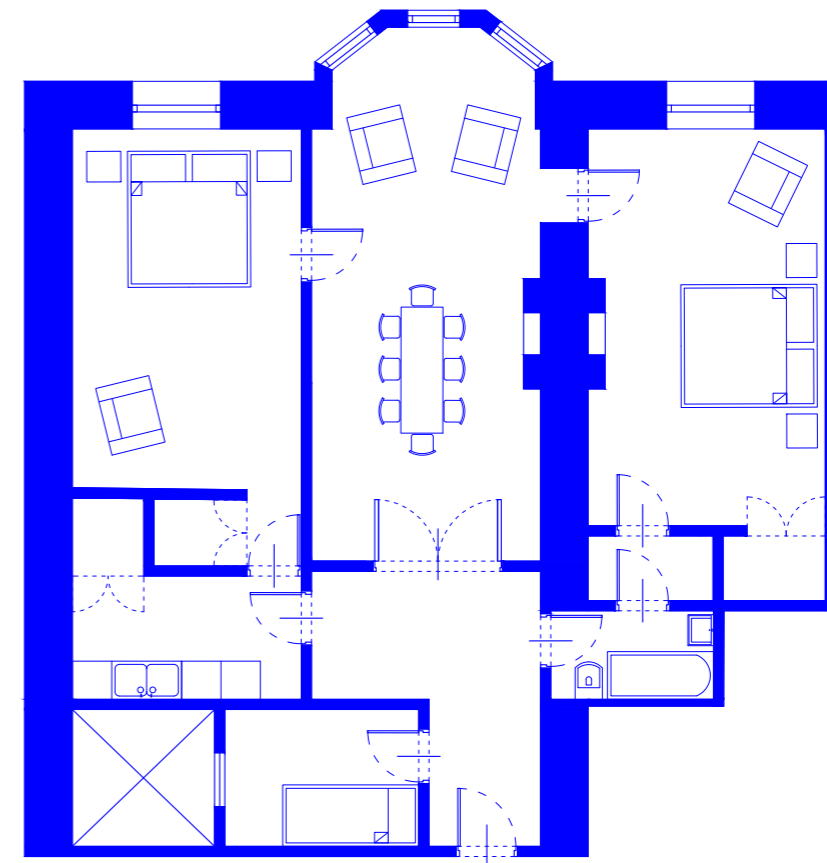
hall
 cucina
 sala da pranzo
 salotto
 dispensa
 bagno
 camera da letto doppia
 camera da letto doppia
 camera da letto doppia
 stanza camerieri
 balcone



HOTEL CHELSEA

Area: 108 mq

hall
 cucina
 salotto e sala da pranzo
 lavanderia
 bagno
 camera da letto doppia
 camera da letto doppia
 stanza camerieri



Amalgamated Cooperative Apartments

4.3.2

Bronx

linea temporale: 1927-1971

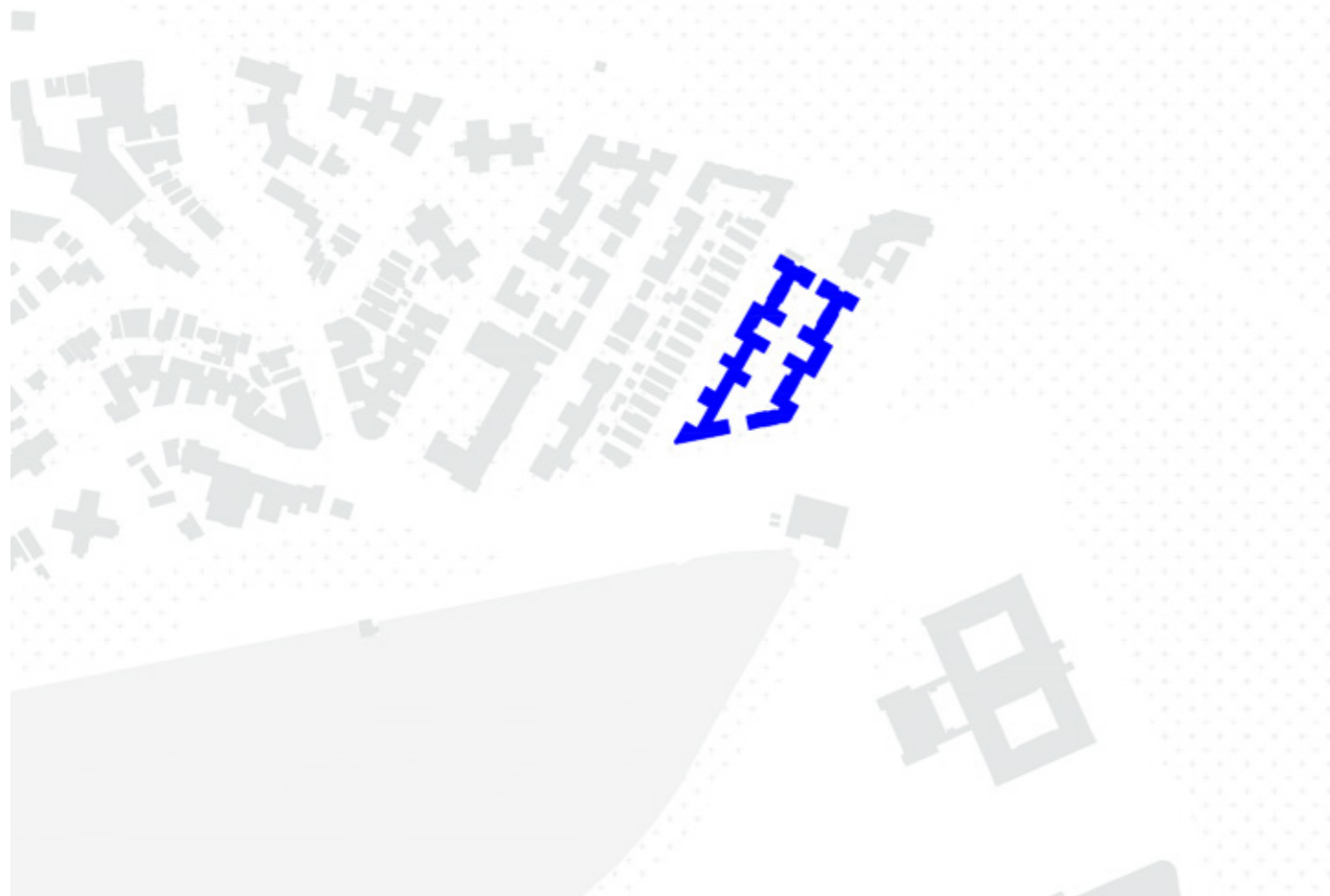
progettisti: Springsteen & Goldhammer

cooperative: Amalgamated Clothing Workers of America

dimensioni: 185.000 mq ca.

unità: 303

NEW YORK



casi studio

SERVIZI ESTERNI 1. area verde (1927) **SERVIZI INTERNI** -sala club (1927) - biblioteca (1927) -asilo nido (1927) -la-vanderie (1927) -negozi (1927)

Storia

Gli Amalgamated Cooperative Apartments costituiscono un massiccio complesso situato nel Bronx, ideato da Abraham Kazan della Amalgamated Clothing Workers of America e supportato dallo State Housing Act del 1926. Questo progetto ha stabilito un nuovo standard per gli alloggi dei lavoratori a New York City. I primi inquilini, con l'aiuto del sindacato, hanno lasciato le loro case popolari in cui vivevano per trasferirsi nei nuovi appartamenti.

Negli anni '10 e '20, una crisi immobiliare spinse i lavoratori radicalizzati nelle case popolari dell'East Side e gli urbanisti della classe media a considerare la produzione di nuovi alloggi di qualità superiore per i lavoratori. Per realizzare tale progetto, era necessaria una collaborazione finanziaria tra imprese cooperative, non speculative, e i sindacati.

Abraham Kazan inizialmente affidò il progetto del complesso ad Andrew J. Thomas, un architetto che aveva già esperienza nella realizzazione di appartamenti per la classe media in cooperative. Tuttavia, il progetto, originariamente chiamato "Thomas Garden Apartments on the Grand Concourse", ebbe difficoltà a causa di disaccordi tra gli sponsor e presto si trovò in una situazione finanziaria difficile. Per completarlo, Thomas

cercò aiuto da John D. Rockefeller, Jr., con il quale aveva già collaborato in passato, ma questa mossa allontanò Kazan, che decise di sviluppare un nuovo progetto collaborando esclusivamente con gli Amalgamated.

Gli edifici concepiti da Kazan e da Sydney Hillman, leader degli Amalgamated, erano situati in un'ampia area verde vicino a Van Cortlandt Park South e differivano notevolmente dai precedenti⁸⁵.

Per portare avanti il progetto, scelsero Herman J. Jessor, un giovane socio presso la ditta Springsteen & Goldhammer. La realizzazione del progetto fu finanziata dalla cooperativa di credito del sindacato, che saldò un mutuo di 1,2 milioni di dollari con la Metropolitan Life Insurance Company.

Gli appartamenti venivano venduti a prezzi bassi rispetto alla media, circa 500 dollari per camera. Le famiglie che non potevano permettersi neanche questa cifra ottenevano prestiti dalla Jewish Daily Forward. Le spese mensili risultavano inferiori del 25% rispetto agli affitti di appartamenti simili, grazie a agevolazioni fiscali e all'autogestione collettiva.

Gli Amalgamated Cooperative Apartments furono duramente colpiti dalla Grande Depressione, ma riuscirono a evitare il pignoramento e la

trasformazione in affitti bancari.

Il complesso degli Amalgamated Cooperative Apartments si è dimostrato incredibilmente stabile nel contesto spesso turbolento del Bronx, che ha vissuto alti e bassi nel corso degli anni. Anche oggi, continua a offrire una vasta gamma di servizi, inclusi una newsletter, un asilo nido, un campo diurno, vari club e gruppi, oltre a programmi di supporto per gli anziani⁸⁶.

Cooperativa

I principi attraverso i quali la cooperativa Amalgamated Housing mette in pratica i suoi valori sono i seguenti:

- 1- Adesione volontaria e aperta.
- 2- Controllo democratico dei membri.
- 3- Partecipazione economica dei membri: i membri contribuiscono equamente al capitale della loro cooperativa e lo controllano democraticamente.
- 4- Autonomia e indipendenza.
- 5- Istruzione, formazione e informazione.
- 6- Cooperazione tra cooperative: le cooperative servono i propri soci nel modo più efficace e rafforzano il movimento cooperativo lavorando insieme attraverso strutture locali, nazionali, regionali e internazionali.
- 7- Interesse per la comunità.

La cooperativa nasce con l'obiettivo di fornire

alloggi di qualità alle persone con reddito medio-basso, operando e vivendo in conformità con gli ideali cooperativi, tra cui governance democratica, responsabilità condivisa, educazione costante e rispetto reciproco.

La responsabilità del funzionamento della cooperativa è affidata al consiglio di amministrazione, composto da 12 persone, tutti residenti che prestano servizio senza compenso. Ogni anno, quattro amministratori vengono eletti dagli azionisti durante l'assemblea annuale. Il Consiglio, a sua volta, elegge i funzionari che fungono da rappresentanti del consiglio della Housing Corporation.

Il presidente è responsabile della gestione generale della società. Il Consiglio stabilisce la politica, determina il budget, autorizza i contratti e supervisiona la gestione. Si riunisce mensilmente e svolge parte del lavoro attraverso vari comitati.

Il funzionamento quotidiano è gestito dal personale dirigente, seguendo le linee guida politiche stabilite dal consiglio di amministrazione. Il manager è responsabile della supervisione dei sette dipartimenti, ciascuno con il proprio supervisore.

L'ufficio di amministrazione gestisce le operazioni quotidiane, mentre l'ufficio di assegnazione degli appartamenti gestisce l'ammissione dei

85 Bloom Nicholas Dangen, Lasner Matthew Gordon, *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016

86 Ibid.

nuovi membri e le transazioni relative agli appartamenti.

La cooperativa impiega oltre 45 dipendenti, inclusi facchini, giardinieri, idraulici, falegnami, elettricisti, e altro personale per garantire la manutenzione e la pulizia delle proprietà. Il dipartimento servizi si occupa della manutenzione delle proprietà, mentre il reparto finanziario gestisce le risorse monetarie e gli obblighi finanziari. Il personale di sicurezza garantisce la sicurezza 24 ore su 24, 7 giorni su 7, pattugliando la cooperativa⁸⁷.

Progetto

Il progetto comprende sei edifici di cinque piani disposti intorno a un ampio cortile paesaggistico all'interno della proprietà.

Gli edifici presentavano un design formale semplice ma con una qualità evidente nei materiali usati, come i rivestimenti in mattoni per gli esterni, le piastrelle in ceramica nei bagni e il parquet di legno. L'ampio cortile interno, circondato dagli edifici, favoriva la circolazione della luce e dell'aria⁸⁸.

Il complesso era simile a una piccola città isolata dal resto di New York, e dava agli inquilini la

sensazione di vivere all'interno di un campus universitario. Tra il 1929 e il 1932 e nel secondo dopoguerra, furono realizzate delle aggiunte che raddoppiarono le dimensioni del progetto.

All'interno degli Amalgamated Cooperative Apartments, si respirava un'intensa vita comunitaria, incoraggiata anche da una serie di servizi e attività parzialmente gestiti dagli stessi inquilini. Questi servizi includevano una sala club, una biblioteca, un asilo nido, una scuola di danza, negozi di alimentari e una varietà di eventi. Inoltre, c'era un servizio di scuolabus che accompagnava i bambini a scuola⁸⁹.

I nuovi inquilini sono attratti dall'ampio spazio verde del cortile, dagli appartamenti confortevoli, dai prezzi accessibili e dal forte senso di comunità presente nel complesso.

87 Manuale della Amalgamated Cooperative Apartments

88 Amalgamated Housing Corporation, *30 Years of Amalgamated Cooperative Housing, 1927, 1957*, Manhattan, James Peter Warbasse Memorial Library, 1958

89 Ibid.



4.26 Amalgamated Cooperative Apartments, Wurts Bros, 1928 (a sinistra)

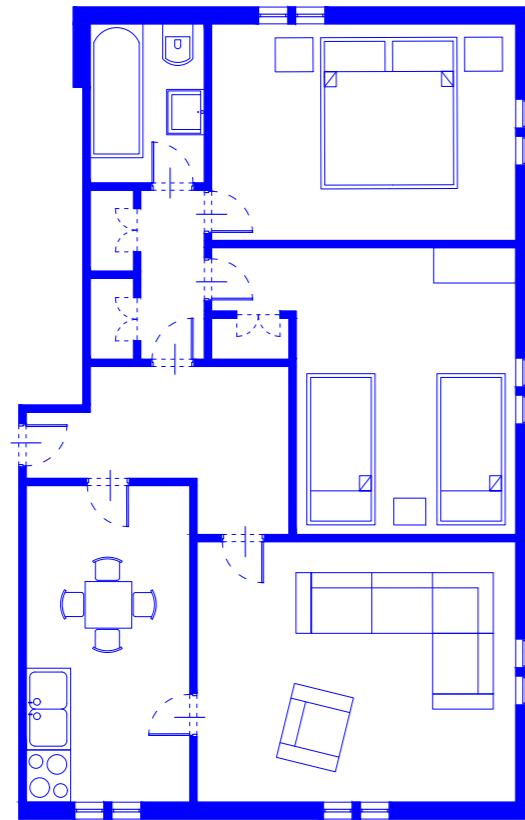
4.27 Amalgamated Cooperative Apartments, Wurts Bros, 1928 (sotto)



AMALGAMATED COOPERATIVE APARTMENTS

Area: 61 mq

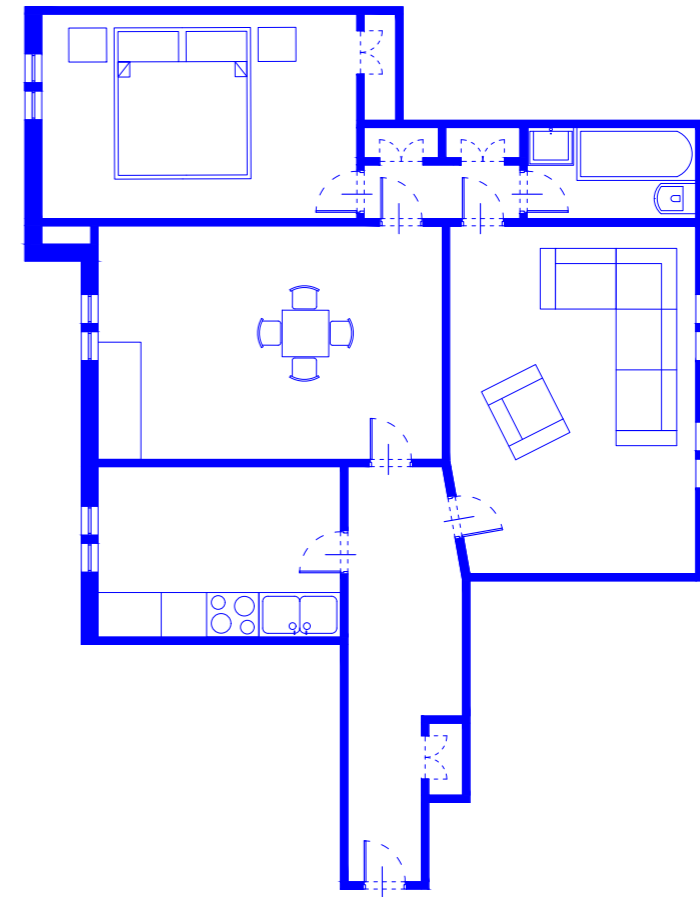
ingresso
 salotto
 cucina e sala da pranzo
 bagno
 camera da letto doppia
 camera da letto doppia



