



Università
Ca' Foscari
Venezia

Corso di Laurea magistrale in
Lavoro, cittadinanza sociale, interculturalità

Tesi di Laurea in
Politiche di inclusione sociale

Il Cohousing: tra housing sociale e
cura per l'alienazione della vita moderna.

Il caso di Porto 15

Relatrice

Ch.ma Prof.ssa Francesca Campomori

Laureando

Piero Prudenzano

Matricola: 864874

Anno Accademico

2019/2020

Indice

Introduzione	3
Capitolo 1 – Il cohousing	
1. Che cos'è il cohousing	8
2. Caratteristiche del cohousing	14
3. Caratteristiche dei cohousers	21
4. Storia del cohousing	22
5. Il cohousing in Italia	25
Capitolo 2 – L'abitare sociale	
1. L'housing sociale in Italia	35
2. Quadro normativo	38
3. Politiche di investimento degli Stati membri	40
4. L'abitare sociale in Italia	41
5. Normativa italiana in materia di alloggi	44
6. Soggetti e dinamiche dell'housing sociale	46
7. Buone prassi	47
7.1 Autocostruzione	49
7.2 Autorecupero	52
7.3 Interculturalità	53
8. Il social mix	55
9. Il social mix in Emilia-Romagna	59
10. L'housing sociale a Bologna	62
Capitolo 3 – Il cohousing “Porto 15”	
1. Metodologia di ricerca	73
2. La comunità di Porto 15	74
3. Il caso studio	76
4. L'iniziativa	78
5. Profilo di comunità e requisiti di accesso	81

5.1 Il processo partecipativo	85
5.2 Le motivazioni dei partecipanti	89
6. Il progetto architettonico	92
6.1 Gli spazi privati del cohousing	95
6.2 Gli spazi comuni del cohousing	98
6.3 Problematicità legate agli spazi comuni	104
7. Organizzazione e auto-gestione	106
8. L'associazione Porto 15	109
9. Criticità del progetto Porto 15	111
Conclusioni	115
Bibliografia	121
Sitografia	125

Introduzione

La Commissione Europea ha definito la housing exclusion, cioè la condizione di povertà abitativa che può colpire persone vulnerabili, la manifestazione più seria della povertà e dell'esclusione nella nostra società, collegandola direttamente alla povertà economica. Infatti, oltre al costo vero e proprio per l'acquisto o la locazione di un immobile, a gravare sulle famiglie ci sono anche altri costi che sono legati all'abitare e sono definiti di "accesso" (tasse, utenze, spese condominiali, caparra, mutuo...).

La forte diminuzione dei redditi delle famiglie e del loro potere d'acquisto in seguito alla crisi economica, ha portato ad una crescita delle spese per la casa aumentando il problema dell'*affordability*, cioè della "possibilità di ottenere un certo standard abitativo a un prezzo o a un canone che non costituisce un peso irragionevole rispetto al reddito familiare¹".

Questo si riferisce soprattutto a quelle che sono definite le spese vive di un immobile, la sostenibilità di una casa, ed un aumento di questi costi comporta una diminuzione della capacità di risparmio delle famiglie influenzandone la caduta o meno in uno stato di povertà economica. Secondo l'Osservatorio nazionale sulle politiche sociali, il peso dei costi abitativi è pari al 17,6% del reddito disponibile, percentuale che sale al 36,8% per i nuclei poveri. I nuclei interessati da costi abitativi che superano il 40% del reddito sono l'8,2%, per i nuclei poveri l'incidenza sale al 32,9%².

L'aumento degli sfratti, la perdita dell'abitazione o l'interruzione delle forniture elettriche, sono la diretta conseguenza di questa situazione.

È evidente che, a parità di reddito, le spese accessorie di una casa abbiano un impatto considerevole nel circoscrivere o agevolare i processi di impoverimento e che l'onerosità della casa porti ad aggravare le situazioni di povertà già esistenti, spingendo verso il basso anche quelle famiglie che si collocano al di sopra della soglia di povertà.

¹ Lodi Rizzini C., Il social housing e i nuovi bisogni abitativi, in "2WEL – Percorsi di secondo welfare", 2013, pag. 239

² Cfr. Osservatorio nazionale sulle politiche sociali, www.welforum.it/il-punto/il-reddito-di-cittadinanza-e-la-poverta-abitativa

Infatti, oltre un terzo delle famiglie, tendenzialmente precarie e che fanno parte di quella classe lavoratrice sinteticamente racchiusa tra “gli operai e affini³” (vittime di un sistema economico che ha permesso la svalutazione salariale e l’impoverimento di chi entra nel mercato del lavoro), scivolano verso la povertà anche a causa della sproporzionata onerosità delle spese per la casa. La nozione di vulnerabilità sociale include, infatti, non solo gli aspetti più strettamente legati al livello di reddito e condizione economica degli individui, ma anche le condizioni abitative, la cura di figli o parenti, l’organizzazione familiare. È una condizione che “non concerne gli individui che versano in condizioni croniche di difficoltà o esclusione sociale, bensì persone che si trovano perennemente esposte all’instabilità di diversa natura (lavorativa, familiare o inerente alla salute) e a una debole integrazione sociale⁴”. Ai mutamenti sociali che vedono coinvolti le famiglie, con conseguente indebolimento delle reti familiari e aumento dell’individualizzazione della vita sociale, si affiancano la crisi economica e la carenza di risorse, con uno Stato che fa fatica a adattarsi ai bisogni di una società mutevole.

È in questo contesto che si potrebbe inserire l’housing sociale, inteso come reazione orientata a combattere il troppo diffuso problema del disagio abitativo, al fine di rispondere alla crescente necessità di alloggi adeguati ai nuovi bisogni. Si tratta di provvedere non solo ad un alloggio adeguato ma si vuole anche tentare di contribuire alla protezione e la tutela di quella dimensione culturale, ambientale e sociale che caratterizza un territorio “in una prospettiva che va oltre la visione di un abitare passivo nell’ambito degli spazi resi disponibili dallo Stato⁵”. Il punto di svolta e la differenza rispetto all’edilizia residenziale pubblica (più legata all’oggetto casa), sta nell’attuazione di interventi di social housing (più centrato sul processo abitativo) sotto varie forme capaci di fronteggiare le nuove tipologie di bisogno: dall’emergenza abitativa assoluta, alla richiesta di alloggi temporanei, fino alla richiesta di abitazioni stabili attraverso tipologie non tradizionali di costruzione.

³ Fana M., Villani D., Airbnb, dimora di diseguaglianze, www.jacobinitalia.it/airbnb-dimora-di-diseguaglianze

⁴ Forum Ania Consumatori, La famiglia al tempo della crisi. Tra vulnerabilità economica e nuove forme di tutela, Milano, Franco Angeli, 2014, pag. 98

⁵ www.aliseicoop.it/wp-content/uploads/2014/11/HS_Report-Housing-Sociale_it.pdf

L'housing sociale potrebbe svolgere anche un'importante funzione per contrastare la povertà economica, o almeno quella condizione dipendente dalla casa, attraverso azioni tendenti all'abbattimento dei costi abitativi.

Le politiche abitative rappresentano una parte importante delle politiche sociali perché è la casa che assicura alle famiglie il soddisfacimento dei bisogni primari, come la cura degli anziani e l'educazione dei figli, e consente di instaurare quei rapporti sociali che costituiscono il cemento della comunità.

