

POLITECNICO DI TORINO
I FACOLTA' DI ARCHITETTURA
Corso di Laurea Magistrale in Architettura (progettazione urbana e
territoriale)
Tesi meritevoli di pubblicazione

Il Cohousing nella città volontaria.

Una proposta metodologica di classificazione: logica, principi e approcci

di Valeria Baglione

Relatore: Grazia Brunetta

La ricerca trae origine dalla necessità di nuove soluzioni al tema della rigenerazione urbana come fenomenologia delle pratiche della città (Amin, Thrift, 2002) e della volontarietà, a prova di quanto le città abbiano una meravigliosa capacità innata di conoscere, comunicare, inventare e provvedere a sé stesse (Jacobs, 1961). In anni recenti sono emersi fenomeni volontari nei processi di trasformazione urbana, modelli volontari di organizzazione dell'uso del suolo e della convivenza, definiti “comunità contrattuali”¹.

Caratteristiche modello *cohousing*

CARATTERISTICHE	CATEGORIE	TIPOLOGIE
Dimensione processuale	Processi di formazione comunità	<i>Resident-driven / Profit Developer-driven / No-profit Developer-driven</i>
	Modelli insediativi	Modello di progetto / Modello di lotto / <i>Streamlined process / Expanding community / Retrofit cohousing</i>
	Partecipazione	Partecipazione Totale / Parziale / Assente
Dimensione progettuale	Ubicazione insediamento	Contesto rurale / Suburbano / Urbano
	Dimensione insediamento	Dimensione Piccola (6-12 unità abitative) / Media (13-34) / Grande (da 35 in su)
	Intervento	Nuova Realizzazione / Recupero / Nuova realizzazione + Recupero
	Assetto planimetrico	<i>Row / Cluster</i>
		<i>Open Community / Gated Community</i>
	Spazi privati e collettivi	Compartecipazione Spazi Privati, Spazi Collettivi, Spazi di transizione (<i>buffer</i>)
	Servizi collettivi	Scala domestica / Scala locale
	Progettazione e senso di comunità	Aree comuni / Visibilità / Vicinanza / Sicurezza / Accessibilità / Condivisione / Spazi di transizione (<i>buffer</i>)
	Progettazione e sostenibilità ambientale	Pratiche di progettazione sostenibile
Dimensione sociale o comunitaria	Regimi/Oggetti	Senso di comunità / Mix sociale / Apertura al contesto / Sostenibilità ambientale / Equilibrio privacy e condivisione / Ambiente adatto ai bambini
	Soggetti	Mix generazionale / <i>Senior cohousing</i>
	Attività	Attività preliminari / Attività gestionali organizzative / Attività sociali e ricreative
	Comportamenti sociali	Influenza / Socializzazione / Scambio / Aiuto / Appartenenza / Efficacia / Sostenibilità
	Senso di comunità	Intervisione / Partecipazione / Supporto / Sicurezza
Dimensione gestionale	Possesso	Proprietà / Locazione
	Forme legali	“Comunità Proprietarie” / “Associazioni Comunitarie” e condomini / “Cooperative”
	Documenti	Statuto / Manifesto / Regolamento
	Gestione	Gestione tramite Consigli (<i>boards</i>) / Totalità residenti
	Metodi decisionali	Consenso / Maggioranza
Dimensione economica	Strumenti finanziari	<i>Project budget / Cash-flow plan</i>
	Meccanismi di finanziamento	Sostegno Autonomo / Privato / Istituzionale

Fonte: Elaborazione personale

¹ Definite “forme organizzative a base territoriale di carattere privato – in grado di autoregolarsi e fornirsi autonomamente di infrastrutture e servizi” (Brunetta, Moroni, 2008)

Obiettivo della ricerca è l'indagine del modello *cohousing*, quale esempio recente di “comunità contrattuale”, attraverso la definizione delle sue caratteristiche insediative (articolate nelle dimensioni - processuale, progettuale, sociale, gestionale ed economica - categorie e tipologie) con l'intento di giungere ad una proposta di classificazione che, con un metodo induttivo di ricerca, muove dall'analisi delle esperienze realizzate in ambito internazionale.

Matrice di confronto. Caratteristiche modello *cohousing* / Esperienze

CATEGORIA DI TIPOLOGIA	Dimensioni processuali				Dimensioni progettuali										Dimensioni sociali e gestionali				Dimensioni gestionali					Dimensioni economiche		
	Processo di sviluppo urbano	Modello insediativo	Processo progettuale	Processo gestionale	Dimensione insediativa	Dimensione progettuale	Dimensione sociale	Dimensione gestionale	Dimensione economica	Dimensione ambientale	Dimensione culturale	Dimensione politica	Dimensione etica	Dimensione religiosa	Dimensione spirituale	Dimensione filosofica	Dimensione scientifica	Dimensione tecnologica	Dimensione artistica	Dimensione letteraria	Dimensione musicale	Dimensione cinematografica	Dimensione teatrale	Dimensione televisiva	Dimensione editoriale	Dimensione pubblicitaria
ESPERIENZE	1. Amsterdam	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì
	2. Berlino	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì
	3. Berlino	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì
	4. Berlino e Amsterdam	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì
	5. Berlino	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì
	6. Berlino	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì
	7. Berlino	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì
	8. Berlino	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì
	9. Berlino	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì
	10. Berlino	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì

Fonte: Elaborazione personale

La ricerca è articolata in due sezioni. La prima restituisce il quadro teorico del modello *cohousing*, a partire dal ruolo della volontarietà nel processo di trasformazione urbana e dai modelli storici² di “comunità volontaria”. La seconda descrive la panoramica internazionale delle comunità *cohousing* (Europa, USA e Canada) comprese le più recenti esperienze in territorio italiano (Milano, Torino, Bologna e Roma) ed il confronto in una Matrice. Tale analisi ha messo in evidenza le principali caratteristiche comuni³ a tutte le esperienze indagate, riassumibili nei principi ispiratori, nelle modalità di gestione democratica (attraverso il metodo del consenso) e nella sensibilità nei confronti della sostenibilità ambientale.