AMALGAMATED COOPERATIVE APARTMENTS

Area: 63 mq

ingresso
 salotto
 cucina
 sala da pranzo
 bagno
 camera da letto doppia



Stuyvesant Town

4.3.3

Manhattan

linea temporale: 1945-1947

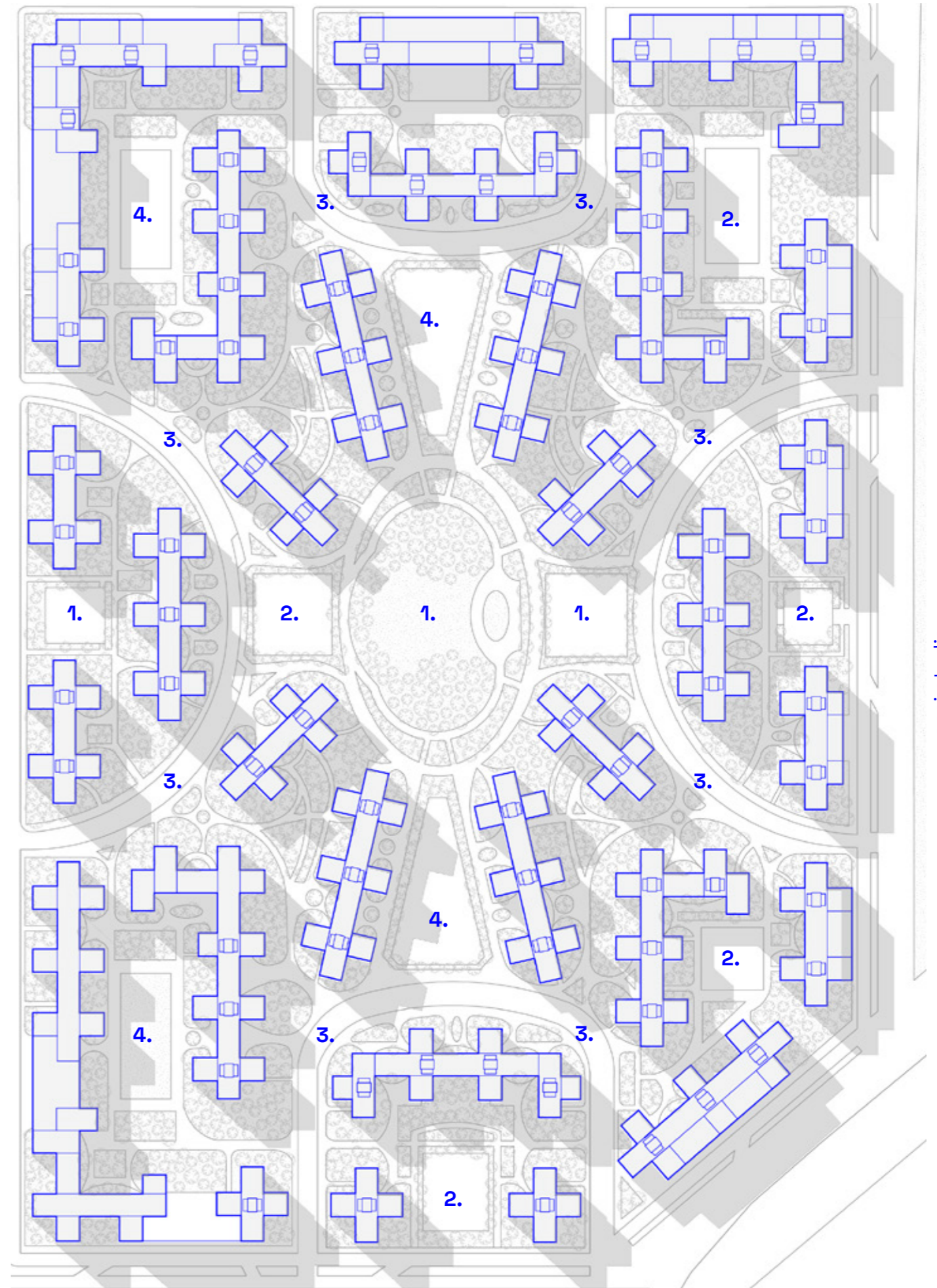
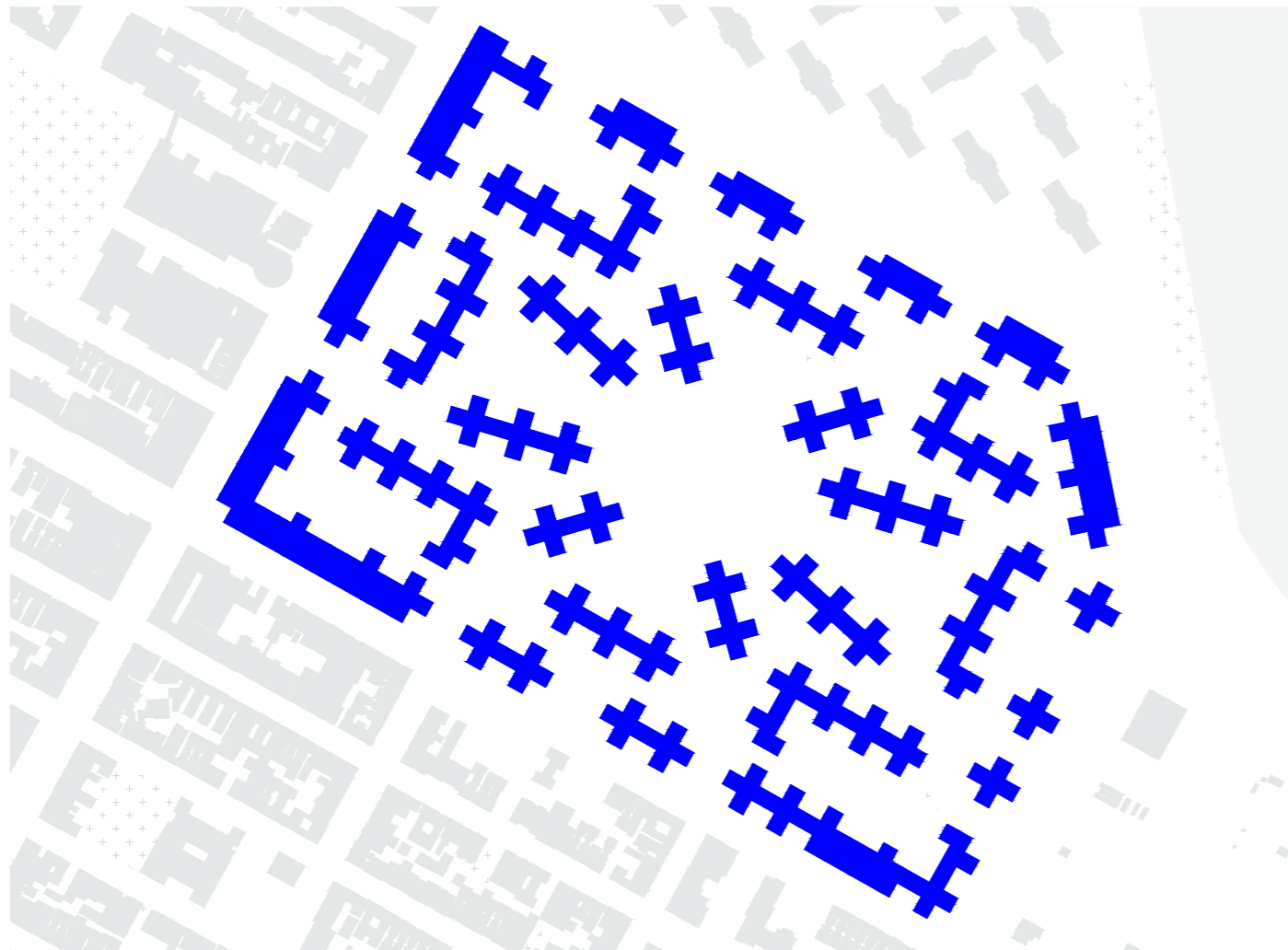
progettisti: William Zeckendorf e M. Paul Friedberg

cooperative: Metropolitan Life Insurance Company

dimensioni: 250.000 mq ca.

unità: 8.755

NEW YORK



casi studio

SERVIZI ESTERNI 1. area verde (1945) - 2. area gioco (1945) - 3. parcheggi esterni (1945) - 4. campi da gioco (1945) **SERVIZI INTERNI** -negozi (1945) - bar (1945) - ristoranti (1945) - parcheggi sotterranei (1945)

4.28 Vista area,
1948



Storia

La Metropolitan Life Insurance Company costruì il quartiere Stuyvesant Town nell'East Village di Manhattan tra il 1945 e il 1947, sostituendo il Gas House District. La demolizione del precedente quartiere, composto da 18 isolati, ebbe inizio nel 1946 dopo che le case popolari presenti furono dichiarate inagibili e successivamente sgomberate.

La Metropolitan Life Insurance Company, con un patrimonio di 6 miliardi di dollari nel 1942, si ergeva come la più grande società privata degli Stati Uniti. Il capo dell'azienda, Frederick Ecker, dimostrò interesse nell'edilizia abitativa e fu coinvolto nella riforma spaziale di New York fin dall'inizio del secolo. I dirigenti di Met Life riconobbero l'interconnessione tra il benessere della popolazione, la salute pubblica e la qualità dell'abitare. Ecker richiese sostegno pubblico per garantire il successo della riqualificazione del sito, sfruttando in particolare il programma di sgombero degli slum e la costruzione di nuovi edifici residenziali gestito dalla New York City Housing Authority, sostenuta dal New Deal.

Il 1° febbraio 1943, venne firmato l'accordo per "la riqualificazione di un'area degradata di diciotto isolati compresi tra la 14a, la 20a strada,

First Avenue e Avenue C e il Metropolitan Life "fornirebbe tutto il denaro necessario per eseguire il progetto".

Attraverso la realizzazione del nuovo quartiere, la Metropolitan Life Insurance Company cercava di migliorare le condizioni di vita dei cittadini e incrementare il loro reddito annuale. Gli alloggi, ideati da William Zeckendorf e M. Paul Friedberg, erano destinati alle famiglie a reddito medio, ma solo il 3% di quelle che risiedevano nel Gas House District avrebbe potuto permettersi di trasferirsi nella città di Stuyvesant⁹⁰.

I 110 edifici eretti coprivano il 25% della proprietà, il resto dello spazio era destinato a prati, vialetti e campi da gioco. Questi edifici ospitavano 302 persone per acro, rappresentando una significativa riduzione di densità rispetto ai caseggiati presenti nel Lower East Side nel 1900. Gas House District era caratterizzato principalmente da abitazioni popolari, fabbriche e magazzini disposti in modo caotico. La Metropolitan Life Insurance Company identificò in questo contesto un'opportunità per un investimento economico e sociale. L'evacuazione del quartiere preesistente rappresentò il più ampio sgombero mai effettuato, un atto coraggioso mirato a rinnovare una porzione della

città attraverso il restauro urbano.

La costruzione nel nuovo isolato ebbe inizio immediatamente dopo la conclusione della Seconda Guerra Mondiale e fu completamente occupata il primo giugno 1949.

Stuyvesant Town avrebbe dovuto consistere in una serie di condomini posizionati in un contesto verde, una caratteristica insolita per la periferia. La rete stradale di Manhattan sarebbe stata ristrutturata per incorporare nel nuovo quartiere tutti i viali a nord-sud e le strade est-ovest. Il nuovo paesaggio concepito dal progetto richiamava l'idea di una città giardino, pensata per favorire una vita familiare e comunitaria rigogliosa.

Stuy Town era soggetta a politiche di segregazione razziale, configurandosi come un quartiere esclusivo per la comunità bianca. Tali regolamentazioni furono motivo di proteste da parte di gruppi per i diritti civili, inoltre prima della costruzione molti si opposero allo sgombero degli slum. Le tensioni si conclusero solo nel 1951, quando furono accettate le famiglie di colore⁹¹.

L'obiettivo di Stuyvesant Town era quello di incarnare un nuovo concetto di paesaggio urbano, dove i residenti potessero allontanarsi dal centro città e godere di un ambiente arricchito

da luce e aria pulita. Questa prospettiva positiva contribuì a limitare le richieste di preservare il Gas House District, un quartiere etnico ricco di storie e figure mitiche, ma considerato privo di prospettive future. Il tasso di disoccupazione era elevato, e gli edifici, che includevano condomini, caseggiati e case unifamiliari, erano in gran parte antiquati, con molte unità prive di servizi igienici o in necessità di manutenzione.

La prospettiva di fornire nuove residenze alle famiglie a basso reddito contribuì a evitare l'opposizione degli abitanti del Gas House District allo sgombero. Alcuni, soprattutto i giovani, elogiarono la decisione. La principale preoccupazione riguardava la perdita delle connessioni sociali nel quartiere, poiché i residenti provavano un forte senso di appartenenza e solidarietà reciproca all'interno della comunità.

Met Life inizialmente garantì l'assegnazione di nuove abitazioni a tutti gli inquilini del Gas House District; tuttavia, ricerche successive rivelarono che molte famiglie avevano redditi superiori ai requisiti per l'edilizia pubblica, ma inferiori a quelli richiesti per Stuyvesant Town. Solo un esiguo 3% delle famiglie avrebbe potuto permettersi gli alloggi del nuovo quartiere. Nell'estate del 1947, le prime famiglie si trasferirono nel primo edificio.

90 Daniel R. Garodnick, *Saving Stuyvesant Town: How One Community Defeated the Worst Real Estate Deal in History*, Ithaca, Cornell University Press, 2021

91 Johanne Reitano, *The restless city: A Short History of New York from Colonial Times to the Present*, Londra, Routledge, 2018

Nonostante le polemiche sul piano urbanistico e la politica economica, ci fu una domanda senza precedenti per gli appartamenti a Stuyvesant Town, in particolare durante l'immediata carenza di alloggi del dopoguerra.

Il rifiuto iniziale di Met Life nei confronti della comunità afroamericana fu oggetto di intensi dibattiti. Nel 1948, un gruppo di abitanti di Stuyvesant Town costituì il Comitato degli Inquilini con l'obiettivo di porre fine alle discriminazioni. Realizzarono un sondaggio che evidenziò che il 62% dei residenti era favorevole all'integrazione di persone di colore.

A seguito delle continue proteste, Met Life annunciò che avrebbe affittato alcuni appartamenti a "famiglie negre" qualificate. L'effettiva integrazione avvenì lentamente, infatti solo un piccolo numero di neri e portoricani visse a Stuyvesant Town nei successivi 10-15 anni.

Stuyvesant Town divenne un simbolo della città del dopoguerra, rappresentando la promessa di un mondo nuovo che avrebbe contribuito a trasformare la città in uno spazio urbano migliorato.

Cooperativa

Metropolitan Life Insurance Company vigilava

attentamente sulle norme della comunità, inviando opuscoli a ogni famiglia con consigli su comportamenti corretti. Gli avvisi erano formulati con tono amichevole e illustrati attraverso vignette, con l'obiettivo di promuovere l'idea di comunità e di ricordare ai residenti le aspettative nei loro confronti in quanto membri di tale comunità⁹².

Queste regole coprono una vasta gamma di comportamenti, inclusi quelli considerati pericolosi o solo apparentemente irrilevanti.

Inoltre, alcune regole riguardavano gli aspetti più generali della comunità, il che suggerisce che le autorità preposte stiano cercando di garantire la tranquillità e la sicurezza dell'intero quartiere. Queste norme sono pensate per mantenere l'ordine pubblico, prevenire attività criminali e mantenere una certa qualità della vita per tutti i residenti.

Infine, l'avvertimento dello sfratto indica che c'è una seria conseguenza per coloro che non rispettano le regole stabilite. Ciò suggerisce che le autorità o i proprietari degli immobili sono disposti a prendere misure drastiche per far rispettare le norme e mantenere un ambiente abitativo sicuro e piacevole per tutti i residenti.

Dal punto di vista organizzativo MetLife prevede un'assemblea degli azionisti per l'elezione degli



4.29 Piazza centrale

amministratori della Società che avviene con cadenza annuale.

E' composta da un Consiglio che può rinviare, riprogrammare o annullare qualsiasi assemblea annuale degli azionisti precedentemente programmata, gestisce inoltre la proprietà, gli affari e le attività della Società.

Il numero degli Amministratori viene fissato di volta in volta esclusivamente in seguito a una delibera adottata dalla maggioranza dell'intero Consiglio, ma non possono essere in nessun caso meno di tre.

Gli Amministratori eleggono tra i membri del Consiglio il Presidente del Consiglio, se non è un amministratore indipendente, gli amministratori indipendenti eleggeranno tra loro un amministratore che fungerà da Lead Director. Il Consiglio può di volta in volta, mediante delibera, prevedere lo svolgimento di riunioni periodiche e fissare il luogo e la data di tali riunioni.

I funzionari della Società vengono eletti dal Consiglio e sono un amministratore delegato, uno o più presidenti, uno o più vicepresidenti, un direttore finanziario, un segretario, un tesoriere, un controllore e un consulente legale generale. Il Consiglio può nominare altri funzionari che ritiene opportuni, a condizione che il Comitato per la Remunerazione possa nominare funzionari con il grado di Vicepresidente o inferiore. Tali altri

funzionari eserciteranno i poteri e svolgeranno i compiti stabiliti di volta in volta dal Consiglio o dall'Amministratore delegato. La stessa persona può ricoprire più incarichi.⁹³

Progetto

Met Life sviluppò un complesso su una superficie di 61 acri, comprendente 35 edifici di 12 e 13 piani, coprendo solo il 25% del territorio e lasciando il resto a prati, sentieri e campi da gioco. Gli 8.755 appartamenti, variando da mono a cinque camere da letto, ospitavano poco più di 24.000 persone. La struttura comprendeva 4.535 monolocali, 3.729 bilocali, 452 trilocali e 39 appartamenti con cinque camere da letto. Inoltre, erano disponibili sei parcheggi sotterranei per 1.500 auto e parcheggi fuori strada per altre 400 auto, con 1.000 piedi di spazio commerciale a livello stradale.