Il problema abitativo nel nostro paese è rimasto a lungo una questione marginale dell'agenda politica a causa della rilevante percentuale di alloggi di proprietà e la parallela contrazione degli affitti ma oggi, col protrarsi della crisi economica, il problema sta tornando ad essere quanto mai attuale e diffuso mettendo a dura prova lo stato sociale, chiamato a rispondere a nuove esigenze con risorse sempre più scarse.

Questo è dovuto a diversi fattori: si è aspramente allargata la distanza tra costo delle case e reddito disponibile delle famiglie; l'esistenza di un enorme patrimonio immobiliare di case vuote (secondo i dati Istat le case vuote sarebbero circa 7 milioni⁶ e di questi, più di 60 mila sono alloggi di proprietà pubblica che rimangono sigillati per mancanza di investimenti adeguati); la dismissione degli immobili residenziali promosso dalla legge n. 560/1993; una spesa pubblica per le abitazioni molto vicina allo zero per cento; la diffusione degli affitti a breve termine per turisti con conseguente diminuzione di offerta di case sul mercato.

In più, "in una società dove la povertà cambia continuamente fisionomia, anche l'abitare diviene sempre più precario⁷". Così, la precarizzazione crescente del mondo del lavoro e di conseguenza il reddito, si confermano essere le cause principali della vulnerabilità abitativa anche se non sono gli unici fattori che contribuiscono allo sviluppo di questo fenomeno.

Il mutamento della struttura demografica del paese e dei nuclei familiari è un'altra condizione importante. Infatti, sono in continuo aumento i nuclei familiari e si sta riducendo la loro composizione, crescono le famiglie composte da una sola persona e questo implica una crescita della domanda di alloggi con conseguente diminuzione

⁶ Cfr. Istituto nazionale di statistica, www.istat.it

⁷ Lodi Rizzini C., Il social housing e i nuovi bisogni abitativi, in "2WEL – Percorsi di secondo welfare", 2013, pag. 244

dell'affordability in quanto, per un nucleo composto da un solo soggetto, le spese abitative sono una complicazione maggiore.

La crisi economica, inoltre, favorisce coattivamente lo spostamento di migliaia di lavoratori, soprattutto dal Sud verso il Nord. La scarsa disponibilità di alloggi e il divario nel costo di un'abitazione in base alle aree geografiche, rappresentano un altro fattore di grave rigidità rispetto alle esigenze del mercato del lavoro. Le popolazioni più colpite in questo contesto risultano essere i giovani che, a causa dell'aumento dei tempi della formazione e della diffusione di contratti precari e atipici, si ritrovano ad avere sempre meno possibilità di entrare nel mercato immobiliare (difficoltà ad accedere ad un mutuo, scarsi risparmi a disposizione...).

Altra categoria a rischio esclusione abitativa è quella dei cittadini stranieri, esposti maggiormente ai problemi di sovraffollamento e di scarsa qualità delle abitazioni dato il problema consistente dei privati che non intendono affittare alle persone di colore. Infine, a causa del contenimento delle erogazioni previdenziali, anche gli anziani vedo aggravarsi la loro condizione abitativa.

Questa situazione sta ampliando il numero di soggetti ai quali è ostacolato l'accesso al bene casa, di chi non vi può accedere né attraverso il mercato della compravendita, né attraverso quello delle locazioni. Quella fascia grigia di persone "troppo ricche per accedere all'edilizia residenziale pubblica e troppo povere per cogliere soluzioni offerte dal mercato. Una fascia di popolazione che rientra appieno nella logica preventiva, e non riparatoria, dell'approccio dell'investimento sociale, che si rivolge a una platea ben più ampia di quella generalmente definita come svantaggiata⁸".

La riuscita delle sperimentazioni di social housing si basa, dunque, sul creare spazi abitativi di nuova ideazione ed il tratto innovativo consiste nella dimensione relazionale degli abitanti con le nuove o rinnovate forme dell'abitare.

La sfida che ci si pone davanti oggi è di rispondere al bisogno di casa come obiettivo di welfare urbano in cui il sistema dell'edilizia sociale sia integrato con i servizi urbani. Si tratta di un modo evoluto di concepire l'abitare fondato sulla coesione sociale, sull'accessibilità e sulla gestione coordinata delle strutture abitative e dei servizi correlati

⁸ Ascoli U., Ranci C., Sgritta G. B. (a cura di), Investire nel sociale, la difficile innovazione del welfare italiano, Bologna, Il Mulino, 2016, pag. 247

(spazi comuni, servizi di vicinato, micronido, assistenza domiciliare per anziani e disabili, ecc.), e sulla sostenibilità complessiva del sistema: privilegiando quindi la scelta del recupero del patrimonio esistente, della rigenerazione dei tessuti urbani più degradati rispetto a quella della espansione degli insediamenti e al consumo di nuovo suolo.

In questo lavoro verrà presa in esame una delle più innovative forme di social housing, il cohousing, caratterizzato da un forte senso di comunità, opportunità di scambio sociale e inteso come pratica partecipativa per il rilancio del vicinato solidale e la rigenerazione urbana. Il cohousing è una modalità residenziale costituita da unità abitative private e spazi e servizi comuni ed è caratterizzata da una progettazione e gestione partecipate, condivise, consapevoli, solidali e sostenibili, lungo tutto il percorso. Gli spazi e i servizi comuni, quando possibile, sono aperti al territorio.

L'aumento dell'interesse verso questa pratica abitativa è dovuto sia al bisogno della nostra società di trovare modalità abitative innovative, sia per stimolare il recupero di relazioni sociali e di buon vicinato, promuovere azioni solidali, di mutuo aiuto e di resistenza contro le disuguaglianze. Non solo esclusivo accesso alla casa, quindi, ma creazione di welfare di prossimità.

In particolare, verrà analizzato il progetto "Porto 15" di Bologna, il primo cohousing in Italia ad iniziativa interamente pubblica, che ha visto il recupero di 18 alloggi in uno stabile di proprietà dell'Azienda Servizi alla Persona di Bologna, con l'obiettivo di promuovere e sperimentare una nuova forma di abitare collaborativo rivolto ai giovani under 35.

Capitolo 1 – Il cohousing

1. Che cos'è il cohousing

Sempre più spesso, oggi, si parla di rigenerazione urbana intesa come bisogno di ricostruzione dell'urbanità, della qualità della vita e delle relazioni sociali che definiscono le città e di cui risultano depauperate. Obiettivo della rigenerazione è affermarsi come approccio multi-partecipato, necessario per dare alle città non solo un aspetto nuovo a livello estetico, ma anche e soprattutto dare nuova forma ai centri abitati dal punto di vista culturale, economico e sociale, mettendo in risalto le convergenze tra socialità e sostenibilità, prestando attenzione agli aspetti ambientali.

La rigenerazione urbana si potrebbe dunque definire come “rigenerazione di parti di città e sistemi urbani in coerenza con strategie comunali e intercomunali finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socioeconomiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani e mediante strumenti di intervento elaborati con il coinvolgimento degli abitanti e di soggetti pubblici e privati interessati⁹”, sottolineando l'importanza del coinvolgimento dei “soggetti pubblici e privati interessati” come essenziali mezzi per raggiungere l'obiettivo.