Tali principi hanno permesso la formulazione della proposta di classificazione integrativa⁴ ed alternativa⁵, che vede il *cohousing* come una “specie” particolare di associazione residenziale, distinta dalle altre quali, ad esempio le *gated community*. In questo caso, infatti, ci troviamo in presenza di principi di esclusività e chiusura, con tutte le implicazioni territoriali conseguenti; mentre nel caso del *cohousing*, al contrario, emergono chiari principi che guidano al rafforzamento del senso di comunità, all'apertura, alla sostenibilità ambientale e ad un equilibrio tra *privacy*/condivisione.

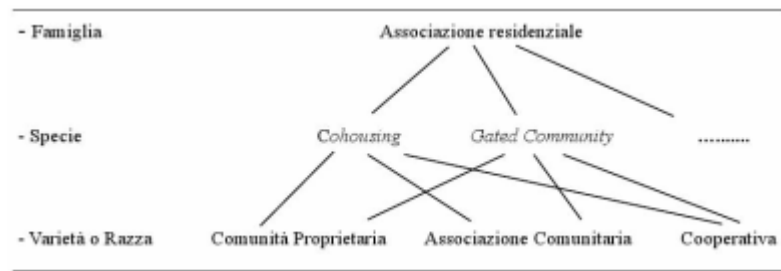
² I modelli storici di riferimento sono quelli proposti da Howard (*garden city*) e Geddes

³ La forma legale non è un elemento costante nel confronto tra le esperienze indagate. Ciò dimostra quanto la dimensione sociale - meglio comunitaria – prevalga nella definizione di principi ispiratori

⁴ La classificazione di partenza vede le “comunità contrattuali” declinate in “comunità proprietaria”, “associazione comunitaria” e “cooperativa”(Brunetta, Moroni, 2008)

⁵ Una classificazione integrativa vede nell'ordine: “Classe” = forme insediative a carattere residenziale; “Famiglia” = “comunità contrattuali”; “Specie” = “associazioni comunitarie” ed infine “Varietà” o “Razza” = *cohousing* (Chioldelli, 2009)

Proposta di classificazione associazioni residenziali



Fonte: Elaborazione personale

I vantaggi del modello *cohousing* già propri delle “comunità contrattuali” - volontarietà d'adesione, responsabilizzazione degli individui nei confronti del proprio ambiente di vita e scelta di servizi maggiormente coerenti e commisurati alle esigenze reali – favoriscono anche i *developer* e le istituzioni locali. I primi massimizzano i profitti e abbattano i rischi di realizzazione e le seconde riducono la domanda di risorse e la pressione sui servizi centrali.

Tale modello rappresenta un'esperienza virtuosa perché volontaria e una soluzione praticabile di sviluppo urbano sostenibile, nonché di rilancio delle realtà urbane. Potrebbe dunque rappresentare un “modello misto” di organizzazione del territorio che, pur mantenendo un ruolo pubblico nella garanzia delle regole di convivenza e nella fornitura di servizi di base, conceda maggiore spazio a forme sociali spontanee auto-organizzate, concretizzando così il principio di sussidiarietà⁶ (Brunetta, Moroni, 2008) e rimettendo al centro un sistema di valori condiviso che ispiri il processo di formazione e gestione della comunità.

La prospettiva di una rete di comunità *cohousing* in cui ciascuna è unica e, allo stesso tempo simile a un'altra, promotrice di un approccio che supera il passato e si proietta nel futuro, realizza l'ideale di una società fondata su un maggior senso di comunità, senza l'oppressione di un'autorità sopraordinata che ne governi le dinamiche e imponga i modelli culturali e valoriali. Nessuna ideologia, dunque, ma un orizzonte fondato sul valore dello scambio della conoscenza, per migliorare la realtà, limitare i danni all'ambiente e alla nostra società. Chissà che il *cohousing* possa davvero rappresentare rispetto alla città il “germe della propria rigenerazione” (Jacobs, 1961).

⁶ La modifica costituzionale 3/2001 all'art.118 recita: “Stato, Regioni, Città Metropolitane, Province e Comuni favoriscono l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli ed associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio della sussidiarietà”

Riferimenti bibliografici essenziali

Amin A, Thrift N (2002), *Cities: Re-imagining the Urban*, Polity, Cambridge

Beito DT, Gordon P, Tabarrok A (2002), *The Voluntary City: choice, community and civil society*, University of MP, Ann Arbor

Brunetta G, Moroni S (2008b), *Libertà e istituzioni nella città volontaria*, Bruno Mondadori, Milano

Chiodelli F (2009), *Abbasso il cohousing?*, XXX Conferenza Italiana di Scienze Regionali

Jacobs J (1961), *The Death and Life of Great American Cities*, Random House, New York

Per ulteriori informazioni, e-mail:

Valeria Baglione: v.baglione@yahoo.it