Gli edifici erano disposti in diverse combinazioni, formando croci e strutture a L intorno a un ovale centrale. La vista era costantemente interrotta dagli edifici stessi, garantendo l'isolamento dalle strade esterne. Gli alberi negli spazi verdi avvolgevano gli edifici, creando l'illusione di un'oasi distante dal resto della città. Nonostante l'aspetto paradisiaco, il sito ospitava un'eccessiva densità di popolazione, con edifici alti che

92 Bloom Nicholas Dangen, Lasner Matthew Gordon, *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016

93 Statuto di Met Life

STUYVESANT TOWN

Area: 103 mq

ingresso, salotto e sala da pranzo

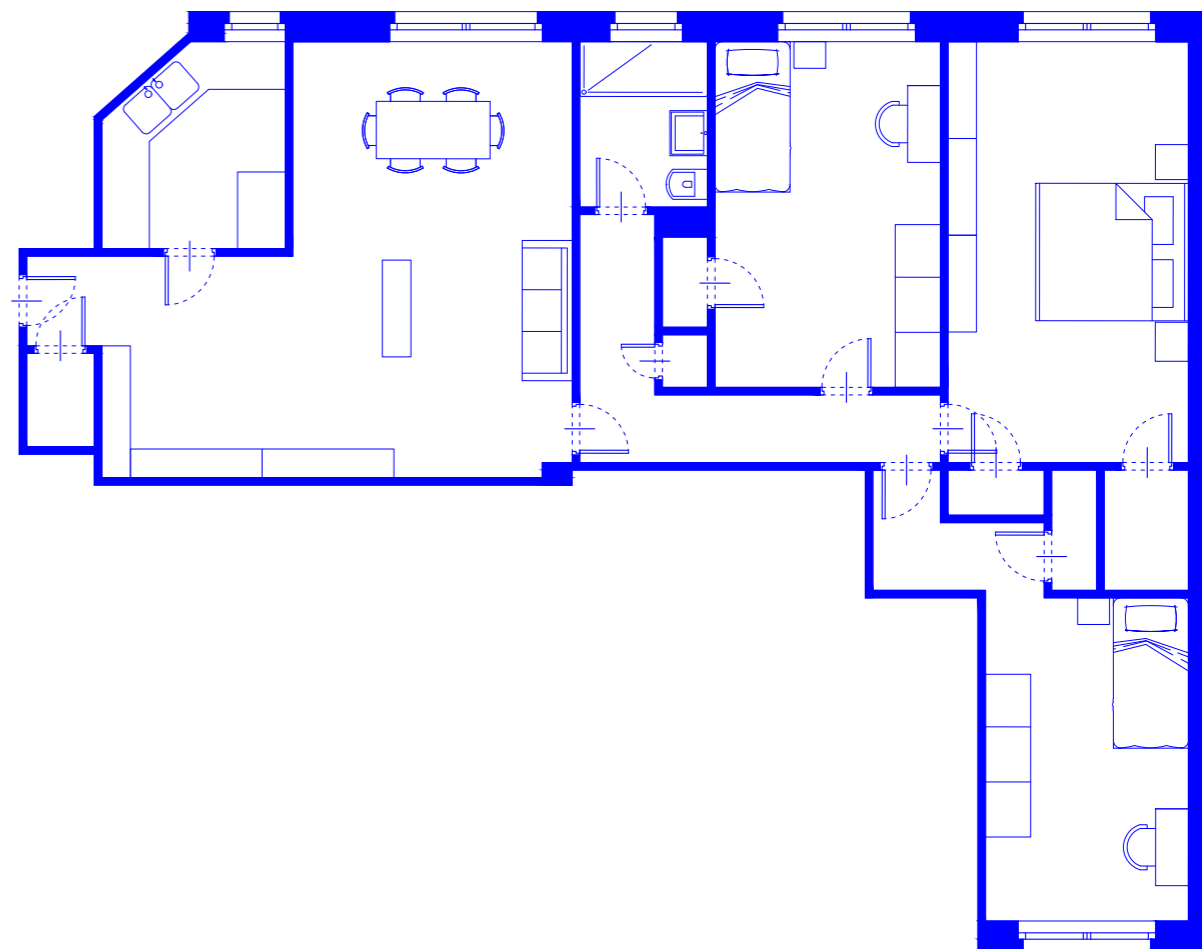
cucina

bagno

camera da letto doppia

camera da letto singola

camera da letto singola



NEW YORK ostacolavano la luce solare e una carenza di strutture comunitarie. La standardizzazione degli appartamenti favoriva l'intercambiabilità degli impianti e semplificava la manutenzione e la riparazione degli elettrodomestici⁹⁴.

Nei primi anni Stuyvesant Town fu un emblema di prosperità, i nuovi spazi venivano pubblicizzati come luoghi puliti, efficienti, funzionali, confortevoli e adatti all'attività casalinga.

Gli appartamenti di Stuyvesant Town presentano una disposizione delle stanze su una striscia, adattandosi in modo ottimale alle varie forme delle torri. L'ingresso si apre su un corridoio, che conduce a un atrio seguito da una zona pranzo accanto alla cucina. Le camere da letto sono posizionate lungo un corridoio che porta all'estremità opposta della casa rispetto al soggiorno, mentre il bagno è situato in fondo al corridoio.

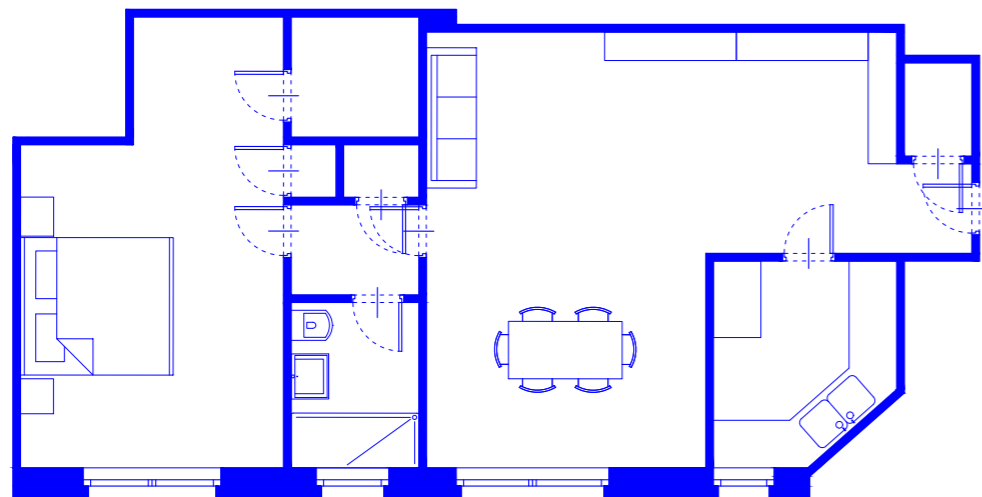
Le facciate degli edifici di Stuyvesant Town sono sobrie, prive di ornamenti e assomigliano molto alle case popolari presenti nel Lower East Side. Gli appartamenti di Stuyvesant Town risultano migliori di quelli suburbani, offrendo soggiorni e camere da letto più ampi del 40% rispetto alle case popolari, con l'impiego di materiali di qualità superiore e una progettazione più accurata.

94 Bloom Nicholas Dangen, Lasner Matthew Gordon, *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016

STUYVESANT TOWN

Area: 68 mq

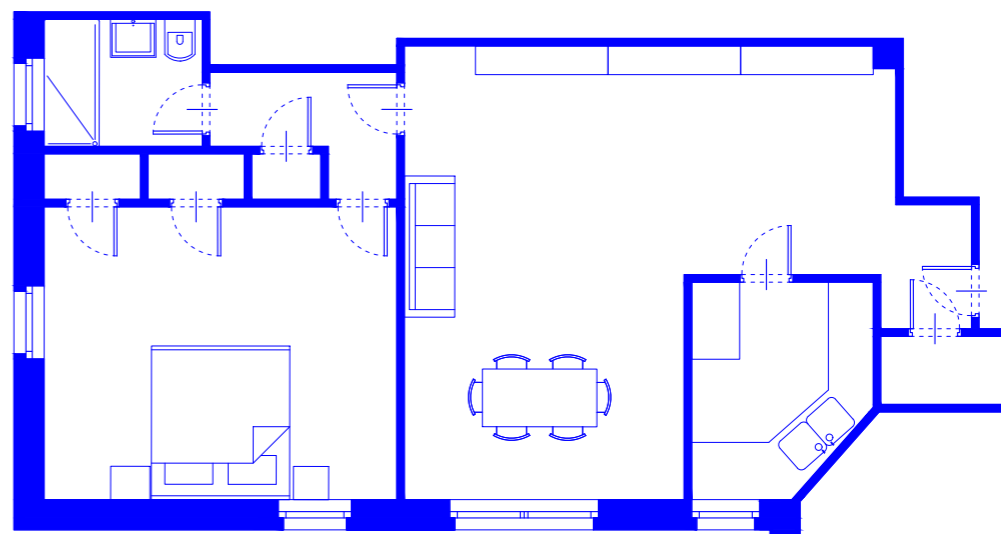
ingresso, salotto e sala da pranzo
cucina
bagno
camera da letto doppia



STUYVESANT TOWN

Area: 70 mq

ingresso, salotto e sala da pranzo
cucina
bagno
camera da letto doppia



Co-op City

4.3.4

Bronx

linea temporale: 1966-1973

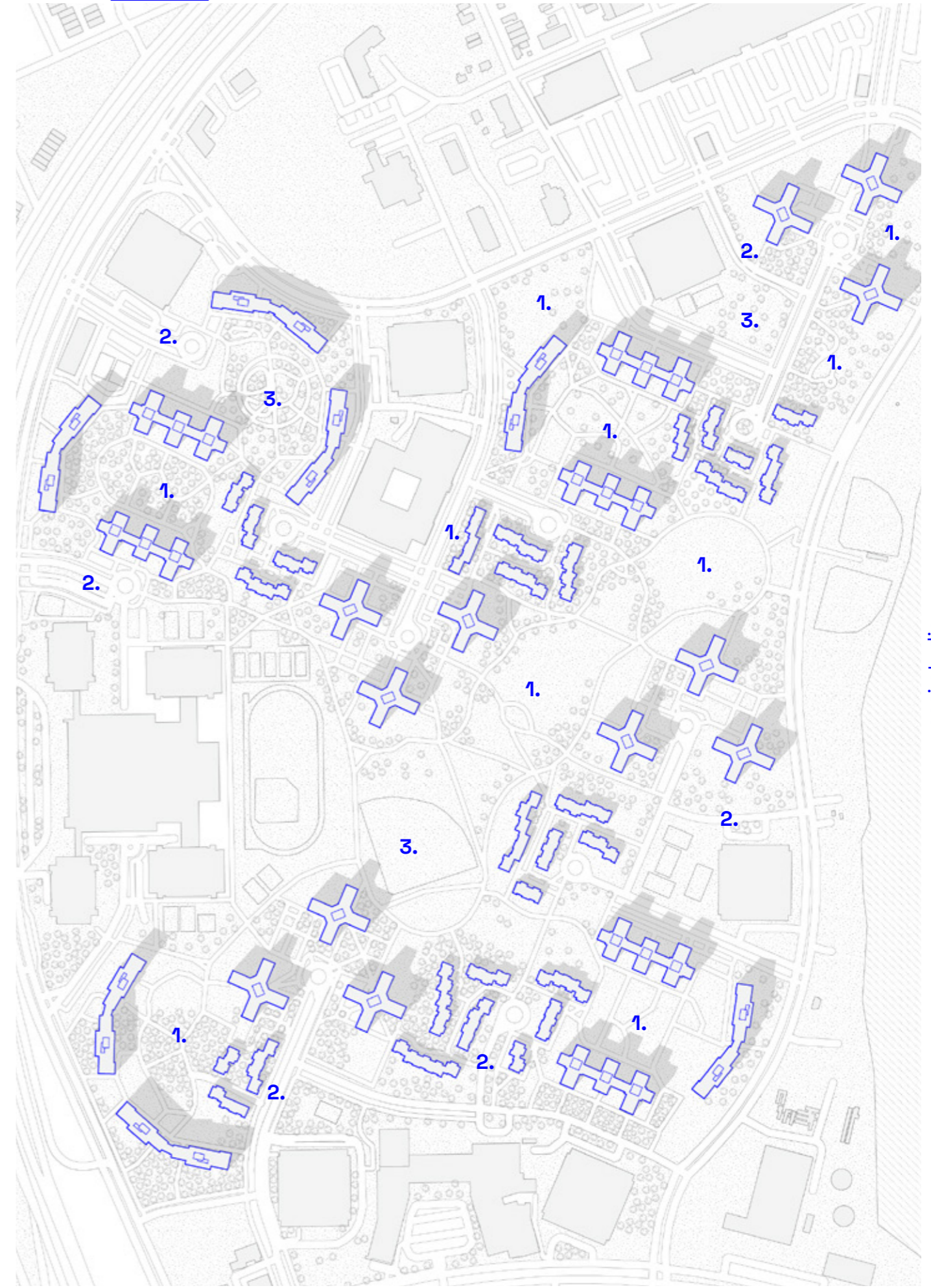
progettisti: Herman J. Jessor

cooperative: United Housing Foundation, Co-op City

dimensioni: 1.296.000 mq ca.

unità: 15.372

NEW YORK



SERVIZI ESTERNI 1. area verde (1966) - 2. parcheggi (1966) - 3. area gioco (1966) - **SERVIZI INTERNI** negozi (1966) - sale sociali (1966) - uffici (1966) - ristoranti (1966) - biblioteca (1966) - scuole (1966)

casi studio

Storia

Co-op City, il più grande progetto sviluppato dalla United Housing Foundation (UHF), fu eretto nel Bronx tra il 1968 e il 1973. Sorge su un terreno precedentemente occupato dal parco divertimenti abbandonato Freedomland, ed è nato in risposta alla crescente domanda di alloggi nel contesto dell'epoca. A partire dagli anni '80, Co-op City ha beneficiato di ulteriori sovvenzioni statali, consentendo interventi di ristrutturazione e mantenendo le residenze accessibili per la classe media e operaia di New York⁹⁵.

La realizzazione del progetto Co-op City è stata resa possibile grazie a un prestito di 250 milioni di dollari dal programma statale Mitchell-Lama. L'attrattiva di Co-op City è data dai prezzi accessibili delle abitazioni, con un canone mensile di soli \$149,50 per un appartamento con tre camere da letto. Inoltre, gli alloggi vantano una piacevole vista, e sono ampi e dotati di servizi moderni, tra cui l'aria condizionata centralizzata⁹⁶.

Sin dall'inizio Co-op City è stata pensata per assicurare la diversità sociale e l'integrazione di chiunque desiderasse far parte del quartiere. Un sondaggio condotto nel 1971 tra i residenti ha rivelato che la popolazione era costituita per il 70% da persone di origine ebraica, per il 20% da individui neri e portoricani, e il restante 10% da altri bianchi di varie origini etniche.

A volte, nonostante generalmente l'atmosfera fosse tranquilla, emergevano conflitti tra i residenti. Uno dei primi fu di natura razziale e nacque all'interno delle scuole che erano frequentate esclusivamente dai residenti del quartiere. Un altro motivo di scompiglio riguardava scontri generazionali, teoricamente l'UHF era orientata alle giovani famiglie, come dimostrano le numerose attività e servizi specifici per i bambini, tuttavia, in realtà la comunità di Co-op City includeva molti anziani. Statistiche indicano che circa uno su cinque dei primi acquirenti aveva più di sessant'anni. Le tensioni tra anziani e giovani erano legate a questioni come piccoli reati, uso di droghe e vagabondaggio⁹⁷.

95 Bloom Nicholas Dangen, Lasner Matthew Gordon, *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016

96 Cynthia Ann Curran, *Administration of subsidized housing in New York State Co-Op city: a case study of the largest subsidized cooperative housing development in the nation*, Ann Arbor, UMI, 1991

97 Bloom Nicholas Dangen, Lasner Matthew Gordon, *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016

Ulteriori complicazioni erano causate da problemi finanziari, i costi di costruzione del quartiere si erano rivelati più elevati del previsto, con spese di gestione che sarebbero dovute raddoppiare o addirittura triplicare per mantenere il progetto sostenibile.

Co-op City era teoricamente di proprietà collettiva di tutti gli inquilini appartenenti alla cooperativa, che in realtà erano trattati come affittuari. Questa discrepanza generò tensioni sociali che si placarono solo quando il sindaco Lindsay autorizzò un aumento della riduzione fiscale di Co-op City dal 50% all'80% nel 1969. Tuttavia, qualche anno dopo, la questione fu nuovamente sollevata, portando a uno sciopero cittadino che durò circa un anno. In seguito a questo periodo critico, il controllo del complesso passò al comitato direttivo degli inquilini guidato da Charles Rosen, il quale si impegnò a ristabilire le basi finanziarie solide del complesso mantenendo nel contempo l'etica comunitaria che aveva ispirato lo sciopero.

Co-op City è un quartiere inclusivo, che fino ad oggi ha mantenuto fedeltà alle aspirazioni iniziali, infatti se negli anni '80 ospitava il 40% di afroamericani e il 15% di ispanici, attualmente la popolazione bianca rappresenta meno del 10%, mentre il restante 60% è di origine africana e il 27% ispanica.

98 Richard Plunz, *A History of Housing in New York City*, New York, Columbia Univ Pr, 1992

Dagli anni '80, Co-op City ha beneficiato di numerosi sussidi statali, consentendo una gestione efficace del complesso e una costante manutenzione. Questi sussidi hanno contribuito a mantenere i prezzi degli appartamenti al di sotto dei livelli di mercato dedicati a coloro che soddisfano determinati requisiti. I residenti pagano da \$13.000 per un bilocale a \$29.000 per un quadrilocale. Inoltre, è possibile usufruire di piani di rateizzazione per gli acquirenti con meno disponibilità economiche. Data la convenienza di Co-op City sotto tutti i punti di vista, la percentuale di posti vacanti è pressoché nulla⁹⁸. Co-op City è riuscita a realizzare le sue aspirazioni iniziali, rimanendo una buona opportunità accessibile per i newyorkesi della classe media e operaia in una città altrimenti costosa.

Cooperativa

Co-op City opera come cooperativa con un Consiglio di amministrazione composto da 15 membri responsabili della gestione della comunità. Qualsiasi azionista registrato che soddisfi i criteri stabiliti nelle norme e nei regolamenti elettorali annuali del Consiglio può candidarsi ed essere eletto al Consiglio di amministrazione di Riverbay, partecipare all'elezione degli amministratori e contribuire all'assemblea annuale.