È in questo ambito che gioca un ruolo rilevante il cohousing, una forma di abitazione collaborativa “caratterizzata dalla triplice esigenza della sostenibilità economica, ambientale e sociale, [...] una sperimentazione capace di rinegoziare le politiche dell'abitare realizzando forme innovative di impegno sociale, partecipazione e coinvolgimento nel contesto specifico di riferimento¹⁰”.

Con il termine inglese “cohousing”, traducibile con “coabitazione”, si vuole indicare una caratteristica e interessante forma di vicinato, un posto nel quale alloggi privati e spazi in comune si armonizzano e si sviluppano insieme in modo da garantire il diritto alla privacy

⁹ Legge Regionale 29 Luglio 2008, n. 21, Norme per la rigenerazione urbana, Regione Puglia

¹⁰ Bianchi F., Roberto S., Le modalità del vivere urbano. Socialità, condivisione, nuovi bisogni di abitabilità, Milano, Franco Angeli, 2016, pag. 13

da un lato e, dall'altro, attenuare il bisogno di socialità e migliorare lo sviluppo di relazioni sociali positive.

La coabitazione rielabora, in chiave moderna, quelle utopie socialiste tanto care a filosofi come Charles Fourier (1772-1837) che prevedevano la fondazione di comunità ideali attraverso processi di sviluppo autonomi e dal basso (quindi valorizzazione della dimensione comunitaria e partecipazione attiva), legati ad elementi contemporanei quali indipendenza, autonomia, consapevolezza e privacy.

Un cohousing, infatti, è qualcosa di più di un normale condominio dove ogni nucleo familiare è trincerato nel proprio appartamento e rappresenta, potenzialmente, “una valida soluzione contro la crescente atomizzazione e solitudine delle nostre grandi città¹¹”. Questo progetto di vita, infatti, è nato come risposta alla disgregazione delle reti familiari e sociali tradizionali, alla diffusione di politiche neoliberali e alla conseguente privatizzazione o mercatizzazione dei servizi pubblici, alla ridefinizione dei cittadini in quanto consumatori, ed è un'alternativa alla competizione come caratteristica principale delle relazioni umane.

Non a caso, queste proposte abitative sono situate spesso in contesti urbani o semi urbani, cioè in città che da un lato attirano un crescente numero di abitanti catalizzati dalle concrete occasioni offerte, ma dall'altro spaventano per le difficoltà costanti con le quali bisogna misurarsi per vivere, in contesti dove aumenta la competizione e la perdita di coesione sociale, dove diventa non sostenibile vivere, né dal punto di vista ambientale né sociale.

Precarietà, flessibilità lavorativa, perdita di sicurezza sociale nella propria comunità, restano i problemi principali ai quali si affianca la crescente speculazione edilizia che ha trasfigurato un “bene primario collegato alla personalità¹²”, in bene di consumo asservito alle leggi di mercato.

Ed è proprio in questo persistente e diffuso “bisogno di città” (Wallach 2005) contemporaneo, che crescono nuove forme di urbanizzazione. In questo contesto, il cohousing potrebbe fornire reali risposte positive, diffondere un nuovo modo di abitare e

¹¹ Lietaert M., *Cohousing e condomini solidali*, Firenze, Terra Nuova Edizioni, 2007, pag. 6

¹² Corte di Cassazione, Sezione II Penale, Sentenza 27 giugno 2007 (dep. 26 settembre 2007), n. 35580

vivere le città, essere occasione per incrementare la riscoperta della socialità, la cooperazione e la solidarietà.

Il diffuso bisogno di comunità porta alla ricerca e allo sviluppo di modelli abitativi in grado di migliorare il tessuto sociale incoraggiando la reciprocità tra vicini nella vita quotidiana attraverso la predisposizione di appositi spazi dove potersi incontrare e svolgere attività comuni tutelando, del resto, la propria privacy.

Nelle città preindustriali gli spazi collettivi erano predominanti rispetto a quelli privati e avevano una importante mansione aggregante; nelle città contemporanee, al contrario, è lo spazio privato che svolge un ruolo fondamentale come effetto della crescente diminuzione di condivisione e socializzazione dei luoghi pubblici: “quanto più gli interventi abitativi di nuova socialità riescono a stabilire forti connessioni e rapporti di reciproca permeabilità e inclusione con il resto della città, tanto più essi contribuiscono in modo duraturo al processo rigenerativo¹³”.

Il cohousing non è, ovviamente, l'unica forma di abitare collaborativo possibile. Affini a questo tipo di abitare, per dinamiche relazionali ed utilizzo alternativo e comune degli spazi, troviamo anche le comunità di famiglie.

Il fenomeno delle comunità di famiglie, detti anche condomini solidali, è interessante in quanto sono comunità costituite tramite vicinato solidale e caratterizzati da vincoli tra famiglie, coppie e singoli, avvicinati da una rete di relazioni strutturali e simboliche. Dal punto di vista strutturale le comunità di famiglie possono essere viste come una morfogenesi delle famiglie allargate. L'inclusione, in questi casi, non avviene attraverso il vincolo di sangue ma attraverso la ricerca di legami elettivi, di stile amicale o sulla base della risposta al bisogno dell'altro.

Inoltre, grazie all'appartenenza comunitaria, le comunità di famiglie possono dimostrarsi un punto iniziale di generatività per sé stesse e per il contesto sociale nel quale sono collocate, tramite azioni socialmente orientate che consentono, in molti casi, di essere luogo di vita per l'intero quartiere.

La missione è la produzione di un bene comune che è visto prima di tutto nella famiglia stessa e poi nell'accoglienza di altri (bambini o adulti) che si trovano in condizioni di

¹³ Bianchi F., Roberto S., *Le modalità del vivere urbano. Socialità, condivisione, nuovi bisogni di abitabilità*, Milano, Franco Angeli, 2016, pag. 113

particolare difficoltà. Le comunità scommettono su legami elettivi ma costruiscono reti familiari solide e durature.

Le comunità di famiglie appaiono come una forma interessante e possibile di coniugare l'esigenza di vivere insieme e condividere un progetto di vita comune con le irrinunciabili esigenze di libertà e di autonomia proprie della modernità. Esse, inoltre, dando vita a realtà aggregate, flessibili e agili, riescono a essere particolarmente capaci di rispondere, in un'ottica solidaristica, direttamente e senza mediazioni, a una molteplicità di bisogni propri e di coloro che incontrano.

Nel 2010 l'Europa ha stabilito cinque obiettivi per la crescita da attuare entro il 2020 e modernizzare il modello sociale europeo, denominato "Europe 2020: delivering well-being for future European¹⁴". Questo documento sostiene che la nuova strategia dell'Europa si debba fondare sul principio della sostenibilità tecnologica, economica, sociale e politica, chiamando in causa parlamenti nazionali, regionali e tutte le parti interessate (autorità regionali e locali, parti sociali, società civile), "a fornire un contributo all'attuazione della strategia, lavorando in partenariato e adottando iniziative nei settori di cui sono responsabili.

Questo conferma il consolidamento, anche a livello europeo, di una idea di welfare abilitante che spinga istituzioni e cittadini, sindacati e imprese, a sperimentare nuovi processi e servizi in grado di rispondere in modo più efficiente ed efficace ai bisogni della società di quanto, a oggi, si riesca a fare nel mutevole contesto dei welfare state nazionali¹⁵".

L'innovazione sociale dovrebbe quindi essere legata allo sviluppo e l'avvio di idee che affrontino i bisogni sociali in modi più incisivi rispetto alle alternative già esistenti realizzando, contemporaneamente, nuove relazioni sociali e collaborazioni.

L'organizzazione è uno dei terreni principali all'interno dei quali è possibile individuare l'innovazione sociale. Non si tratta di entità precostituite ma di realtà emergenti che si sviluppano grazie a flussi che sfociano in pratiche. Secondo tale approccio "l'innovazione non è il nuovo, o ciò che avviene nel mutamento puro e semplice. È quell'incremento di

¹⁴ Cfr. European Commission, www.ec.europa.eu/programmes/horizon2020/en/h2020-section/health-demographic-change-and-wellbeing

¹⁵ Canali L., *Innovazione sociale e secondo welfare: quale impulso dall'Unione Europea?*, in "La rivista delle politiche sociali", n. 4, 2012, pag. 184

forme di razionalità sociale e politica che risulta tale, alla fine, agli occhi degli attori interessati¹⁶”.

Il cohousing rappresenta così, “una risposta ai cambiamenti demografici, ai nuovi stili di vita e alla crescita indiscriminata dei territori [...], rimette in discussione un certo modo di intendere i processi di urbanizzazione per intraprendere modalità di vita alternative basate sul rilancio delle pratiche di vicinato e della condivisione¹⁷”.

La dissoluzione delle reti parentali, la precarietà del mondo del lavoro e la fragilità dei servizi di welfare sono i principali problemi a cui il cohousing tenta di dare una risposta. Il desiderio di comunità si realizza nella condivisione di risorse, nella sperimentazione di nuove forme relazionali di aiuto reciproco e buon vicinato.

L’aumento dell’interesse verso il cohousing si legittima sia tramite il bisogno di attivare modalità abitative innovative, sia per facilitare il recupero di relazioni sociali e di buon vicinato, promuovere azioni solidali e di mutuo aiuto al fine di agevolare interazione sociale dei territori e resistenza contro le disuguaglianze.

Per questo la coabitazione non è “social housing¹⁸” (nonostante promuova la socialità e le pratiche di supporto reciproco), come non è esclusivo accesso alla casa a fasce privilegiate di popolazione, non deve essere letta come l’archetipo di una comunità appartata e isolata (le cosiddette fortified enclaves o gated communities), ma come quella forma di comunità intenzionale che vorrebbe e dovrebbe portare a diminuire il distacco crescente nel dualismo esistente tra comunità e società, tra “Gemeinschaft” e “Gesellschaft” (Tönnies 1887).

Il cohousing, pur essendo una forma di insediamento privata, mostra un elevato grado di apertura alla comunità. Esso si rivolge principalmente, a differenza delle gated communities, a fasce di popolazione che non possono sostenere i costi di abitazioni offerte dal mercato immobiliare. Non risponde esclusivamente a un bisogno di sicurezza

¹⁶ Vicari Haddock S., Moulaert F., (a cura di), *Rigenerare la città. Pratiche di innovazione sociale nelle città europee*, Bologna, il Mulino, 2009, pag. 77

¹⁷ Bianchi F., Roberto S., *Le modalità del vivere urbano. Socialità, condivisione, nuovi bisogni di abitabilità*, Milano, Franco Angeli, 2016, pag. 10

¹⁸ Per housing sociale si intende l’insieme di quelle iniziative intenzionate a fornire alloggi a soggetti che sperimentano difficoltà nei propri bisogni abitativi perché impossibilitati ad ottenere credito o perché colpiti da problematiche particolari (Cecodhas 2007)

ma a un bisogno di comunità e socialità, recuperando una sorta di capitale relazionale che permette di fronteggiare le problematiche quotidiane attraverso il supporto e la condivisione.

Il cohousing “è visto come un modo nuovo di abitare che privilegia le relazioni, promette di compiere scelte virtuose dal punto di vista ambientale e sociale – dal car sharing, all’orto condiviso, alla costituzione di gruppi di acquisto solidali, energie rinnovabili – e, non ultimo, di conseguire un risparmio su un bene essenziale come l’abitazione¹⁹”.

Ovviamente, il rischio che un cohousing diventi una gated communities, una comunità blindata, è molto alto ed il pericolo di segregazione rimane sempre aperto. Infatti, il rischio relativo alla formazione di un’enclave, un’isola felice, all’interno della quale i membri non siano stimolati a comunicare con l’ambiente circostante poiché autosufficienti, è sempre presente.

In tal caso, verrebbero meno i principi fondativi del cohousing stesso in quanto questo non si rivolge esclusivamente alla popolazione che vi risiede ma si pone in un’ottica di osmosi con il quartiere.

È la composizione degli abitanti, le caratteristiche e gli obiettivi nelle loro peculiarità che trasformano il cohousing in un fenomeno innovativo e per la sopravvivenza del cohousing stesso è fondamentale che gli spazi e i servizi comuni rimangano come una porta aperta al territorio e che ci sia un continuo scambio con l'esterno. In questo modo, a differenza delle comuni e degli ecovillaggi, si evita il rischio di rinchiudersi in una bella fortezza immacolata e impermeabile separata dal mondo.

Il cohousing, dunque, si presenta come “possibile risorsa in una prospettiva di rilancio della città, per la sua natura di organismo in grado di alimentare lo scambio tra la dimensione privata della casa e quella pubblica del quartiere²⁰”.

¹⁹ Narne E., Sfriso S., L’abitare condiviso. Le residenze collettive dalle origini al cohousing, Venezia, Marsilio Editori, 2013, pag. 40

²⁰ Gaglio V., Fenomenologia del Cohousing. Dalla logica antiurbana a possibile risorsa per fare città, in “Quaderni di architettura del dipartimento di progettazione architettonica del Politecnico di Milano”, n. 24, 2009, pag. 197

2. Caratteristiche del cohousing

Tipologicamente si possono ricondurre i cohousing a tre modelli archetipici: danese, svedese ed olandese.

Il primo è costituito da una serie di unità indipendenti a uno o due piani distribuite sul terreno. L'alloggio privato, mono o bifamiliare, rende questa soluzione tra le favorite dai residenti soprattutto nel caso di comunità numerose. La costruzione del modello danese della comunità avviene, di solito, per iniziativa privata, in aree lontane dalla città, isolate e parzialmente autosufficienti. È generalmente la modalità più diffusa, in Europa, di creazione di cohousing. In questi casi un gruppo di persone si associa per definire le caratteristiche gestionali ed architettoniche del futuro cohousing e, in seguito, avvia un dialogo con l'amministrazione pubblica per la ricerca del sito o per ottenere agevolazioni economiche per la realizzazione del progetto.

Il modello svedese è, invece, costituito da un singolo edificio a più piani. Gli alloggi sono notevolmente meno ampi rispetto al modello danese e collocati ai livelli superiori, lasciando l'ingresso e il primo piano alle funzioni collettive, così da favorire contatti con il vicinato e incontri occasionali fra residenti. Per la sua forma compatta, l'alta densità abitativa ed il conseguente ridotto consumo di suolo, è la soluzione che meglio si adatta agli ambienti urbani. Per questo, spesso, è favorito dalle pubbliche amministrazioni che intendono portare avanti questo tipo di politiche abitative e, per le stesse ragioni, questa tipologia costituisce un'opportunità di recupero di edifici dismessi o da ristrutturare nell'ottica della promozione dell'abitare sostenibile.