Riverbay Corporation è l'entità aziendale di Co-op City ed è l'unico agente autorizzato per la vendita degli appartamenti, garantendo un controllo esclusivo su questo processo. Il subaffitto è vietato. Questa Organizzazione è costituita e operativa secondo i principi del Profitto Limitato e il suo obiettivo primario è quello di costruire e gestire alloggi adeguati, sicuri e igienici, in piena conformità con i principi cooperativi.

Si tiene regolarmente l'assemblea degli azionisti per l'elezione degli amministratori e per discutere qualsiasi altra questione rilevante. Un'Assemblea straordinaria dei soci può essere convocata in qualsiasi momento dal Presidente per affrontare qualsiasi questione urgente. È anche possibile convocare un'assemblea speciale degli Azionisti su richiesta della maggioranza degli Amministratori o del 25% degli Azionisti.

Il Consiglio di Amministrazione ha l'intera responsabilità della gestione della Società e delle sue attività. Ha il potere di adottare norme, regolamenti e risoluzioni per la conduzione delle riunioni e la gestione delle operazioni della Società, purché siano conformi alla legge e allo statuto. Il Consiglio può delegare ai funzionari della Società i poteri e le autorità necessari per

il buon funzionamento delle attività, sempre nel rispetto della legge e dello statuto.

Nella sua prima riunione annuale dopo l'elezione dei Consiglieri, il Consiglio elegge tra i suoi membri un Presidente. Durante questa riunione, vengono eletti anche un segretario, un tesoriere, uno o più vicepresidenti, assistenti segretari, assistenti tesoriere e altri funzionari necessari, a discrezione del Consiglio e in base alle esigenze della Società⁹⁹.

Progetto

Il quartiere, che porta lo stesso nome della cooperativa che l'ha realizzato, è stato concepito con l'obiettivo di offrire alloggi di qualità alle famiglie con reddito basso, comprendendo 15.372 unità residenziali distribuite in 35 grattacieli e sette gruppi di case a schiera con giardini e appartamenti duplex. Questo complesso residenziale, ospita circa 50.000 residenti e si estende su 320 acri di terreno, con solo il 20% destinato alla costruzione, mentre il resto è occupato da spazi verdi che conferiscono un'atmosfera serena e rilassata¹⁰⁰.

Gli appartamenti a Co-op City offrono ampi spazi e sono attentamente arredati, molti sono

dotati di balconi.

I contratti di locazione per il parcheggio interno e l'affitto di box aggiuntivi sono disponibili a un costo aggiuntivo.

Ci sono tre tipologie di edifici a Co-op City: Chevron, Triple-Core e Tower, ognuno con un design e una disposizione distintivi.

Ci sono dieci edifici Chevron, alti 24 piani ciascuno, che ospitano 414 appartamenti. Gli appartamenti variano da uno a tre locali e le terrazze iniziano dal terzo piano.

Quindici edifici Tower, alti 33 piani ciascuno, offrono 384 appartamenti. Le unità variano da una a tre camere da letto e le terrazze iniziano dal quinto piano.

Ci sono dieci edifici Triple-Core, alti 26 piani ciascuno, che includono 500 appartamenti con una gamma da una a tre camere da letto. Le terrazze iniziano dal terzo piano di ciascun edificio.

Inoltre, ci sono 236 case a schiera, ognuna composta da 3 piani e due appartamenti: uno con una camera da letto e uno con tre camere da letto. Il bilocale, situato al piano terra, dispone di un piccolo cortile, mentre il trilocale, un duplex al secondo e terzo piano, presenta una terrazza al secondo piano¹⁰¹.

Il sito include una serie di servizi pubblici che contribuiscono al benessere della vita

comunitaria. Tra questi, ci sono: centri commerciali, centri comunitari con sale riunioni, parcheggi, parchi giochi, uffici, negozi e ristoranti, assistenza per anziani, una biblioteca pubblica e un parco educativo con scuole.

A Co-op City, l'elettricità, il calore, l'acqua calda e l'aria condizionata sono prodotti internamente e sono inclusi nelle spese di manutenzione dei proprietari. Il quartiere gestisce anche il proprio sistema di raccolta dei rifiuti e dispone di un dipartimento di pubblica sicurezza dedicato.

Il quartiere è ben collegato al resto della città ed è molto semplice raggiungerlo tramite i mezzi pubblici.

99 Statuto di Riverbay Corporation

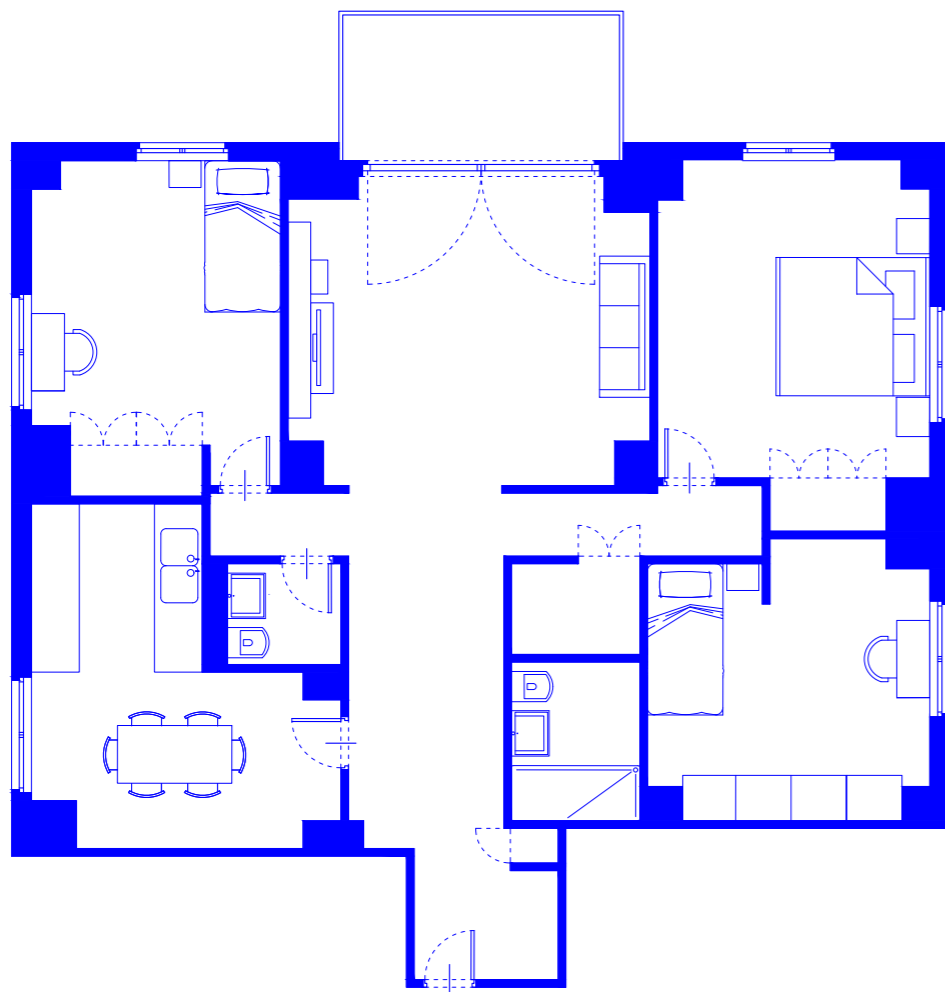
100 Cynthia Ann Curran, *Administration of subsidized housing in New York State Co-Op city: a case study of the largest subsidized cooperative housing development in the nation*, Ann Arbor, UMI, 1991

101 coopcity.com

CO-OP CITY

Area: 106 mq

ingresso
 salotto
 cucina e sala da pranzo
 bagno
 bagno
 camera da letto doppia
 camera da letto singola
 camera da letto singola
 balcone

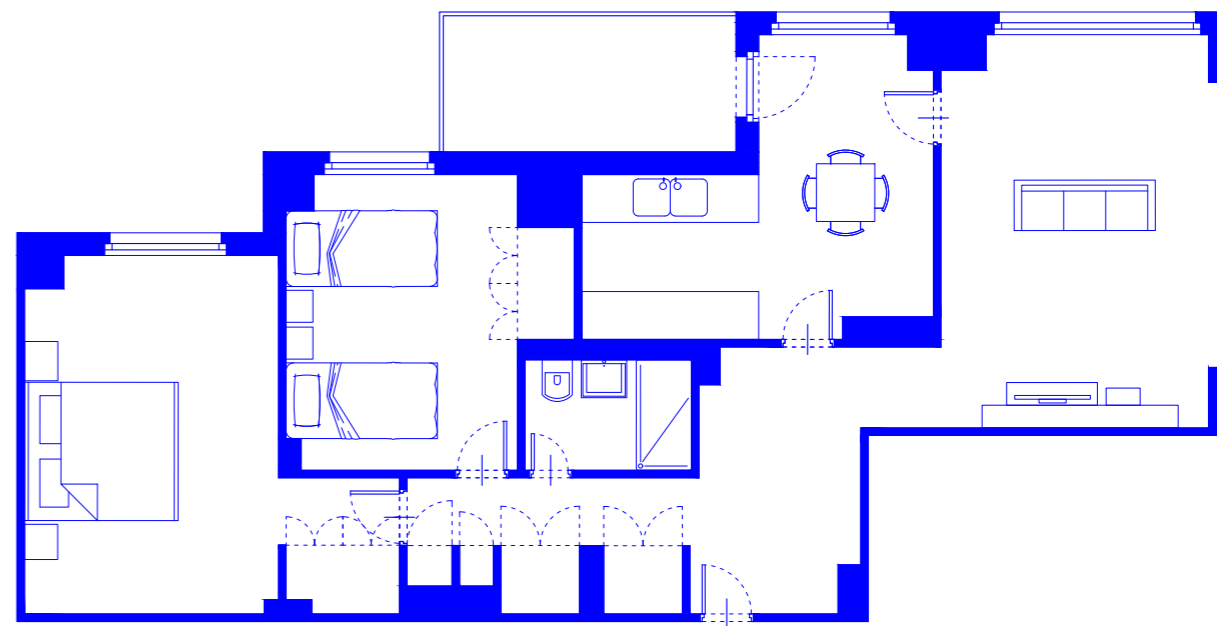


NEW YORK

CO-OP CITY

Area: 85mq

ingresso
 salotto
 cucina e sala da pranzo
 bagno
 camera da letto doppia
 camera da letto doppia
 balcone

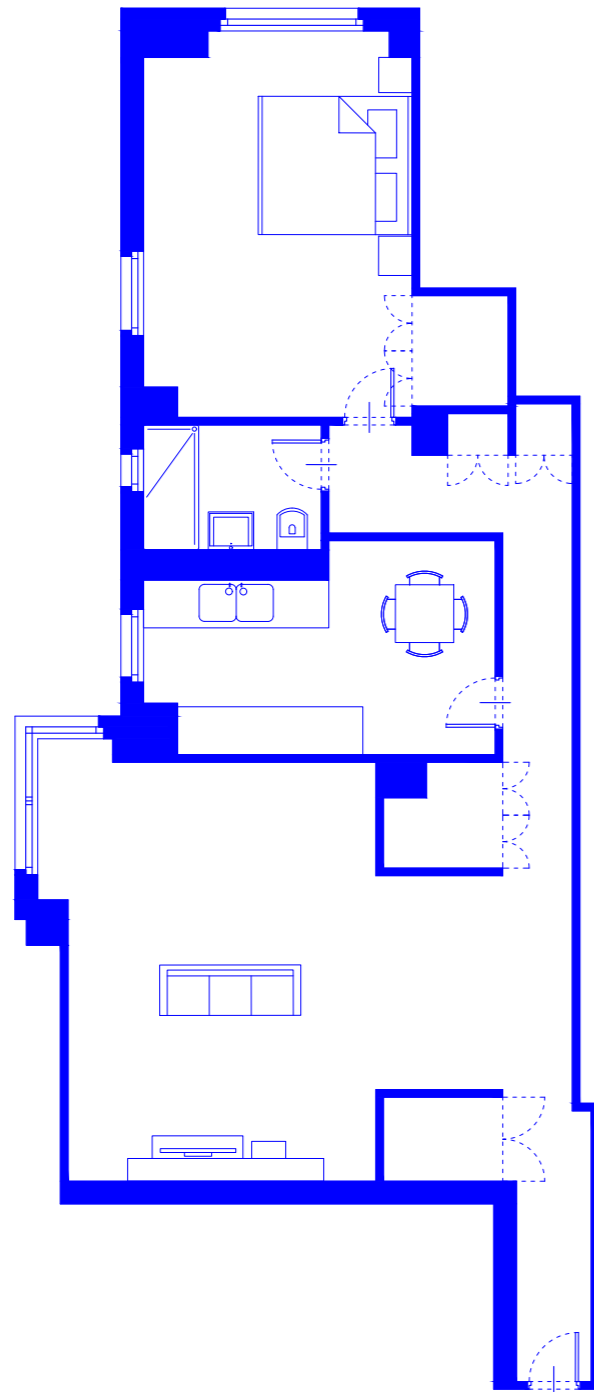


casi studio

CO-OP CITY

Area: 84,2 mq

- ingresso
- salotto
- cucina e sala da pranzo
- bagno
- camera da letto doppia



NEW YORK



4.30 Co-op City in costruzione, 1969

casi studio

4.29 Piazza centrale



Via Verde, Melrose Commons

4.3.5

Bronx

linea temporale: 1994-2012

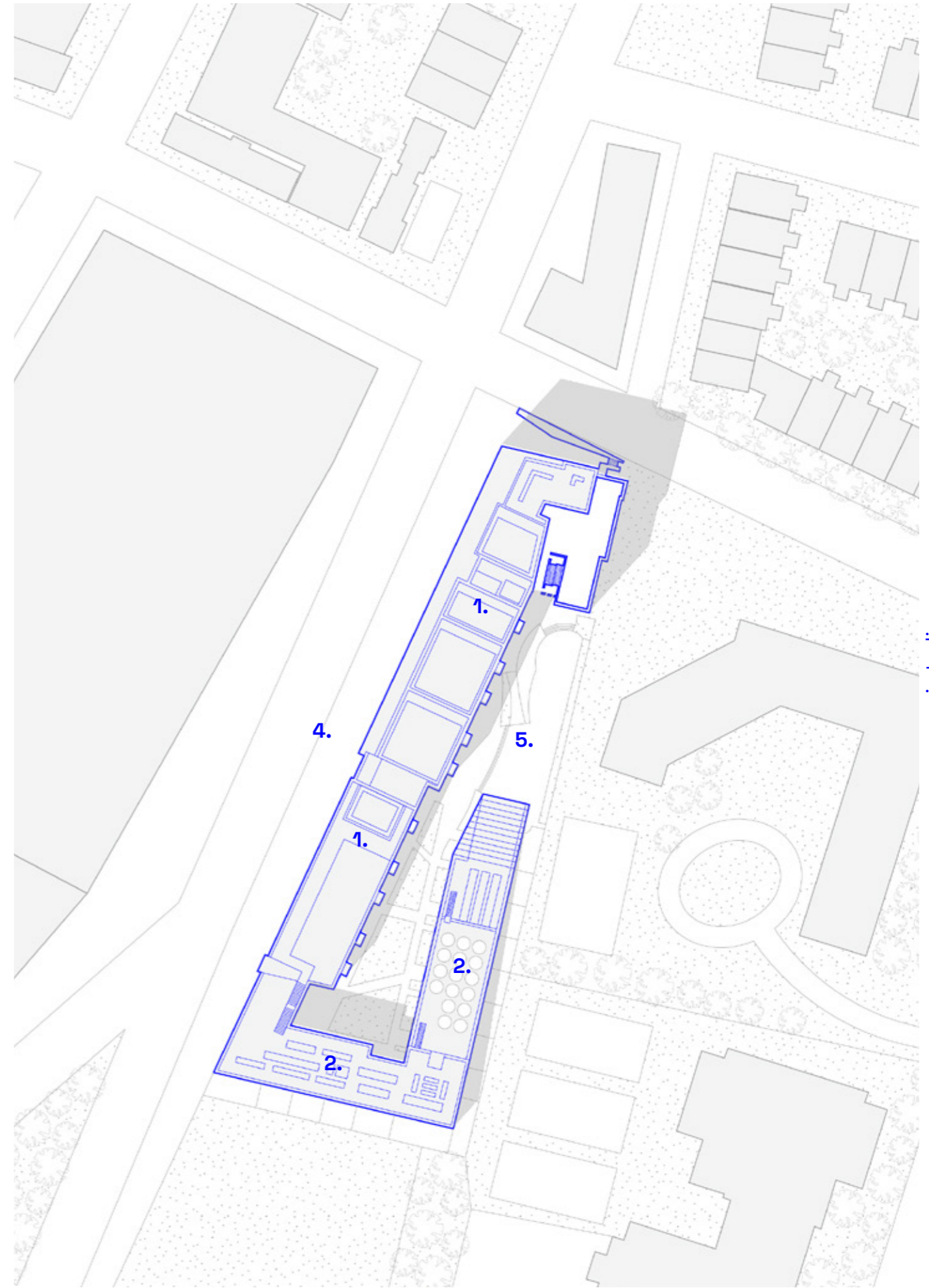
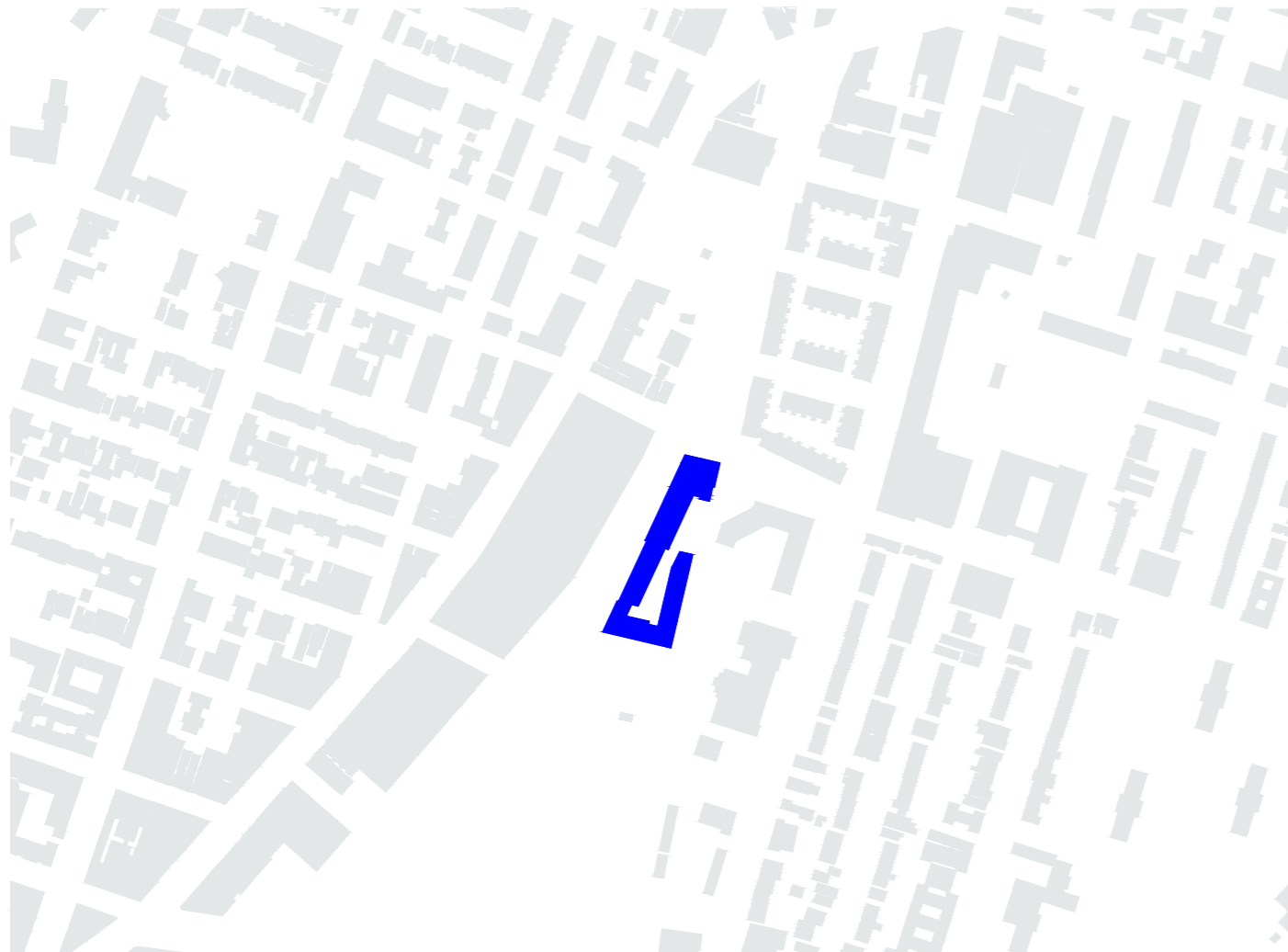
progettisti: MAP, Hugo S. Subotovsky, Grimshaw, Dattner