Il terzo modello, quello olandese, costituisce un caso intermedio fra i primi due. "Del primo assume l'ampia dimensione della comunità, la ridotta altezza degli edifici, l'autonomia della Common House, la distribuzione a padiglioni, qui però raggruppati in più unità (cluster). Del secondo ripropone l'organizzazione dei singoli cluster che, a loro volta, costituiscono una microcomunità con servizi autonomi e regole di gestione personalizzate"²¹.

²¹ Calastri S., Gresleri J., For a first reflection on cohousing, www.territoridellacondivisione.wordpress.com/2013/02/13/for-a-first-reflection-on-cohousing

Qui, e anche nella maggior parte dei cohousing statunitensi, la costruzione è affidata all'iniziativa di imprese immobiliari. Compagnie specializzate realizzano residenze collaborative, talvolta coinvolgendo fin dalle prime fasi della progettazione gruppi di persone che hanno manifestato la propria intenzione di vivere in comunità. In altre situazioni, invece, le imprese vendono complessi già realizzati e concepiti appositamente per lo sviluppo del cohousing, riducendo o addirittura annullando il contributo progettuale da parte dei futuri residenti.

Mediamente, un cohousing ospita da quindici a trentatré unità abitative ed è costituito da appartamenti di dimensioni più contenute rispetto ad una normale abitazione, ma prevede ampi spazi comuni (giardino, orto, sala ricreativa multiuso, lavanderia...) “dalla cui condivisione derivano risparmi economici e vantaggi in termini di socialità e solidarietà²²”.

Questo numero di alloggi è variabile e non eccede le trenta unità abitative in quanto una quantità più elevata di appartamenti, e di conseguenza di abitanti, potrebbe essere un ostacolo alla creazione di concrete relazioni interpersonali, necessarie per gestire i progetti comuni e la vita di comunità.

Viste più da vicino, esistono altre caratteristiche che “definiscono questo genere di abitazioni:

- la progettazione partecipata: i coabitanti prendono parte direttamente alla progettazione e la pianificazione dell'immobile in cui andranno ad abitare, scegliendo i servizi da condividere e come gestirli;
- le comunità di cohousing sono elettive: cioè aggregano persone con esperienze differenti che si consolidano come gruppo con la formazione di una visione comune condivisa;
- sono comunità non ideologiche: sono privi di principi ideologici, religiosi o sociali;
- la gestione è diretta da parte dei residenti: si occupano anche di gestire i lavori di manutenzione, della conduzione degli spazi e delle risorse comuni;

²² Deriu F., Bucco G., Il social cohousing: una risposta innovativa alle incertezze presenti e future dei giovani in Italia, in “Sociologia urbana e rurale”, n. 100, vol. 35, 2013, pag. 74

- sono strutture agerarchiche: le decisioni vengono prese durante i momenti assembleari e tramite il metodo del consenso;
- consente di accedere, attraverso la condivisione o gli acquisti collettivi, a beni e servizi che per il singolo individuo avrebbero costi economici elevati;
- rispetto della privacy: il cohousing permette di coniugare i benefici della condivisione di alcuni spazi e attività comuni, mantenendo l'individualità della propria abitazione e dei propri tempi di vita²³”.

Il punto principale e la forza di un cohousing stanno nella partecipazione attiva dei coabitanti che inizia nella fase di pianificazione dell'immobile e prosegue fino alla conclusione dei lavori e l'ingresso dei residenti. “Il desiderio stesso di vivere in una comunità di cohousing fornisce la forza per realizzare il progetto e nella maggior parte dei casi sono i residenti stessi a dar vita all'iniziativa stessa²⁴”.

Questa fase iniziale è cruciale per iniziare a sviluppare il senso di comunità e trovare corrispondenza e consenso su questioni che vedono coinvolti i valori personali di ognuno. Il coinvolgimento dei futuri residenti nelle diverse fasi di realizzazione dell'immobile presuppone una forte cooperazione tra tutti gli abitanti e la vivacità, ma anche la violenza, di questa fase di programmazione è tale da creare forti legami tra i futuri coabitanti.

La progettazione partecipata “cerca, sin dall'inizio, di far emergere i problemi che nascono all'interno di ciascun gruppo, individuando percorsi e strategie il cui fine è quello di trasformarli in potenzialità da condividere²⁵”.

Tutto ciò significa ragionare, creare e guidare insieme gli spazi di vita e dunque occorrono capacità organizzativa e spirito di gruppo. Ma non solo, significa anche collaborare per costruire una visione e una missione che sia condivisa, una carta d'intenti che diventi l'anima e la colonna portante del cohousing, che sappia conciliare bisogni personali e collettivi per arrivare alla definizione di un carattere condiviso del progetto di cohousing.

²³ Housing & co., laboratorio di idee sulla coabitazione e sugli stili di vita sostenibili, www.housingco.org/?page_id=90

²⁴ Lietaert M., *Cohousing e condomini solidali*, Firenze, Terra Nuova Edizioni, 2007, pag. 26

²⁵ Studio Tomassociati (a cura di), *Vivere insieme. Cohousing e comunità solidali. Le chiavi e la cassetta degli attrezzi per costruire un nuovo modo di abitare*, Milano, Altraeconomia, 2012, pag. 53

Ovviamente è necessario il supporto di professionisti, architetti, ingegneri e tecnici che cooperino stabilmente con i residenti, in modo che i fattori di tale progettazione possano agire positivamente sulla comunità: si ricollocano le competenze dei professionisti “a servizio” della socialità, e non viceversa.

Possiamo individuare “tre modelli partecipativi dominanti:

- partecipazione totale: i residenti si fanno carico dell’intero progetto, dalla scelta del terreno alla costruzione, ai materiali, alla scelta degli spazi comuni, servendosi talvolta dell’ausilio di consulenti specializzati per le diverse materie secondo un percorso bottom-up. Questo permette una riduzione dei costi economici ma aumenta il lasso di tempo utile per lo sviluppo del progetto;
- partnership: è previsto il coinvolgimento diretto di facilitatori al fine di ridurre i costi in termini temporali. I residenti vengono supportati nelle proprie decisioni da figure esterne e la modalità partecipativa è di tipo parziale;
- developer-led: l’intero processo di realizzazione e composizione del gruppo risulta a carico di facilitatori immobiliari i quali assumono il rischio d’impresa e accompagnano i residenti nelle scelte, limitate ad alcune decisioni a carattere sociale e organizzativo interno, secondo criteri top down²⁶”.

Per fa sì che si possano preservare le intenzioni iniziali che hanno portato il gruppo a costruire un cohousing, è fondamentale porre dei criteri per selezionare, accettare e integrare i nuovi membri. Si parla appunto di vicinato elettivo quando i vicini di casa decidono di scegliersi vicendevolmente, perché chiunque si accosti a questo stile di vita ne condivida i valori fondamentali come la capacità di dialogo, la socialità, la cooperazione ed il rispetto per l’ambiente.

Ovviamente ci possono essere momenti di crisi e defezioni anche all’interno dei cohousing ma si cerca di prevenirli attraverso la stipula di patti e la redazione di regolamenti, al fine di garantire una migliore socialità, reciproca conoscenza e gestione dei vari spazi comuni.