cooperative: HPD, Nos Quedamos, Phipps Houses, Procida, Atlantic, L&M, Rose

dimensioni: 300.500 mq ca.

unità: oltre 3000

NEW YORK



casi studio

SERVIZI ESTERNI 1. terrazze verde (1994) - 2. orti comuni (1994) - 3. area gioco (1994) - 4. parcheggi(1994) -5. area attrezzata (1994) - **SERVIZI INTERNI** negozi (1994)

Storia

Melrose Commons e l'adiacente Bronxchester, in cui si trova Via Verde, sono tra i migliori progetti di alloggi a basso costo realizzati nel South Bronx.

Melrose Commons è stato concepito in collaborazione con la comunità e integra vari modelli abitativi al fine di sviluppare un quartiere che accoglie famiglie con diverse fasce di reddito. Rappresenta un'innovazione nel South Bronx, dove i progetti precedenti si erano concentrati sulla costruzione di abitazioni a bassa densità¹⁰².

Tra gli anni '60 e '70 il treno sopraelevato che attraversava Melrose venne dismesso, questo fatto portò a una diminuzione della popolazione e contribuì al dilagare del degrado. A metà degli anni '60, la città avanzò un progetto di sviluppo del quartiere nell'ambito del programma federale Model Cities, mirando a affrontare tali problematiche.

Negli anni '70 più della metà del distretto era finito in mano alla città, le condizioni della zona erano disperate.

Alla fine degli anni '80 a Melrose rimanevano alcuni edifici di edilizia residenziale pubblica, che ospitavano residenti perlopiù ispanici ben radicati nella comunità, e alcune attività commerciali. Molti lotti erano vuoti.

Nel 1992 la città lanciò un programma di rinnovamento

per l'area di Melrose Commons a seguito del quale vennero costruiti una serie di bassi insediamenti.

Negli anni '90 un gruppo di residenti organizzò il Comitato We Stay, la loro richiesta era di avere più tempo e risorse per formulare un piano alternativo in quanto temevano che il rinnovamento urbano avrebbe portato alloggi a bassa densità e di bassa qualità che li avrebbe costretti a trasferirsi.

La città accettò l'offerta e, in collaborazione con il comitato e il Dipartimento di Pianificazione Urbana, coordinò una serie di incontri settimanali. Lo studio di progettazione Magnusson Architecture and Planning (MAP) fu incaricato di sviluppare il progetto in collaborazione con i residenti, al fine di creare spazi che rispecchiassero le loro esigenze.

Il Comitato, non avendo le competenze necessarie per progettare gli edifici residenziali, collaborò con diversi partner tra gli anni '90 e 2000: Lucro Procida, L&M e Melrose Associates, una società di sviluppo fondata da MAP, e successivamente, la consolidata Phipps Houses (senza scopo di lucro).

Le proposte erano valutate sulla base di diversi criteri, tra cui: la combinazione di unità abitative destinate a famiglie con livelli di reddito non altrimenti serviti nell'area, la fattibilità finanziaria, l'esperienza dello sviluppatore e l'approvazione della comunità.

Gli appartamenti incentivati dalla formula HPD

variano da monocalci a trilocali, poiché i sussidi sono assegnati su base unitaria. Non essendoci incentivi per realizzare unità più ampie, considerate lusso, la qualità degli edifici era superiore rispetto ai progetti presenti sul mercato destinati alla stessa fascia di popolazione.

Accanto a Melrose Commons a Bronxchester venne costruito l'edificio Via Verde, sviluppato dal gruppo no profit Phipps Houses Group e dal gruppo for profit Jonathan Rose Companies, con un progetto di Dattner Architects e Grimshaw Architects¹⁰³.

Via Verde ha avuto molto successo ed ha ispirato architetti di tutto il mondo, allo stesso tempo ci sono state anche polemiche sul costo di costruzione che ha raggiunto 99 milioni di dollari¹⁰⁴.

Per impedire che i fondi fossero spesi in dettagli non essenziali, i costruttori hanno tradizionalmente realizzato abitazioni economiche di qualità mediocre. Tuttavia, Melrose Commons e Via Verde rappresentano un'eccezione notevole, frutto di una collaborazione riuscita tra residenti, organizzazioni locali, gruppi di interesse dedicati e designer di talento. Il tutto è stato sostenuto da un forte impegno politico e da ingenti investimenti finanziari provenienti dai governi municipali, statali e federali.

Cooperativa

Il modello di intervento di Phipps Houses e Phipps Neighborhoods è un esempio significativo di impegno sociale e comunitario mirato a migliorare le condizioni di vita delle persone svantaggiate a New York. Attraverso una combinazione di alloggi a prezzi accessibili, programmi di formazione e servizi sociali, queste organizzazioni lavorano per promuovere l'autosufficienza e ridurre la povertà.

Phipps Houses, come una delle più antiche e grandi organizzazioni no-profit di gestione degli alloggi a prezzi accessibili di New York, collabora attivamente con i servizi sociali per fornire una vasta gamma di servizi, tra cui programmi educativi e di formazione professionale, accesso a servizi comunitari e supporto per l'empowerment economico. L'organizzazione si impegna nella costruzione di abitazioni per famiglie a basso reddito attraverso il suo braccio di gestione immobiliare, Phipps Houses Services, che opera come una società per azioni interamente controllata. Essendo una società no-profit, Phipps Houses beneficia di esenzioni fiscali e può ricevere contributi di beneficenza deducibili dalle tasse. L'organizzazione si impegna attivamente nella raccolta fondi per sostenere le famiglie newyorkesi svantaggiate.

Phipps Houses si concentra sul supporto a bambini, giovani e famiglie a basso reddito per superare

102 Bloom Nicholas Dangen, Lasner Mattew Gordon, *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016

103 ibid.

104 ibid.

la povertà e raggiungere l'autosufficienza. In collaborazione con Phipps Neighborhoods, sviluppa un modello di impatto comunitario che mira a massimizzare l'erogazione di servizi, rafforzare i quartieri e creare opportunità.

Il modello si caratterizza per quattro elementi chiave: aree di programma mirate, un approccio integrato, una strategia di miglioramento continuo e un focus geografico. Le aree prioritarie comprendono l'istruzione scolastica e l'istruzione della forza lavoro, con programmi che vanno dall'educazione della prima infanzia alla formazione professionale e all'inserimento lavorativo.

Oltre ai programmi educativi e di formazione, Phipps Houses e Phipps Neighborhoods offrono risorse comunitarie come supporto ai residenti, consulenza finanziaria e assistenza per l'accesso ai benefici.

L'organizzazione si impegna a fornire servizi completi e integrati per garantire risultati duraturi, misurando costantemente i risultati attraverso un database centralizzato. I valori fondamentali che guidano il programma includono l'intenzione, l'associazione, l'integrità, l'inclusione e la centralità dei clienti¹⁰⁵.

Progetto

La prima proposta di progettazione di Melrose prevedeva di mantenere la griglia stradale esistente, collocando edifici di media altezza con negozi al piano terra sui viali nord-sud con un'altezza uniforme, e case a schiera sulle strade laterali. Nell'area sarebbero stati distribuiti una serie di piccoli spazi verdi. Il piano fu approvato dalla città nel 1994¹⁰⁶.

I progetti iniziali comprendevano edifici di dimensioni contenute con un rischio di sfritto relativamente basso: un edificio a media altezza destinato esclusivamente agli anziani e Plaza de los Angeles (2000), un complesso di case a schiera composte da un'unità per il proprietario e due unità destinate all'affitto. Per realizzare progetti di dimensioni maggiori, era necessario ottenere ulteriori sussidi statali, poiché gli sviluppatori dovevano dimostrare non solo la validità delle loro idee, ma anche la fattibilità economica.

I primi edifici realizzati furono i condomini Orion e Aurora, completati nel 2008. Nel frattempo, l'area diventava sempre più attrattiva, causando un aumento della portata dei progetti e alla necessità di apportare modifiche al piano di rinnovamento urbano, inclusi l'aumento delle densità ammissibili e

dei limiti di altezza¹⁰⁷.

Uno dei progetti più significativi dell'area è il "campus verticale", composto da quattordici piani che includono il Boricua College e settecento unità abitative. Per massimizzare la costruzione di alloggi con limitati sussidi a disposizione, si adottavano progetti modulari e sistemi costruttivi a basso costo. Tra i servizi che furono introdotti a Melrose Commons c'erano catene di supermercati come Foodtown, e drugstore come Duane Reade.

Accanto a Melrose Commons a Bronxchester venne costruito l'edificio Via Verde, il progetto è stato completato all'inizio del 2012, l'obiettivo era quello di garantire ai residenti costi bassi e al contempo abitazioni di alta qualità. La struttura presenta una facciata composta da pannelli prefabbricati e tettoie schermanti. Il suo disegno urbano sfrutta appieno il lotto triangolare lungo e stretto in cui è situato, combinando diverse tipologie abitative all'interno di un ampio edificio che racchiude un cortile condiviso. L'edificio ospita famiglie a basso reddito e famiglie a reddito medio, ciò garantisce una mixité sociale interna. Gli appartamenti sono distribuiti in tre tipologie di edifici distinti: una torre di 20 piani situata all'estremità nord del sito, condomini di altezza media da 6 a 13 piani e condomini da 2 a 4 piani a sud, che si sviluppano intorno a una serie di giardini.

Gli appartamenti sono progettati con flessibilità nella disposizione per adattarsi alle esigenze dei residenti. Durante la fase di progettazione, l'equità sociale è stata una considerazione primaria, garantendo che gli spazi più desiderabili fossero accessibili all'intera comunità residente anziché a pochi privilegiati. Il cortile centrale include un parco giochi e un anfiteatro, mentre i residenti possono coltivare ortaggi e piante nel giardino pensile. Il piano più alto ospita una sala comune e una terrazza aperta a tutti i residenti.

La sostenibilità sociale è un aspetto fondamentale del progetto, offrendo opportunità di interazione, attività fisica e intrattenimento che promuovono un senso di comunità e vitalità. Questo approccio si allinea alle linee guida di progettazione attiva della città di New York. Ogni residente riceve una "Guida Vivente Verde" che fornisce informazioni su come ottimizzare l'energia e promuovere uno stile di vita sano, coinvolgendo così attivamente i residenti nel miglioramento delle prestazioni del progetto e della qualità della vita urbana¹⁰⁸.

La sostenibilità e la longevità sono stati i principali fattori che hanno guidato il design di Via Verde, consentendo al progetto di diventare un modello stabile e un archetipo per il futuro dell'edilizia sovvenzionata a New York.

¹⁰⁵ phippсны.org

¹⁰⁶ Bloom Nicholas Dangen, Lasner Mattew Gordon, *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016

¹⁰⁷ Ibid.

¹⁰⁸ dattner.com

4.33 Orti comuni
(a destra)

4.32 Edificio Via Verde
(sotto)



4.34 Terrazze comuni
(a sinistra)

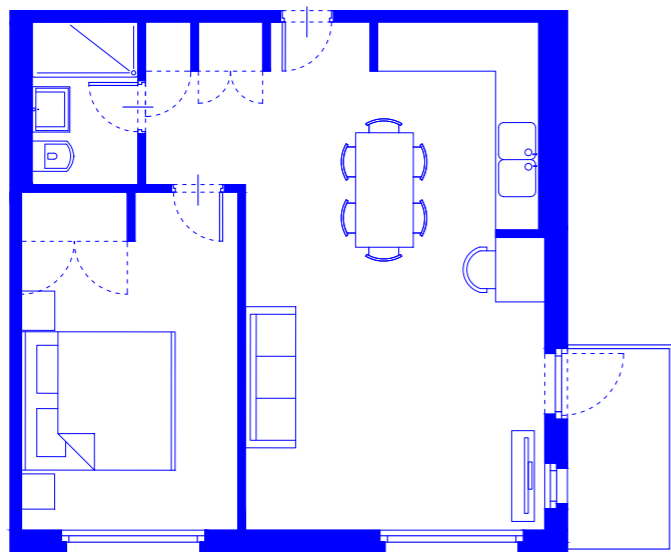
4.35 Cucina e soggiorno di
un appartamento (sotto)



MELROSE COMMONS

Area: 45 mq

- ingresso, cucina, sala da pranzo, salotto
- bagno
- camera da letto doppia
- balcone

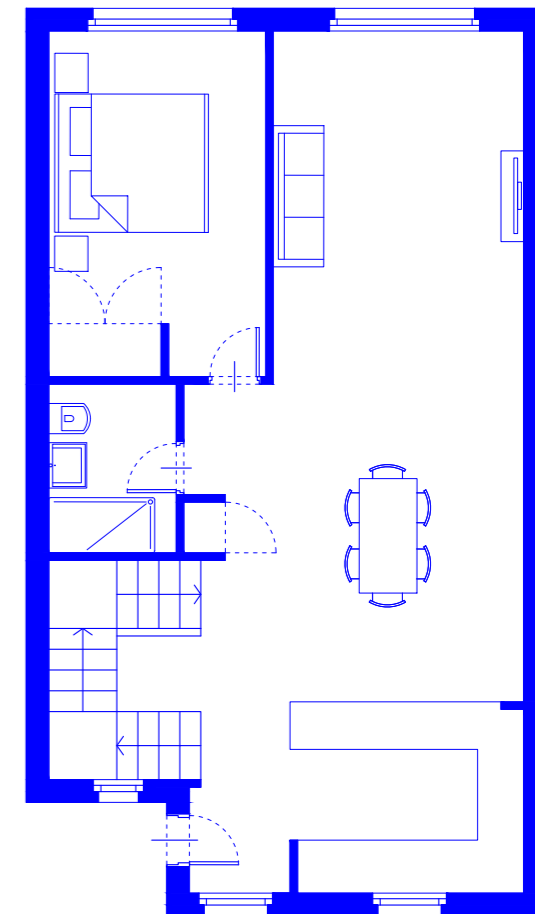
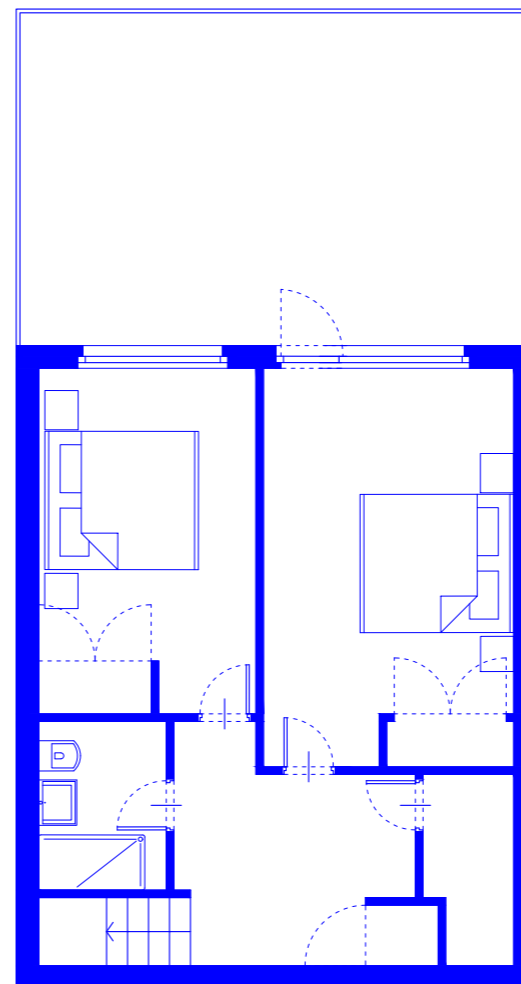


NEW YORK

MELROSE COMMONS

Area: 118 mq

- ingresso, cucina, sala da pranzo e salotto
- camera da letto doppia
- camera da letto doppia
- camera da letto doppia
- bagno
- bagno
- cortile



casi studio

Dibattito

5.0

Le origini e i destinatari

Dall'analisi storica precedente è emerso che le cooperative di abitazione acquisirono importanza in tutte e tre le città nel periodo compreso tra le due guerre, quindi dalla fine degli anni '10 all'inizio degli anni '40. Tuttavia le loro origini sono antecedenti e risalgono simultaneamente alla fine dell'800.

A differenza di quanto accadde a Bologna, dove le prime cooperative nacquero per iniziativa di lavoratori e sindacati, quelle formatesi a New York e a Zurigo erano rivolte al ceto medio e alla borghesia.

Nel primo caso, organizzate sotto forma di club privati, ospitavano banchieri, uomini d'affari, avvocati e artisti che non potevano più permettersi appartamenti ordinari a Manhattan.¹ Per queste persone vivere in cooperativa significava anche avere un potente mezzo per l'esclusione di vicini "indesiderati", come si legge da un articolo dell'Architectural Record del 1911, in cui per "buoni vicini" si intendono tutti quelli che non fossero né irlandesi né ebrei.² Paradossalmente è proprio per iniziativa degli ebrei che, dopo la Prima Guerra Mondiale, nacquero le più grandi cooperative di abitazione newyorkesi, a partire dalle Amalgamated Houses.

Nel di Bergheim, il primo insediamento cooperativo

zurighese realizzato nel 1909, la maggior parte dei soci era borghese ma era comunque presente una piccola percentuale di operai per i quali, l'unico ostacolo di l'accesso, era il costo elevato delle azioni.³

A Bologna invece, la Cooperativa Risanamento, prima cooperativa di abitazione della città, fu fondata nel 1884 nella residenza della Società Operaia di Mutuo Soccorso, associazione nata come forma di autodifesa nel mondo del lavoro, basata su principi di mutualità ripresi poi dalle cooperative stesse.⁴ Tale dinamica fu messa in atto in seguito anche nelle altre due città. Infatti a Zurigo nel 1914 per iniziativa dei sindacati fu fondata l'ABZ, la più grande cooperativa di lavoratori, supportata dalla politica abitativa della Zurigo Rossa portata avanti dal sindaco Emil Kloti.

Analogamente a New York, negli anni '20, a seguito delle difficoltà incontrate dalla comunità ebraica nel rispondere alle loro esigenze abitative, per iniziativa del sindacato dell'Amalgamated Clothing Workers con a capo Abraham Kazan, fu promossa la realizzazione della prima cooperativa di abitazione per operai. Si trattava di lavoratori del settore tessile, allineati attraverso affiliazioni politiche, religiose e lavorative.

1 Matthew Lasner, *High Life: Condo Living in the Suburban Century*, New Haven, Yale University Press, 2023

2 Ibid.

3 Daniel Kurz, *Die Disziplinierung der Stadt: moderner Stadtebau in Zurich: 1900 bis 1940*, Zurich, gta Verlag, 2008

4 Stefano Musso, *Tra fabbrica e società. Mondi operai nell'Italia del Novecento*, Feltrinelli, Milano, 1999

Rapporto con il governo

DIBATTITO

Come risulta dalla storia, il sostegno governativo e la conseguente definizione di strutture istituzionali di supporto sono necessari affinché l'operato delle cooperative resti attivo nel tempo. Questo principio è ben riassunto dal concetto di *embedded autonomy* di Evans⁵, secondo cui lo Stato deve avere legami con la società ma allo stesso tempo deve essere isolato da essa per una trasformazione di successo. Affinché le cooperative di abitazione crescano, queste devono avere un certo rapporto, radicato con lo Stato.⁶

Per quanto riguarda il caso delle cooperative bolognesi, il supporto da parte del governo resta discontinuo nel tempo, così come la loro integrazione nelle politiche abitative. È interessante notare che la prima cooperativa di abitazione fu fondata alla fine dell'800, prima della Legge Luzzatti del 1903 e prima dello IACP. In questo caso, secondo quanto previsto dal PRG del 1889, il Comune donò terreni e concesse alcune agevolazioni fiscali per affrontare indirettamente il problema degli alloggi popolari, come visto nel caso dell'insediamento in Costa-Saragozza.

Nella successiva età giolittiana e durante il

fascismo, il pragmatismo politico vide nella cooperazione un calmiera delle crescenti tensioni sociali tra i più poveri che necessitavano di un alloggio.

La prima iniziativa da parte dello Stato per il riconoscimento delle cooperative fu la Legge 422, approvata a seguito della nascita della Federazione Nazionale delle Cooperative nel 1886; con la Legge Luzzatti del 1903 si fece un ulteriore passo in avanti per il riconoscimento della proprietà indivisa.

Bisognerà aspettare la Costituzione Italiana del 1947 per far sì che la cooperazione acquisisca una base legislativa solida, la Legge Basevi per ottenere una sezione di credito speciale presso la BNL e la Legge Aldisio per l'assegnazione diretta dei lavori alle cooperative e la regolamentazione delle modalità di agevolazioni creditizie.

Grazie a queste agevolazioni si assistette alla formazione di nuovi soggetti nella cooperazione di abitazione, che al momento, a Bologna, era principalmente rappresentata dalla Cooperativa Risanamento e Cooperativa Dozza.

Nel dopoguerra la nuova concezione politico-economica adottata dai comuni di sinistra che promuovevano la redistribuzione del reddito

a favore dei lavoratori, la moltiplicazione e municipalizzazione dei servizi pubblici e l'incremento degli investimenti sociali, portò a un rinnovato coinvolgimento delle cooperative nel processo di ricostruzione urbana che proseguì fino agli anni '80.⁷

Grazie ai PEEP pluriennali e alla legge 167 tale coinvolgimento crebbe, conducendo a un significativo passaggio di scala degli interventi. Ciò fu possibile non solo grazie al sostegno economico da parte dello stato, ma anche grazie a una collaborazione a più livelli, tra organismi statali come lo IACP e le cooperative, sia di abitazione che di produzione e consumo, che in questo caso hanno assunto il ruolo di mediatrici tra le istanze dei futuri abitanti e i progettisti.⁸

Con il completamento degli interventi residenziali sostenuti dai programmi di finanziamento pubblico, le cooperative hanno dovuto adottare strategie di mercato differenti. Secondo Cervellati, assessore all'edilizia pubblica e privata e all'urbanistica, alla fine del ciclo degli interventi, il Comune avrebbe dovuto mantenere una visione imprenditoriale attiva, proponendo alle cooperative, per esempio, di gestire alcuni

appartamenti presenti nel centro storico vuoti, pronti ad essere recuperati.⁹

Dal punto di vista urbanistico, dopo gli anni '80 le cooperative si sono adattate al disegno del PRG del 1985, riducendo notevolmente i loro interventi, limitandosi al recupero di edifici già esistenti.

Diversamente accade a Zurigo, dove si nota un progressivo coinvolgimento delle cooperative di abitazione nelle politiche abitative. Già all'inizio del '900, con l'adozione dei primi principi di politica abitativa, fu incluso il sostegno dell'edilizia senza scopo di lucro attraverso trasferimenti di terreni, prestiti e acquisto di quote cooperative e con l'approvazione nel 1911 da parte del parlamento cittadino dei "Principi per il sostegno delle cooperative edilizie senza scopo di lucro".

Quando gli affitti aumentarono verso la fine degli anni '20, la città adottò nuovamente linee guida per sostenere la costruzione di alloggi senza scopo di lucro, includendo facilitazioni per le cooperative edilizie.

La politica dello sviluppo urbano di quel periodo, noto come quello della "Zurigo Rossa", era

DIBATTITO

⁵ Peter B. Evans, *Embedded Autonomy: States and Industrial Transformation*, Princeton, Princeton University Press, 1995

⁶ Sukumar Ganapati, *Enabling Housing Cooperatives: Policy Lessons from Sweden, India and the United States*, "International Journal of Urban and Regional Research" v.34 (2010), no.2, p. 366

⁷ Massari Martina, Orioli Valentina, *Democrazia in pratica? Una traiettoria verso la collaborazione a Bologna*, "in_bo" v. 14(2023), n. 18, p.75

⁸ Vieri Quilici, Armando Sichenze, *Costruttori di architetture. Bologna 1960-80*, Roma, Officina Edizioni, 1985

⁹ Ibid.

basata sull'interazione tra politica fondiaria, edilizia no profit e progettazione uniforme dei quartieri. Il legame tra le cooperative e lo Stato era già regolamentato da norme dettagliate e regolamenti, tanto che negli organi esecutivi delle cooperative era presente una componente rappresentativa dello Stato.

Anche durante gli anni '70, quando lo scontento crebbe a livello nazionale, fu promosso un nuovo articolo che assumeva il sostegno delle cooperative di abitazione come impegno permanente, garantendo agevolazioni per i finanziamenti, anticipi rimborsabili, sussidi a fondo perduto. Nel 2003 fu introdotto un nuovo strumento per il sostegno della costruzione di alloggi a basso reddito con l'approvazione dell'Housing Support Legge (HSA), includendo sia sostegni alle organizzazioni no-profit per l'edilizia abitativa che alle organizzazioni edilizie senza scopo di lucro attraverso prestiti con tassi agevolati.

Per quanto riguarda le cooperative abitative di New York City, il rapporto tra queste e il governo è da leggersi attraverso un duplice registro: da un lato bisogna considerare il rapporto con il governo federale e dall'altro quello con il governo

statale.

Considerando il primo caso, le cooperative edilizie non hanno acquisito importanza per la politica abitativa, ma sono state utilizzate come strumento per affrontare i periodi di crisi immobiliare.

Con la Limited Dividend Housing Companies Act del 1926 il governatore degli Stati Uniti Alfred Smith spronò i costruttori privati attraverso sgravi fiscali per la realizzazione di alloggi a tasso agevolato. Questo indusse sindacati come l'Amalgamated Clothing Workers Union sotto Abraham Kazan a sviluppare cooperative a dividendi limitati, che sopravvissero grazie a una prudente gestione finanziaria¹⁰.

Anche durante il New Deal, periodo in cui il governo federale avrebbe potuto favorire l'emergere di politiche di edilizia sociale, le cooperative edilizie vennero prese poco in considerazione, come dimostrato dalla vicenda legata al Wagner-Steagall Housing Act del 1937, le cui disposizioni includevano anche le cooperative stesse, escluse nel disegno di legge finale.¹¹

Solo l'Housing Act 1949 fornì un'altra opportunità per le cooperative di integrarsi come parte di

soluzione abitativa federale, grazie all'intervento di importanti riformatori nel settore immobiliare, leader delle cooperative come Abraham Kazan e politici come Truman che sostenne le cooperative come soluzione alternativa alla tradizionale proprietà individuale della casa. Dopo questo periodo, il sostegno federale rimase debole.¹²

La sezione 213 aggiunta nel 1950 alla legge sull'edilizia abitativa prevedeva assistenza tecnica e assicurazione ipotecaria per le nuove cooperative di abitazione e con il programma della Sezione 221(d)(3) furono introdotte ulteriori agevolazioni per i prestiti finalizzate alla realizzazione di cooperative di abitazione. Tuttavia con il National Housing Act del 1974, il programma fu interrotto con l'introduzione di buoni per l'edilizia abitativa. Negli anni '80 le cooperative di inquilini si formarono anche attraverso i programmi HUD devolvendo l'edilizia pubblica ai residenti.

E' il rapporto instaurato tra il governo statale e le cooperative newyorkesi che ha permesso a queste ultime di svilupparsi nel corso del tempo. Grazie alla collaborazione sinergica di leader sindacali come Abram Kazan, funzionari pubblici come Robert Moses e riformatori dell'edilizia abitativa, si giunse al Mitchell-Lama Act del 1955, che favoriva la realizzazione di alloggi accessibili

con prestiti a basso interesse ed esenzioni dalle tasse sulla proprietà.

La legge dello Stato di New York del 1971 autorizzava le banche a concedere prestiti di lungo termine agli acquirenti delle cooperative e durante la conversione degli alloggi pubblici in condomini o cooperative da parte dell'HUD, più del 70% degli alloggi furono destinati alle cooperative.

¹⁰ Joel Schwartz, *The New York Approach: Robert Moses, Urban Liberals, and Redevelopment of the Inner City (Urban Life and Urban Landscape Series)*, Columbus, Ohio State Univ Pr, 1993

¹¹ Sukumar Ganapati, *Enabling Housing Cooperatives: Policy Lessons from Sweden, India and the United States*, "International Journal of Urban and Regional Research" v.34 (2010), no.2, p. 366

¹² Ibid.

Organismi istituzionali e finanziamenti

DIBATTITO

Una delle principali forme di supporto da parte del governo è l'istituzione di organismi che si occupano di amministrare e aiutare finanziariamente le cooperative di abitazione. Questi organi, che fungono da intermediari tra le cooperative e lo Stato, sono fondamentali per garantire il loro coinvolgimento nelle politiche abitative, facilitare le procedure burocratiche e attuare un controllo adeguato sulle loro attività. In Svizzera, l'Ufficio Federale delle Abitazioni (UFAB) è responsabile del sostegno alla realizzazione di alloggi sociali a basso costo senza scopo di lucro. Uno degli strumenti principali dell'UFAB è il Fondo di Rotazione per la Promozione della Costruzione di Abitazioni e per l'Acquisto di Alloggi a Uso Proprio, che offre prestiti per progetti di costruzione di alloggi cooperativi. Inoltre, esistono due organizzazioni mantello nazionali fondate su iniziativa delle cooperative stesse: la WBG-Schweiz (Associazione Svizzera delle Cooperative di Abitazione) e la Wohnen Schweiz. Queste organizzazioni riuniscono diverse cooperative e forniscono consulenza e vari servizi. In Italia non esiste un organo istituzionale appositamente dedicato al finanziamento delle cooperative di abitazione; esso derivano principalmente da finanziamenti diretti tramite

programmi specifici di edilizia residenziale pubblica o da agevolazioni fiscali come esenzioni o riduzioni di imposte su reddito, IVA o tasse sugli immobili. Negli Stati Uniti, analogamente, non esiste un organismo federale con questi scopi. Se tutte le sezioni sulle cooperative fossero state approvate nella Housing Act del 1949, sarebbe stata istituita la National Mortgage Corporation for Housing Cooperatives per fornire sostegno finanziario alle cooperative di ogni stato. In sua assenza, le principali fonti di finanziamenti derivano attualmente da Programmi di housing del governo cittadino, fornendo incentivi come prestiti a basso interesse e sovvenzioni, da programmi statali come il LIHTC (Low-Income Housing Tax Credit) che incentiva gli investitori privati a finanziare la costruzione e la riqualificazione di alloggi a prezzi accessibili e da organi non-profit come il Community Development Financial Institutions (CDFIs) che offrono finanziamenti a progetti di sviluppo comunitario. A livello federale, come precedentemente detto, esiste il programma HOME e il Community Development Block Grants (CDBG); entrambi forniscono fondi per creare alloggi a prezzi accessibili per famiglie a basso reddito.¹³

13 Ibid.

Analisi comparativa del target sociale

Dall'analisi precedentemente condotta è emerso che il target sociale e la composizione dei membri delle cooperative, cambia da città in città. A New York, le cooperative abitative hanno formato comunità ben definite, rivolte a gruppi di persone con caratteristiche comuni come professione, classe sociale o etnia. Ad esempio, i French Flats erano destinati esclusivamente ad aristocratici e artisti, mentre le Amalgamated Houses erano riservate ai membri ebrei dell'Amalgamated Clothing Workers of America. Negli anni '20, altri esempi includono i Laurance Dunbar Apartments per la comunità afroamericana. Dopo la Seconda Guerra Mondiale, questa tendenza ha persistito con la formazione di cooperative abitative destinate a specifiche professioni, come nel caso di Electchester, fondata nel 1949 da un sindacato dell'industria elettrica. Tuttavia, questa specificità si attenua in seguito, come evidenziato dai casi di Coop City, Amalgamated Wallarbasse Houses e Rochdale Village. A Zurigo solo la prima cooperativa di lavoratori fu fondata specificamente da un sindacato di lavoratori delle ferrovie zurighesi. Le cooperative successive, come ABZ, furono rivolte principalmente ai lavoratori che difficilmente avrebbero potuto trovare un alloggio nel mercato libero. A Bologna le cooperative di abitazione sono state fondate da lavoratori appartenenti a sindacati

generici. Ne è un esempio la Cooperativa Risanamento, fondata dai membri fondatori della Società Operaia, che agiva nell'interesse di tutti i lavoratori della città, così come nel caso delle future cooperative Dozza, Ansaloni e Murri.

DIBATTITO

Analisi comparativa delle tipologie edilizie

DIBATTITO

A livello tipologico, gli edifici cooperativi delle tre città analizzate nella tesi presentano una serie di analogie e differenze. Il movimento “Garden City” nato in Inghilterra influenzò la realizzazione dei primi insediamenti cooperativi e questa tipologia si riscontra a partire dalla fine del XIX secolo a Bologna e Zurigo in una forma molto simile, con insediamenti di case unifamiliari di uno o due piani fuori terra, dotate di giardini utilizzati anche per l’autosostentamento familiare. A Bologna è interessante notare che tale tipologia si diffuse soprattutto a ridosso della cinta muraria della città, proprio perché non c’era l’intento di creare un quartiere operaio “satellite”, ma di integrarlo il più possibile all’esistente. Diverso è per Zurigo, dove, le case unifamiliari venivano utilizzate per riprodurre un vero e proprio villaggio agricolo, collocando tali insediamenti nelle aree periferiche della città.