²⁶ Sapio A., Famiglie, reti familiari e cohousing. Verso nuovi stili del vivere, del convivere e dell’abitare, Milano, Franco Angeli, 2015, pag. 154

Negli ultimi anni, a causa delle avverse condizioni politiche, economiche e sociali, si sono create forme particolari di vicinato all'interno degli stessi cohousing. A causa dell'ultima crisi economica mondiale, le spese a favore del welfare sono state fortemente ridotte ed a farne le spese sono state quelle categorie sociali definite "deboli": anziani, disabili, tossicodipendenti, ragazze madri, etc.

Anche per questo le amministrazioni cittadine hanno iniziato ad investire, per quanto possibile, sulla costruzione di strutture che fossero pianificate e destinate a questa particolare fascia di persone. Sono sorti, così, cohousing con affitti agevolati dallo Stato, destinati a famiglie con basso reddito, a giovani studenti che non si potrebbero permettere un affitto o ad anziani (i cosiddetti senior cohousing, strutture destinate solamente a persone con più di 55 anni).

Il concetto di spazio comune potrebbe essere un grande deterrente nella società attuale, fin troppo condizionata dall'idea che la felicità consista in case molto spaziose con una privacy molto chiusa, monofamiliare e isolata. Anche la creazione di un ambiente fisico che sia in grado di favorire un crescente senso di comunità (ad esempio la costruzione e la posizione degli spazi comuni nell'immobile), è una caratteristica importante per un cohousing.

Da subito vengono messi in evidenza quegli aspetti che potrebbero accrescere le opportunità di scambio sociale: "la progettazione fisica del sito è di importanza cruciale per facilitare l'atmosfera sociale²⁷".

Proprio per questo in un cohousing vengono "sacrificati" gli spazi privati dei singoli appartamenti a favore di spazi comuni più ampi che permettono ai cohousers di conoscersi, condividere interessi, servizi e attività che permettono di rendere viva la comunità e offrono ai residenti benefici sia economici che sociali.

Inoltre, costruire abitazioni più piccole ed essenziali in favore di più spazi verdi e zone comuni, riduce lo sfruttamento del terreno e delle sue risorse ed "un intero cohousing, in media, occupa meno della metà di terreno rispetto ad un normale complesso residenziale con lo stesso numero di unità abitative²⁸".

²⁷ Lietaert M., *Cohousing e condomini solidali*, Firenze, Terra Nuova Edizioni, 2007, pag. 29

²⁸ McCamant K., Durrett C., *Creating cohousing: building sustainable communities*, Gabriola Island, Canada, New Society Publishers, 2011, pag. 275

Per questo, sia a causa della contrazione dei nuclei familiari, sia grazie alla crescita dell'utilizzo e della valorizzazione degli spazi comuni, anche la progettazione si è evoluta dalla convinzione culturale del “big is better, small can be better²⁹”: meno da pulire, meno da mantenere, meno da riscaldare, meno da pagare.

Questi spazi possono essere sia scoperti (giardini, orti, cortili, parcheggi, terrazze) sia coperti (cucine, sale polifunzionali, bar, palestre, biblioteche, sala cinema, lavanderie, appartamenti per gli ospiti e magazzini).

Le dimensioni e l'uso degli spazi comuni, l'organizzazione interna e le attività svolte, vengono decise collegialmente e quindi dipendono dalle risorse umane ed economiche dei componenti del cohousing. I residenti possono in questo modo godere dei benefici della cooperazione affrontando insieme attività sempre più numerose e complesse, così da soddisfare molte necessità pratiche attraverso la costruzione di rapporti sociali solidali. Data l'assenza di gerarchie, i residenti gestiscono “orizzontalmente” l'intera struttura attraverso riunioni periodiche fondate sul metodo del consenso, pratica necessaria per prendere decisioni che siano cooperative e non coercitive.

Per la gestione della vita della comunità, infatti, è molto importante sia l'interazione e la partecipazione vera e propria all'esistenza della collettività, sia sviluppare e adottare metodi decisionali efficaci come il metodo del consenso.

Il metodo decisionale del consenso “è una pratica ugualitaria che si fonda sul rispetto delle opinioni altrui, la capacità di ascolto, la volontà di condividere il potere e di arrivare a risolvere problemi complessi e impegnativi³⁰”.

Questo non significa che tutti sono unanimemente d'accordo ma che tutti hanno la volontà di discutere per arrivare ad una soluzione condivisa, ad un progetto comune. Tutti hanno il diritto/dovere di partecipare al processo decisionale, di ascoltare la posizione degli altri e parlare per il bene comune, attraverso chiarimenti, nuove proposte, idee, e arrivando anche a stravolgere completamente l'idea iniziale elaborando un nuovo progetto condiviso da tutti.

²⁹ McCamant K., Durrett C., *Creating cohousing: building sustainable communities*, Gabriola Island, Canada, New Society Publishers, 2011, pag. 277

³⁰ Guidotti F., *Ecovillaggi e cohousing. Dove sono, chi li anima, come farne parte o realizzarne di nuovi*, Firenze, Terra Nuova Edizioni, 2013, pag. 222

Questa logica può rallentare la fase decisionale e prevede uno sforzo maggiore da parte dei partecipanti, ma spezza il contrasto vittoria/sconfitta delle votazioni a maggioranza e dà a ciascun partecipante maggior potere.

Alla fine del dibattito, ogni coabitante può tenere tre posizioni:

- non partecipare: il coabitante non appoggia la proposta/progetto presentata per motivi personali ma non impone un veto alla realizzazione della stessa perché ritenuta importante per il resto del gruppo;
- appoggiare la proposta: si dà piena approvazione all'idea presentata e ci si impegna a partecipare e lavorare attivamente per la sua realizzazione;
- bloccare la proposta: viene imposto un veto alla realizzazione del progetto in quanto lede i valori sanciti dal cohousing, l'etica o la sicurezza del gruppo. Il blocco va motivato e rispettato da tutti. Questo avviene raramente in quanto, se l'assemblea ha lavorato bene, i motivi che potrebbero portare al blocco vengono discussi e chiariti durante la riunione.

Infine, ogni cohousing avrà una “carta costituzionale” dove vengono enunciati gli elementi alla base della vita della comunità, le regole che legittimeranno il vivere in comune ed un complesso di principi per l'utilizzo degli spazi comuni: si tratta di “principi di carattere morale, che rappresentano la visione etica della comunità, a cui non è collegata alcuna sanzione o valenza giuridica e il cui rispetto è affidato alla libera volontà degli individui³¹”.

Per concludere, dunque, per evitare che nascano conflitti strutturali che potrebbero dividere la comunità e minare la sopravvivenza stessa del cohousing, è necessario che la comunità “predisponga:

- l'individuazione di una visione comunitaria messa per iscritto e condivisa da tutti fin dall'inizio;
- la scelta di un processo decisionale equo, partecipativo, adeguato al gruppo e lo sviluppo di buone capacità comunicative all'interno dello stesso;

³¹ Sapio A., Famiglie, reti familiari e cohousing. Verso nuovi stili del vivere, del convivere e dell'abitare, Milano, Franco Angeli, 2015, pag. 220

- accordi e decisioni chiare e per iscritto, così che non possano essere messe in dubbio nel tempo;
- lo sviluppo di tutte le facoltà individuali e l'importanza data alla maturità emotiva di ciascuno³².