Seguendo una logica simile, a partire dagli anni ‘20 a New York, l’influenza della “Garden City” si manifesta nei Garden Apartments. In questo caso, la distribuzione degli edifici seguiva generalmente una pianta a U o una configurazione frastagliata, con edifici alti tra i cinque e i sette piani. Il giardino era generato dal vuoto centrale dell’insediamento. Alla fine degli anni ‘30 tale modello fu riproposto rivoluzionando il tradizionale complesso a “U”: esso fu sostituito con piccole case in stile

coloniale di due o tre piani, come si nota nel progetto di Bell Park Gardens.

Un’altra tipologia ben presto utilizzata dalle cooperative per un’integrazione nelle aree urbane densamente edificate è quella degli edifici plurifamiliari a Bologna, molto simili ai blocchi perimetrali di Zurigo.

In entrambe le città questi furono adottati sin dai primi insediamenti, come è evidente nello storico complesso di Sihlfeld e in quello di Costa-Saragozza o rione Libia. La tipologia zurighese risulta tuttavia più densa e le piante degli edifici stessi più irregolari, in quanto dovevano adattarsi al tessuto urbano esistente. Nel caso bolognese si prediligevano degli edifici a corte aperta o chiusa dalla pianta a U, inizialmente di dimensioni inferiori, ospitando all’interno quasi sempre aree verdi e piccoli locali dedicati a servizi come lavanderia o bagni.

Alla fine del XIX secolo a New York, il concetto di abitazioni unifamiliari venne rimodulato nei French Flats, appartamenti di lusso su uno o due piani che imitavano il concetto di casa unifamiliare all’interno di un condominio.

Un’altra evoluzione di questo modello è la tipologia in linea, diffusa in Europa a partire dal primo dopoguerra. Essa veniva adottata per

organizzare le unità abitative in sequenza lineare all’interno di edifici generalmente rettangolari. È interessante notare che le cooperative zurighesi adottarono edifici in linea differenti rispetto a quelli utilizzati a Bologna. Il modello infatti riprendeva quello delle villette a schiera, alte massimo quattro piani, volte a differenziarsi dalla tendenza predominante di costruire edifici ad alta densità; erano inoltre dotati di giardini e nella loro progettazione si poneva particolare attenzione all’orientamento rispetto al sole.

A Bologna tale tipologia fu utilizzata per la prima volta a partire dal secondo dopoguerra, declinata in modo tale da rispondere alle esigenze della ricostruzione. A tal proposito tali edifici venivano costruiti in aree periferiche, erano alti in media dieci piani e ospitavano dai cento ai quattrocento alloggi.

Nello stesso periodo in Europa si diffuse la tipologia edilizia a torre, visibile sia a Bologna che a Zurigo. Questi edifici, alti dai 5 ai 10 piani, venivano costruiti principalmente nelle zone periferiche. A Zurigo, le torri erano spesso realizzate nelle ex aree industriali dei quartieri periferici, con l’obiettivo di riqualificare e rivitalizzare determinate zone. A Bologna, invece, le torri venivano erette in aree libere per isolare gli edifici e permettere la creazione di spazi verdi e attrezzati intorno ad essi. Questa tipologia è molto simile a quella definita “torri

nel parco” che si diffusero a partire dagli anni ‘30 a New York, dove gli edifici, alti fino a 25 piani, venivano costruiti in ampie aree libere della città, costituendo una sorta di città separata dal contesto urbano, con ampie aree verdi circostanti. Successivamente, con una logica costruttiva e organizzativa simile, si diffusero i grattacieli, che differivano dalle torri solo per l’altezza maggiore.

Nella tendenza più recente delle abitazioni cooperative, a partire dagli anni ‘70, non è identificabile una forma di edificio comune tra le tre città, ma si possono individuare alcune caratteristiche distintive. Gli spazi, sia interni sia esterni, diventano flessibili e adattabili, consentendo una maggiore varietà di utilizzi. Grande attenzione è data agli aspetti energetici e di sostenibilità ambientale, con l’impiego di tecnologie innovative.

DIBATTITO

Analisi comparativa dei servizi per la comunità

A livello di servizi offerti dai complessi cooperativi, si evidenziano alcune similitudini e differenze tra le diverse città analizzate, che variano in funzione degli anni di costruzione dei casi tipologici.

A partire dalla fine del XIX secolo fino ai primi decenni del XX secolo, i primi complessi cooperativi a Bologna e Zurigo erano circondati da giardini, talvolta privati e altre volte accessibili a tutta la comunità, che fungevano da luoghi di incontro sociale. Inoltre, in molti casi si riscontra la presenza di lavanderie comuni e piccole botteghe al piano terra, oltre a servizi igienici comuni, prima che questi ultimi fossero integrati all'interno delle singole abitazioni. Nello stesso periodo, a New York, si diffondevano i French Flats che, essendo edifici destinati a un ceto sociale elevato, erano immersi in giardini paesaggistici e talvolta erano dotati anche di ristoranti e solarium sul tetto.

Negli anni Venti e Trenta permane la tendenza a realizzare complessi circondati da aree verdi, utilizzate sia come giardini privati sia come spazi comuni per l'incontro. In questo periodo, a New York e Zurigo, vengono spesso inseriti, soprattutto al piano terra, ulteriori spazi funzionali destinati all'intera comunità, come sale multifunzionali, asili nido, uffici, attività commerciali, campi da gioco e parcheggi. A Bologna invece, la presenza di spazi commerciali

e di aree destinate a ospitare servizi comuni si riscontra soltanto nel secondo dopoguerra, questo evidenzia la differenza culturale tra i diversi paesi in cui, in Italia i figli venivano accuditi dalle donne che erano per lo più casalinghe e non avevano bisogno di servizi di supporto come gli asili nido.

Nel secondo dopoguerra, a New York e Zurigo, i complessi cooperativi si dotano di nuovi servizi, quali ristoranti, parrucchieri, laboratori e sale musica, questi rispecchiano le esigenze di una società più benestante e sviluppata in quanto si tratta perlopiù di servizi per lo svago e soprattutto non di prima necessità.

Nei complessi più recenti, costruiti a partire dagli anni Settanta, si rileva la presenza di spazi più articolati che oltre a giardini attrezzati presentano piazze pubbliche e spazi commerciali e, nei casi di Zurigo e New York, anche servizi più all'avanguardia che rispecchiano le esigenze della società contemporanea come co-working e colonnine di ricarica per auto elettriche.

Conclusioni

6.0

La seguente ricerca ha esplorato le dinamiche storiche e sociali legate alle cooperative di abitazione nei tre contesti urbani di Bologna, Zurigo e New York. Dall'analisi storica emerge chiaramente che il loro ruolo nella costruzione delle tre città sia stato quello di fornire alloggi dignitosi alle classi medio-basse, attraverso un approccio integrato che ha combinato costruzione e mediazione sociale, contribuendo alla formazione di una città più equa e accessibile dal punto di vista abitativo.

Spesso infatti, le cooperative di abitazione si sono ritrovate a fungere da intermediari tra gli abitanti e i progettisti, assicurandosi che i progetti rispondessero ai bisogni della comunità, ma anche tra gli abitanti e le istituzioni. Infatti è grazie al sostegno del governo, attraverso la donazione di terreni e di agevolazioni fiscali, che queste hanno potuto espandersi e quindi rispondere alle esigenze abitative della popolazione.

La loro diffusione è avvenuta tra la fine del XIX secolo e l'inizio del XX secolo per iniziativa di gruppi sociali differenti nelle tre città.

A Bologna la loro nascita è strettamente legata all'iniziativa di lavoratori e sindacati, alle lotte degli operai per ottenere degli alloggi dignitosi a prezzi accessibili. In questo caso è interessante notare

come il tema della casa fosse estremamente caro ai soci delle prime cooperative. Basti pensare al lavoro svolto da Ercole Bortolotti che, pur non essendo un architetto, progettò i primi esempi di "case operaie", partendo dai risultati delle proprie ricerche, guardando ai modelli più diffusi in Italia e anche nel resto del mondo.

Riguardo a New York e Zurigo invece, le prime cooperative nascono per iniziativa del ceto medio-alto, con l'intento di offrire un'alternativa abitativa a coloro che desideravano vivere agiatamente ma che non potevano permettersi i lussuosi appartamenti unifamiliari. Tuttavia, all'inizio del Novecento, anche in queste città si diffusero le idee già presenti a Bologna, portando alla nascita di diverse cooperative promosse dai sindacati per offrire alloggi a buon mercato alla classe operaia.

Nella storia delle tre città si può notare che il loro contributo alla trasformazione urbana si differenzia per ragioni culturali, sociali e politiche.

Nel caso bolognese l'obiettivo era quello di non creare un nuovo quartiere operaio emarginato rispetto alla realtà urbana, ma di incrementare un insediamento abitativo già esistente. Per questo i primi quartieri furono costruiti nei pressi delle mura cittadine, a metà tra il centro storico e la periferia, prediligendo

case monofamiliari o plurifamiliari di piccole dimensioni, proprio per facilitarne l'integrazione. In seguito, soprattutto durante l'età giolittiana e il fascismo, la localizzazione dei loro insediamenti dipese fortemente da quella delle importanti industrie, espandendosi maggiormente verso zone periferiche e adottando prevalentemente la tipologia edilizia degli edifici plurifamiliari, per rispondere più facilmente alla necessità di un grande numero di alloggi. Con l'inclusione delle cooperative nei piani pluriennali dei PEEP e della ricostruzione, la diffusione dei nuovi insediamenti fu sempre più periferica e avvenne nei settori territoriali previsti dalla normativa urbanistica (PEEP). In questo caso anche i criteri tipologici adottati erano quelli prestabiliti, frutto dell'innovazione tecnologica legata alla prefabbricazione. Tra gli anni '60 e '80 si vede dunque la realizzazione prevalentemente di edifici a torre o in linea, realizzati in quartieri periferici come Il Pilastro, Fossolo, Corticella e Beverara.

Diversamente da Bologna, a Zurigo i primi insediamenti cooperativi, sorti all'inizio del Novecento, si diffusero prevalentemente in periferia. Questi erano concepiti come veri e propri villaggi agricoli, costituiti da gruppi di case monofamiliari. La scelta del luogo era motivata non solo dalla necessità di ampie aree

verdi, ma anche dal costo inferiore del terreno. Nei primi decenni del XX secolo, gli insediamenti successivi si svilupparono principalmente sotto forma di grandi blocchi ad alta densità, in modo da integrarsi con gli isolati preesistenti.

Dopo la Prima Guerra Mondiale, le cooperative spostarono nuovamente i loro interventi verso le zone periferiche della città, adottando prevalentemente il modello dei condomini a schiera. Dagli anni '70, grazie alla promozione dell'edilizia abitativa come responsabilità permanente del governo federale, si assistette alla diffusione di insediamenti più ampi, caratterizzati da una maggiore densità abitativa. In questi casi, il modello tipologico prevalente era quello delle torri, situate generalmente nelle periferie della città, in aree meno popolate e, più recentemente, in ex aree industriali, nell'ambito di progetti di riqualificazione urbana.

Zurigo è la città in cui l'operato delle cooperative abitative ha avuto maggior successo, riuscendo a ridurre il divario esistente tra chi può permettersi un alloggio nel mercato libero e chi no, in termini di benessere abitativo. Tale risultato è attribuibile al fatto che i progetti delle cooperative abitative vengono selezionati tramite concorsi di architettura, consentendo agli abitanti di vivere in appartamenti economicamente sostenibili e che rispondano esattamente alle loro esigenze.

Un esempio recente di questo approccio è rappresentato dall'insediamento di co-housing Hunziker.

A New York City, la localizzazione dei primi interventi delle cooperative di abitazione era strettamente legata a ragioni sociali e culturali ben precise, a differenza di Bologna e Zurigo.

Inoltre è importante tenere presente che, in questa città, vivere in cooperativa all'inizio significava inserirsi in uno specifico contesto sociale, stagiato all'interno di una metropoli eterogenea per gruppi sociali e culturali. I "french flats" di Manhattan furono creati per permettere agli aristocratici di vivere in comunità esclusive e servite a costi inferiori rispetto alle case monofamiliari. Con l'aumento della necessità di alloggi per la classe operaia, le cooperative si spostarono verso aree periferiche come Queens e Bronx, portando alla nascita dei Garden Apartments, complessi edilizi attorno a grandi giardini che favorivano la suddivisione in gruppi culturali e professionali. Negli anni '30, le cooperative divennero più diversificate e furono finanziate dal governo federale per costruire residenze a basso reddito, introducendo il modello delle torri nel parco e successivamente quello dei grattacieli. Questi grandi complessi erano quasi autonomi e dotati di molti servizi. Dagli anni '70, le critiche portarono a innovazioni

architettoniche e alla riduzione della densità abitativa. Dagli anni '80, le cooperative furono protagoniste nel fenomeno dell'homesteading urbano, riqualificando edifici abbandonati nei quartieri a basso reddito.

In sintesi, il lavoro presentato ha messo in luce le diverse origini, evoluzioni e impatti sul tessuto urbano del fenomeno nelle tre città. Questi enti hanno svolto, in modo differente, un ruolo fondamentale nel fornire soluzioni abitative accessibili e socialmente integrate, rispondendo alle esigenze specifiche delle rispettive comunità nel corso dei decenni, alleviando la crisi abitativa. Guardando al futuro, ulteriori studi potrebbero concentrarsi sull'ottimizzazione della diffusione delle cooperative di abitazione al fine di aumentare il numero di alloggi accessibili, focalizzandosi sui contesti urbani dove tale necessità è più imminente.

Apparati

Crediti d'immagine

2. Bologna

2.1 da Elena Gottarelli, *La cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per i lavoratori nell'urbanistica bolognese degli ultimi cento anni, 1884-1984*, Bologna, Editrice Emilia Romagna, 1984, pag. 50

2.2 da Elena Gottarelli, *La cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per i lavoratori nell'urbanistica bolognese degli ultimi cento anni, 1884-1984*, Bologna, Editrice Emilia Romagna, 1984, pag. 44

2.3 da Elena Gottarelli, *La cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per i lavoratori nell'urbanistica bolognese degli ultimi cento anni, 1884-1984*, Bologna, Editrice Emilia Romagna, 1984, pag. 76

2.4 da Marco Poli, *La certezza dell'abitare: i 125 anni della Cooperativa Risanamento di Bologna, 1884-2009*, Bologna, Minerva, 2009, pag. 340

2.5 da Elena Gottarelli, *La cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per i lavoratori nell'urbanistica bolognese degli ultimi cento anni, 1884-1984*, Bologna, Editrice Emilia Romagna, 1984, pag. 96

2.6 da Elena Gottarelli, *La cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per i lavoratori nell'urbanistica bolognese degli ultimi cento anni, 1884-1984*, Bologna, Editrice Emilia Romagna, 1984, pag. 110

2.7 da Elena Gottarelli, *La cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per i lavoratori nell'urbanistica bolognese degli ultimi cento anni, 1884-1984*, Bologna, Editrice Emilia Romagna, 1984, pag. 110

2.8 da Ettore Masi, *Bologna /Cooperative*, "Casabella" v.36(1972), no.368-369, pp. 42

2.9 da Gruppo di lavoro sulle politiche per la casa e l'emergenza abitativa, Audizione dell'Istituto Nazionale di Statistica, Dott.ssa Cristina Freguja Direttrice della Direzione centrale per le statistiche sociali e il welfare Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali 6 settembre 2022

2.10 da lezione di Marco Guerzoni, direttore del Settore delle Politiche Abitative del Dipartimento Urbanistica Casa Ambiente Patrimonio del Comune di Bologna, tenutasi al Politecnico di Torino il 17 gennaio 2024

2.11 da lezione di Marco Guerzoni, direttore del Settore delle Politiche Abitative del Dipartimento Urbanistica Casa Ambiente Patrimonio del Comune di Bologna, tenutasi al Politecnico di Torino il 17 gennaio 2024

2.12 da Marco Poli, *La certezza dell'abitare: i 125 anni della Cooperativa Risanamento di Bologna, 1884-2009*, Bologna, Minerva, 2009, pag. 586

2.13 da Marco Poli, *La certezza dell'abitare: i 125 anni della Cooperativa Risanamento di Bologna, 1884-2009*, Bologna, Minerva, 2009, pag. 571

2.14 da Marco Poli, *La certezza dell'abitare: i 125 anni della Cooperativa Risanamento di Bologna, 1884-2009*, Bologna, Minerva, 2009, 576

2.15 da Marco Poli, *La certezza dell'abitare: i 125 anni della Cooperativa Risanamento di Bologna, 1884-2009*, Bologna, Minerva, 2009, pag. 578

2.16 da Marco Poli, *La certezza dell'abitare: i 125 anni della Cooperativa Risanamento di Bologna, 1884-2009*, Bologna, Minerva, 2009, pag. 578

2.17 da Ettore Masi, *Bologna /Cooperative*, "Casabella" v.36(1972), no.368-369, pp. 42

2.18 da Vieri Quilici, Armando Sichenze, *Costruttori di architetture. Bologna 1960-1980*, Roma, Officina, 1985, pag. 99

2.19 da Vieri Quilici, Armando Sichenze, *Costruttori di architetture. Bologna 1960-1980*, Roma, Officina, 1985, pag. 99

2.20 da Vieri Quilici, Armando Sichenze, *Costruttori di architetture. Bologna 1960-1980*, Roma, Officina, 1985 pag. 123

2.21 da Vieri Quilici, Armando Sichenze, *Costruttori di architetture. Bologna 1960-1980*, Roma, Officina, 1985 pag. 136

2.22-2.25 da pietromariaalemagna.it/

3. Zurigo

3.1-3.7 da Daniel Kurz, *Die Disziplinierung der Stadt: moderner Stadtebau in Zurich: 1900 bis 1940*, Zurich, gta Verlag, 2008