3. Caratteristiche dei cohousers

Coloro che si avvicinano a questa esperienza presentano, con qualche differenza a seconda dei vari paesi dove il cohousing ha avuto modo di svilupparsi, alcune caratteristiche comuni e, nonostante le motivazioni che concorrono a tale scelta abitativa siano differenti, esse sono accomunate dall'aspirazione a ridurre la complessità della vita attraverso la sperimentazione di nuove forme relazionali di aiuto reciproco e di buon vicinato.

Di solito si tratta di soggetti che condividono gli stessi valori e appartengono al mondo associativo o dell'attivismo politico, che condividono l'idea di fare della propria scelta abitativa un'attività sociale, attenta all'utilizzo consapevole ed una gestione efficace delle proprie risorse.

Importante è l'attenzione dei cohousers per la cosiddetta sharing economy, una maggiore predisposizione alla condivisione e alla collaborazione: “i vicini di casa sono una comunità ottimale per l'uso efficace delle risorse in modo condiviso [...], la vicinanza facilita anche la nascita di forme di aiuto reciproco che possono semplificare la vita quotidiana³³”. Sono i residenti stessi ad essere portatori delle capacità di risoluzione dei problemi e non solo delle esigenze da risolvere.

I cohousers appartengono alla fascia media, cioè professionisti con titolo di studio medio-alto al quale non necessariamente si accompagna di conseguenza un reddito medio-alto. Generalmente, i coabitanti rientrano in fasce di reddito modeste e rappresentano sempre di più la cosiddetta fascia grigia, cioè coloro che non si trovano in condizioni di povertà

³² Christian D. L., Creare una vita insieme. Manuale pratico per ecovillaggi e comunità. Trasformare il sogno in realtà, Roma, Edizioni Fiori Gialli, 2010, pag. 25

³³ Rogel L., Corubolo M., Gambarana C., Omegna E., Cohousing, l'arte di vivere insieme. Principi, esperienze e numeri dell'abitare collaborativo, Milano, Altraeconomia, 2018, pag. 18

conclamata ma non sono neppure in grado di accedere con i propri mezzi ad un'abitazione in proprietà o in affitto.

La fascia di età è generalmente compresa tra i 35 e di 65 anni, con la presenza di molti minorenni in quanto sono spesso coppie con bambini a pensare di vivere in un cohousing e riflettere sul futuro invecchiamento in queste comunità.

In sintesi, “coloro che si avvicinano alla co-residenza possiedono un elevato capitale culturale e redditi medi e svolgono professioni tipiche dei servizi (nell'area educativa, del benessere, del sociale)³⁴”.

4. Storia del cohousing

Il primo esperimento di coabitazione nasce in Danimarca nel 1972 da un'idea dell'architetto Jan Godmand Hoyer che, scosso dal crescente senso di alienazione e dall'edificazione di massa delle città, comincia a pensare ad un modello abitativo che evitasse l'alienazione dell'individuo dalla società.

Una prima ispirazione gli viene fornita dal romanzo “L'utopia” del 1516, nel quale l'autore inglese Thomas Moore descrive una società ideale, suddivisa in piccole comunità formate da trenta famiglie che vivono in condivisione. Altra ispirazione arriva dal libro “Pelle il conquistatore” di Martin Andersen Nexø, dove viene descritta la nascita di un collettivo formato, anche qui, da trenta famiglie, al fine di ottimizzare l'interazione. Il numero trenta era stato usato anche durante alcuni studi sulle dinamiche di gruppo all'inizio degli anni Cinquanta.

Ad influenzare le idee di Hoyer sulla struttura del primo cohousing ed il tipo di relazioni che si dovrebbero instaurare tra i diversi membri della comunità, contribuiscono l'architetto americano Christopher Alexander e la psicologa danese Bodil Graae.

Il primo ha esercitato un'azione determinante per la definizione di criteri riguardanti le necessità dei bambini e la visione tipica del cohousing di conciliazione tra privacy e vivere in comunità. Secondo Christopher Alexander “un bambino per essere felice deve

³⁴ Bianchi F., Roberto S., Le modalità del vivere urbano. Socialità, condivisione, nuovi bisogni di abitabilità, Milano, Franco Angeli, 2016, pag. 24

avere da tre a sette buoni amici e deve giocare con altri bambini che abbiano al massimo un anno e mezzo di differenza. Inoltre, i bambini più piccoli non devono allontanarsi più di quindici metri da casa e, per la loro sicurezza, le auto non devono entrare negli spazi della comunità³⁵”.

A partire da queste definizioni è nata parte della struttura planimetrica del nascente cohousing, con aree comuni ogni quattro case destinate al gioco dei più piccoli, ristretta distanza tra le varie abitazioni, diverse aree attrezzate in base all'età dei fruitori.

Il fascino esercitato dall'articolo “Ogni bambino dovrebbe avere cento genitori”, di Bodil Graae, porta Hoyer a fornire una lettura interessante della società contemporanea danese, marcando l'esigenza di un buon vicinato affinché i bambini e le rispettive famiglie possano vivere felici, contestando anche l'idea di famiglia nucleare.

Nasce così, vicino Copenaghen, la comunità di Skraplanet (traducibile con “là dove tutto è in salita”), il primo progetto di cohousing.

Questo vedeva coinvolte ventisette famiglie e l'intera struttura era pensata per creare e facilitare possibilità di incontro ed eventi sociali tra i coabitanti. L'idea del cohousing divenne un fatto nazionale e cominciò ad attrarre l'attenzione dei media, furono pubblicati numerosi articoli di urbanistica e architettura, e Skraplanet divenne meta di visite turistiche.

Questo modello venne presto seguito in altre parti della Danimarca, contaminando positivamente la vicina Olanda e, qualche anno più tardi, anche la Svezia, come una risposta innovativa ad alcuni bisogni specifici delle società nord-occidentali.

Nel corso degli anni '80, per la fortissima pressione della società civile danese, l'idea del cohousing ottenne il sostegno del governo con la promulgazione della “Cooperative housing association law³⁶”, una legge che stabiliva la possibilità di costruzione di cohousing con l'aiuto di mutui finanziari garantiti dal governo.

A partire dagli anni '80, inoltre, l'idea del cohousing varcò l'oceano per arrivare negli Stati Uniti grazie a due giovani architetti che, dopo aver studiato le diverse esperienze europee, pubblicarono un libro di enorme successo, contribuendo alla diffusione della cultura del cohousing. La riuscita editoriale di “Cohousing: a contemporary approach to

³⁵ Scramaglia R., *La casa: spazi, cose, persone. I significati affettivi e sociali delle abitazioni: dal salotto borghese al cohousing*, Milano, Hoepli, 2012, pag. 54

³⁶ Cfr. Co-operative housing international, www.housinginternational.coop

housing ourselves³⁷”, ha trasformato il cohousing negli Stati Uniti d’America in un vero e proprio fenomeno di costume.

I coniugi Durrett sono così riusciti a creare, negli anni ‘90, un vero e proprio movimento in tutto il paese che ha portato ad una diffusione di oltre 250 progetti. Sono proprio stati i due architetti a coniare la parola “cohousing”, per poi fondare una grande compagnia che si occupa della pianificazione e della costruzione di queste strutture: la “The cohousing company: McCamant & Durrett architects³⁸”.