3.8 da cooperativeconditions.net

3.9 Federal Statistical Office (FSO)

3.10-3.11 da Philippe Koch, *Tackling the global housing challenges: Relevance and replicability of Switzerland's and Uruguay's housing cooperatives' policies and strategies*, ZHAW, 2021

3.12-1.13 da bfs.admin.ch

3.14 da <https://www.pfister-arch.ch>

3.15-3.17 da -, *Kolonie Bergheim in Zürich-Hirslanden*, "Schweizerische Bauzeitung", 55/56 (1910), 15, 10.5169/seals-28688

3.18 da swiss-arc.ch

3.19-3.21 da abz.ch

3.22 da swiss-arc.ch

3.23-3.27 da hopfwirth.ch

3.28 da world-architects.com

3.29-3.32 da kraftwerk1.ch

3.33 da world-architects.com

3.34 da kraftwerk1.ch

3.35-3.37 da archilovers.com

3.38 da premiobaffarivolta.ordinearchitetti.mi.it

4. New York

4.1 da historycollection.com/

- 4.2-4.3 da Matthew Gordon Lasner, *High Life: Condo Living in the Suburban Century*, New Haven, Yale University Press, 2012
- 4.4 da historycollection.com/
- 4.5-4.7 da Matthew Gordon Lasner, *High Life: Condo Living in the Suburban Century*, New Haven, Yale University Press, 2012
- 4.8 da gilstonelectric.com
- 4.9 da Peter Eisenstadt, *Rochdale Village: Robert Moses, 6.000 families, and New York City's Great Experiment in integrated Housing*, Ithaca, Cornell University Press, 2011, pag. 13
- 4.10 da Matthew Gordon Lasner, *High Life: Condo Living in the Suburban Century*, New Haven, Yale University Press, 2012
- 4.11 da gothamist.com/
- 4.12 da Bloom Nicholas Dangen, Lasner Matthew Gordon, *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016 pag. 25
- 4.13 da Matthew Gordon Lasner, *High Life: Condo Living in the Suburban Century*, New Haven, Yale University Press, 2012
- 4.14 da Census.gov
- 4.15-4.17 da propertyshark.com
- 4.18-4.19 da Matthew Gordon Lasner, *High Life: Condo Living in the Suburban Century*, New Haven, Yale University Press, 2012
- 4.20-4.21 da stock.adobe.com
- 4.22- 4.25 da Colin Miller, Ray Mock, *Hotel Chelsea: Living in the Last Bohemian Haven*, New York, The Monacelli Press, 2019
- 4.26 da *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016 pag. 41
- 4.27 da *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016 pag. 42
- 4.28 da nycurbanism.co
- 4.29 da streeteasy.com
- 4.30 da platformspace.net
- 4.31 da homes.com
- 4.32-4.33 da dattner.com
- 4.34-4.35 da archdaily.com

Bibliografia

1. Storia ed evoluzione dell'edilizia cooperativa in Europa e Nord America

- Tom Angiotti, *New York for Sale: Community Planning Confronts Global Real Estate*, Cambridge, The MIT Press, 2008
- Profiles of a Movement: Co-operative Housing Around the World*, ICA Housing, CECODHAS Housing Europe, 2012
- Mike Hedges MS, *CO-OPERATIVE HOUSING What is happening in the rest of the world?*, 2014
- Pamela Schaeffer, *International Cooperative Housing. Lessons for the United States*, *Agora Journal of Urban Planning and Design* (2014), pp. 68-80
- Andrada Galan, *COOPERATIVE RE-DEFINED: A proposal for productive housing in the suburban landscape of the Leie river*, tesi di master, Università KU Leuven, 2018-2019
- Alex Schwartz, *New York City's Affordable Housing Plans and the Limits of Local Initiative*, "Cityscape", v.21(2019), no. 3, pp. 355-388
- Emma Colley, *Sticking Together: Community-Controlled Housing in New York City*, tesi di laurea magistrale, Harvard University, 2022
- THE STATE OF HOUSING IN EUROPE 2023, Housing Europe Observatory
- ### 2. Bologna
- Mario Maragi, *Storia della Società operaia di Bologna*, Imola, Galeati, 1970
- Movimento cooperativo di abitazione di Bologna, *La cooperazione di abitazione: una realtà da conoscere*, Bologna, Bologna s.n., 1970
- Luciano Ghedini, Franco Morelli, *Il PEEP a Bologna*, "Parametro" (1970), n°3/4, pp.64-65
- Ettore Masi, *Bologna /Cooperative*, "Casabella" v.36(1972), no.368-369, pp. 37-52
- Antonio Bonomi, *Utenza, progettisti e tipi edilizi nell'esperienza del P.E.E.P. di Bologna*, "Edilizia Popolare", n°112, (1973)
- Marzia Marchi, Sebastiano Porcu, Stelvio Savelli, Guido Tantini, Alberto Tarozzi, *Il volto sociale dell'edilizia popolare. I PEEP periferici a Bologna*, Milano, Sapere, 1975
- Franco Solmi (a cura di), *La società attraente. cooperazione e cultura nell' Emilia Romagna*, Bologna, Grafis, 1976
- Alessandra Carini, Roberto Farina, *Burocrazia e partecipazione fallita: il quartiere del Pilastro a Bologna*, "Spazio e Società", n°5, (1979)
- Ercole Bortolotti, *Case operaie*, Bologna, Regia Tipografia, 1881

Elena Gottarelli, *La cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per i lavoratori nell'urbanistica bolognese degli ultimi cento anni, 1884-1984*, Bologna, Editrice Emilia Romagna, 1984

Ettore Masi, *La pianta libera in interventi di edilizia industrializzata FI4/ FN3 / FN 1 / CA1*, "Parametro" n°125, (1984), pp. 18-19

Vieri Quilici, Armando Sichenze, *Costruttori di architetture. Bologna 1960-80*, Roma, Officina Edizioni, 1985

Giuseppe Campos Venuti, *L'urbanistica riformista. Antologia di scritti, lezioni e piani*, Milano, Etaslibri, 1991

Michele Tarozzi, *Urbanistica e Cooperazione a Bologna 1889-1985. Cento anni di vite parallele*, Roma, Gangemi Editore, 1999

Marco Poli, *La certezza dell'abitare: i 125 anni della Cooperativa Risanamento di Bologna, 1884-2009*, Bologna, Minerva, 2009

Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing, 2012

"Tribuna dei Soci", 3 / 2013, p. 7

Andrea Boeri, Ernesto Antonini, Danila Longo, *Edilizia sociale ad alta densità. Strumenti di analisi e strategie di rigenerazione: il quartiere Pilastro a Bologna*, Milano, Mondadori, 2013

Luisa Mauro, *Le forme dell'architettura per la comunità*, tesi di dottorato, Università degli Studi di Napoli Federico II, 2015

Martin Baumeister, Bruno Bonomo, Dieter Schott, *Cities Contested. Urban Politics, Heritage, and Social Movement in Italy and West Germany in the 1970s*, Chicago, Chicago University Press, 2017

Enrico Pontieri, *Piccole sovversioni quotidiane: strategie di controllo del territorio e tattiche di resistenza in un quartiere popolare bolognese durante il fascismo*, tesi di dottorato, Università di Bologna, 2018

Lorenzo Mingardi, *Per una prossemica dell'architettura. Glauco Gresleri e il villaggio Pilastro a Bologna*, "In_bo", n°14, (2019)

Gruppo di lavoro sulle politiche per la casa e l'emergenza abitativa, Audizione dell'Istituto Nazionale di Statistica, Dott.ssa Cristina Freguja Direttrice della Direzione centrale per le statistiche sociali e il welfare Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali 6 settembre 2022

Dati appresi dalla lezione di Marco Guerzoni, direttore del Settore delle Politiche Abitative del Dipartimento Urbanistica Casa Ambiente Patrimonio del Comune di Bologna, tenutasi al Politecnico di Torino il 17 gennaio 2024

3. Zurigo

Kolonie Bergheim in Zürich-Hirslanden, "Schweizerische Bauzeitung", 15, 55/56 (1910)

Alessandra Carini, *Housing in Europa. Prima parte 1900-1960*, Bologna, Edizioni Luigi Parma, 1978

Alessandra Carini, *Housing in Europa. Seconda parte 1960-1979*, Bologna, Edizioni Luigi Parma, 1979

Michael Koch, Mathias Somadin, Christian Süsstrunk, *Kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsbau in Zürich. Ein Inventar der durch die Stadt geförderten Wohnbauten 1907-1989*, Zurigo, Finanzamt und Bauamt II der Stadt zürich, 1990

Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft 1893-1993, Jubiläumsschrift, Zurigo, 1993

Hochbaudepartement der Stadt Zürich. Amt für Städtebau, *Baukultur in Zürich: Hirslanden, Riesbach*, Verlag, Zürich, 2003

Group, *Die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ)*, "Hochparterre", 16 (2003)

Hochbaudepartement der Stadt Zürich, SPEZIALINVENTAR WOHNSEDLUNGEN. Gemeinnütziger Wohnungsbau im kommunalen Inventar. 1999/2003, 2004

Daniel Kurz, *Die Disziplinierung der Stadt: moderner Stadtebau in Zurich: 1900 bis 1940*, Zurich, gta Verlag, 2008

Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing, 2012

Liechti, Richard, *ABZ erneuert historisch wertvolle Siedlung Sihlfeld in Zürich: ein Flaggschiff ist wieder auf Kurs*, "E-Periodica", 87 (2012), 4, 10.5169/seals-348960

Margrit Hugentobler, *Zürich: Verdichtung nach innen – Ersatzneubau und Weiterbau Zurich: Densification – Housing Replacement and Reconstruction*, "ISG-Magazin", 3 (2014)

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich, 2015

Nicola Regusci, *Zurich: Cooperative Housing. New Ways of Inhabiting, Barcellona, Dpr-Barcelona*, 2017

Andrada Galan, *COOPERATIVE RE-DEFINED: A proposal for productive housing in the suburban landscape of the Leie river*, tesi di master, Università KU Leuven, 2018-2019

Marco Hoffmann, *Wohnen, Leben, Arbeiten im Hunziker Areal in Zürich. Strukturen – Prozesse – Erfahrungen*, Zurigo, ImmoQ GmbH, 2019

Carles Baiges, Mara Ferreri, Lorenzo Vidal, *International Policies to Promote Cooperative Housing*, Barcellona, La Dinamo Fundació, 2020

Philippe Koch, *Tackling the global housing challenges: Relevance and replicability of Switzerland's and Uruguay's housing cooperatives' policies and strategies*, ZHAW, 2021

Zürich Schwamendingen Siedlungsdokumentation Nr.10, Au

Zürich Industriequartier Siedlungsdokumentation Nr. 1, Limmat I

Zürich Wiedikon Siedlungsdokumentation Nr. 5, Zurlinden

4. New York

Florence Evelyn Parker, *Cooperative movement in the United States in 1925 (other than agricultural)*, District of Columbia, Govt. print. off., 1927

Louis Pink, *The new day in housing*, New York, Day, 1928

Jean Roberta Karin, *Cooperative housing in the United States*, tesi di master, University of Chicago, 1947

United States. Bureau of Labor Statistics, *Cooperative housing in the United States. 1949 and 1950*, Washington (State), U. S. Govt. Print. Off., 1952

Amalgamated Housing Corporation, *30 Years of Amalgamated Cooperative Housing, 1927, 1957*, Manhattan, James Peter Warbasse Memorial Library, 1958

Samir Fouad Al-Khuri, *The economics of condominium and cooperative housing in the United States*, tesi di laurea, Vanderbilt University, Nashville, 1975

Vieri Quilici, Armando Sichenze, *Costruttori di architetture. Bologna 1960-80*, Roma, Officina Edizioni, 1985

Cynthia Ann Curran, *Administration of subsidized housing in New York State Co-Op city: a case study of the largest subsidized cooperative housing development in the nation*, Ann Arbor, UMI, 1991

Richard Plunz, *A History of Housing in New York City*, New York, Columbia Univ Pr, 1992

Andrew Alpern, *Luxury apartment houses of Manhattan: an illustrated history*, Mineola, Dover Publications, 1993

Elizabeth Hawes, *New York, New York: How the Apartment House Transformed the Life of the city (1869-1930)*, New York, Knopf, 1993

Joel Schwartz, *The New York Approach: Robert Moses, Urban Liberals, and Redevelopment of the Inner City (Urban Life and Urban Landscape Series)*, Columbus, Ohio State Univ Pr, 1993

David J. Thompson, *Weavers of Dreams: Founders of the Modern Co-operative Movement*, Davis, Center for Cooperatives, University California, 1994

Peter B. Evans, *Embedded Autonomy: States and Industrial Transformation*, Princeton, Princeton University Press, 1995

Stefano Musso, *Tra fabbrica e società. Mondi operai nell'Italia del Novecento*, Feltrinelli, Milano, 1999

David M. Scobey, *Empire City: The Making and Meaning of the New York City Landscape*, Philadelphia, Temple Univ Pr, 2002

Steven Gaines, *The Sky's the Limit: Passion and Property in Manhattan*, Little, Brown and Company, New York, 2005

Steven Gaines, *The Sky's The Limit: Passion and Property in Manhattan*, New York, Back Bay Books, 2006

Matthew Gordon Lasner, *No lawn to mow: Co-ops, condominiums, and the revolution in collective homeownership in metropolitan america, 1881-1973*, tesi di dottorato, Harvard University; 2007

Tom Angiotti, *New York for Sale: Community Planning Confronts Global Real Estate*, Cambridge, The MIT Press, 2008

Sukumar Ganapati, *Enabling Housing Cooperatives: Policy Lessons from Sweden, India and the United States*, "International Journal of Urban and Regional Research" v.34 (2010), no.2, p. 366.

Peter Eisenstadt, *Rochdale Village: Robert Moses, 6.000 families, and New York City's Great Experiment in integrated Housing*, Ithaca, Cornell University Press, 2011

Matthew Gordon Lasner, *High Life: Condo Living in the Suburban Century*, New Haven, Yale University Press, 2012

Daniel Karpen, *Energy Auditing Your Building*, Cooperatornews New York, 2013

Jason D. Antos, Constantine E. Theodosiou, *Images of America: Jackson Heights*, Arcadia Publishing, Mount Pleasant, 2013

The City of New York, Mayor Bill the Blasio, *Housing New York: a Five-Borough Ten-Year Plan*, New York, 2014

Sherill Tippins, *Inside the Dream Palace*, Londra, Simon & Schuster Ltd, 2015

Bloom Nicholas Dangen, Lasner Matthew Gordon, *Affordable housing in New York: the people, the places, and policies that transformed a city*, Princeton, Princeton University Press, 2016

Amy Starecheski, *Ours to Lose, When Squatters Become Homeowners in New York City*, Chicago, University of Chicago Press, 2016

P.E Moskowitz, *How to Kill a City: Gentrification, Inequality, and the Fight for the Neighborhood*, New York, Nation Books, 2017

Dr. Cheryl A. Smith, *On Hallowed Ground: The Dunbar Complex in Harlem*, North Charleston, CreateSpace Independent Publishing Platform, 2018

Johanne Reitano, *The restless city: A Short History of New York from Colonial Times to the Present*, Londra, Routledge, 2018
 Andrada Galan, *Cooperative re-defined: a proposal for productive housing in the suburban landscape of the Leire River*, tesi di laurea magistrale, Ku Leuven, 2019

Alex Schwartz, *New York City's Affordable Housing Plans and the Limits of Local Initiative*, "Cityscape", v.21(2019), no. 3, pp.355-388

UHAB, *Co-ops in 2020: crisis, colonization & Covid-19*, New York City, 2020

Daniel Soyer (a cura di), *The Jewish Metropolis: New York City from the 17th to the 21st Century*, Brooklyn, Academic Studies Press, 2021

Daniel R. Garodnick, *Saving Stuyvesant Town: How One Community Defeated the Worst Real Estate Deal in History*, Ithaca, Cornell University Press, 2021

Jeffrey Kroessler, *Sunnyside Gardens: Planning and Preservation in a Historic Garden Suburb*, Fordham University Press, 2021

Robert M. Fogleson, *Working-Class Utopias: A History of Cooperative Housing in New York City*, Princeton, Princeton University Press, 2022

Emma Colley, *Sticking Together: Community-Controlled Housing in New York City*, tesi di laurea magistrale, Harvard University, 2022

Annemarie H. Sammartino, *Freedomland, Co-op City and the story of New York*, Ithaca, Cornell University Press, 2022

Matthew Lasner, *High Life: Condo Living in the Suburban Century*, New Haven, Yale University Press, 2023

Massari Martina, Orioli Valentina, *Democrazia in pratica? Una traiettoria verso la collaborazione a Bologna*, "in_bo" v. 14(2023), n. 18, p.75

The Real Deal, BD Hotels to become a new owner of Hotel Chelsea

Sitografia

1. Storia ed evoluzione dell'edilizia cooperativa in Europa e Nord America

housingcoop.eu, consultato il 10/06/2024

confcooperativelazionord.it, consultato il 11/06/2024

2. Bologna

coopdozza.it, consultato il 01/05/2024

cooperativa-murri.it, consultato il 20/04/2024

3. Zurigo

cooperativeconditions.net, consultato il 20/04/2024

fgzzh.ch, consultato il 15/06/2024

abz.ch, consultato il 20/05/2024

kraftwerk1.ch, consultato il 02/04/2024

zuerich.com, consultato il 20/04/2024

stadt-zuerich.ch, consultato il 24/06/2024

hopfwirth.ch, consultato il 11/06/2024

bcarch.ch, consultato il 12/05/2024

swiss-architects.com, consultato il 15/06/2024

mehralswohnen.ch, consultato il 11/06/2024

zuerich.com, consultato il 13/04/2024

4. New York

PropertyShark.com, consultato il 27/04/2024

coopcity.com, consultato il 30/04/2024

phippsony.org, consultato il 25/06/2024

dattner.com, consultato il 07/06/2024

*Grazie a Filippo De Pieri,
per averci guidato al meglio durante questo lavoro,
per averci dato occasione di imparare tanto,
per la disponibilità e per averci incoraggiato.*

*Grazie ad Aurora Riviezzo,
per il supporto e i preziosi consigli.*

Housing Co-ops