L’associazione oggi fornisce continuamente, senza scopo di lucro, sostegno ai cohousing e ai futuri cohousers attraverso fitte reti d’informazione e consulenze di esperti del settore. In questo paese il cohousing ha mantenuto una dimensione prevalentemente privata. Queste strutture sono infatti promosse soprattutto da soggetti privati e lo Stato interviene solo per supportare economicamente le fasce sociali più deboli.

In tempi più recenti, in Germania, l’articolo del neurobiologo teoretico Mark Changizi, che metteva a confronto l’evoluzione del cervello umano con l’evoluzione delle città e la connettività tra cittadini, ha contribuito allo sviluppo di sperimentazioni in campo della costruzione cooperativa e dell’autocostruzione. Data la grande quantità di immobili abbandonati, Berlino è diventata terreno fertile per una densificazione urbana in modo collaborativo e condiviso.

Questo ha portato alla nascita di Spreefeld³⁹, una cooperativa che ha realizzato un progetto di cohousing ospitante, oltre agli immancabili spazi comuni per svago e lavoro, ben 64 appartamenti. La struttura ha giocato un ruolo importante per il miglioramento della vita nel quartiere e delle relazioni di vicinato.

Nell’Europa mediterranea questo fenomeno si è diffuso con ritardo e solo in anni più recenti, soprattutto in Francia e in Italia.

In Francia il cohousing ha avuto rapida diffusione grazie alla concessione del governo di canoni agevolati e prestiti monetari ai futuri cohousers. Nel 2005, contro la speculazione edilizia e la mancanza di alloggi sociali statali, è nata la Habicoop⁴⁰, un’associazione che

³⁷ McCamant K., Durrett C., Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves, Berkeley, Ten Speed Press, 1989

³⁸ Cfr. McCamant & Durrett architects. The cohousing company, www.cohousingco.com

³⁹ Cfr. Cooperativa Spreefeld, www.spreefeld-berlin.de

⁴⁰ Cfr. Habicoop. Fèdèration française des coopératives d’habitants, www.habicoop.fr

cerca di promuovere un'alternativa al tradizionale mercato immobiliare pubblico e privato.

In Italia c'è stata una forte crescita di progetti a partire dal 2006, con modelli di cohousing sostanzialmente privati con forme di sostegno variabili da parte delle amministrazioni pubbliche (come i modelli danesi o americani), a differenza dei *Centraal wonen* (cohousing) svedesi che fanno parte del sistema di edilizia pubblica e prevedono notevoli investimenti da parte delle istituzioni.

5. Il cohousing in Italia

Dato lo scarso numero di sperimentazioni costruite e avviate in Italia, il cohousing resta una modalità abitativa ancora ridotta ed a favore di una fascia di nicchia di popolazione, anche se l'interesse verso questo fenomeno è in continua crescita.

Ragioni di questo sviluppo possono essere legate “all'introduzione di nuovi strumenti di pianificazione intersettoriale come i Piani integrati di intervento, i Programmi di riqualificazione urbana e di recupero delle periferie, il riconoscimento dello sviluppo sostenibile del territorio o l'esperienza partecipata dei contratti di quartiere⁴¹”.

Nel nostro paese, l'idea di cohousing inizia a prendere forma verso la metà degli anni duemila grazie anche a Cohousing Ventures⁴² a Milano e CoAbitare⁴³ a Torino.

La prima è una Società di servizi e progettazione che ha contribuito alla creazione di diverse esperienze che hanno portato a modelli abitativi differenti sul territorio milanese. I primi cohousing realizzati con il loro supporto sono stati l'Urban Village Bovisa, Cosycoh e Terracielo. In tutti e tre i casi la società si è fatta carico degli oneri finanziari, si è occupata delle modalità di gestione e reperimento delle strutture immobiliari e delle diverse fasi di realizzazione dell'insediamento.

È stato utilizzato un approccio top down, il che significa che le opportunità di scelta e autonomia dei futuri coabitanti sono ridotte al minimo, la “costruzione dei gruppi,

⁴¹ Bianchi F., Roberto S., *Le modalità del vivere urbano. Socialità, condivisione, nuovi bisogni di abitabilità*, Milano, Franco Angeli, 2016, pag. 11

⁴² Cfr. Cohousing, building collaborative life, www.cohousing.it

⁴³ Cfr. Associazione CoAbitare, www.coabitare.org

l'implementazione del progetto tramite il reperimento delle aree e degli edifici da recuperare, la programmazione partecipata, l'assistenza legale, fino alla selezione degli abitanti, la formazione della comunità e delle sue regole, viene mediata dalla presenza della società che guida e accompagna la costituzione del gruppo⁴⁴.

La seconda è un'associazione culturale che persegue e promuove esclusivamente attività di promozione sociale finalizzata a favorire la formazione di comunità intergenerazionali di coabitazione sostenibile e la realizzazione di abitazioni collaborative. Il primo cohousing realizzato, nonché primo cohousing della città di Torino, è stato Numero Zero⁴⁵, acquistato dagli otto nuclei familiari nel 2009 e abitato dal 2013.

La particolarità e la differenza con i progetti milanesi stanno nella gestione autonoma e in chiave esplicitamente partecipativa del gruppo dei residenti, che si è impegnato a lavorare insieme dalla fase di ristrutturazione dell'immobile fino all'ingresso degli abitanti (bottom up).

Importante e differente anche l'apertura verso il quartiere dove è ubicato il cohousing (Porta Palazzo, centro storico di Torino) e le pratiche di interazione che si sono sviluppate con i vicini e le diverse associazioni del territorio in un quartiere che, data la forte caratterizzazione multietnica, viene percepito come una zona pericolosa per gran parte della popolazione torinese. I residenti sono riusciti, attraverso numerose iniziative socioculturali attuate negli anni, ad avere effetti significativi per quanto riguarda la riduzione del senso di insicurezza e maggiore coesione sociale innovando la vita urbana. Nel 2009 il comune di Roma aveva disposto uno studio di approfondimento sul tema del cohousing grazie all'inserimento di questo argomento nel Documento di programmazione finanziaria, affidando l'incarico di "redigere uno studio di fattibilità legislativa ed economica nell'area metropolitana di Roma⁴⁶" all'associazione Mida (Mostra itinerante didattica ambientale).

Nonostante i positivi pareri dell'associazione che ha condotto lo studio e tutto il lavoro svolto sulle norme urbanistiche, la legislazione in vigore e le formule per i finanziamenti,

⁴⁴ Bianchi F., Roberto S., *Le modalità del vivere urbano. Socialità, condivisione, nuovi bisogni di abitabilità*, Milano, Franco Angeli, 2016, pag. 81

⁴⁵ Cfr. *Cohousing NumeroZero*, www.cohousingnumerozero.org

⁴⁶ Guidotti F., *Ecovillaggi e cohousing. Dove sono, chi li anima, come farne parte o realizzarne di nuovi*, Firenze, Terra Nuova Edizioni, 2013, pag. 161

sul territorio romano non è nato nessun cohousing, sia per gli elevati costi che questo comporterebbe per un'amministrazione pubblica, sia per lo scarso interesse delle istituzioni.

Questo però ha portato a far crescere l'interesse verso questo fenomeno tanto che, nel mese di aprile 2010, a Firenze, è nata la Rete italiana cohousing con lo scopo di promuovere e realizzare esperienze di cohousing a livello locale sostenendo le comunità interessate ad iniziare questo percorso.

Come sancito nel loro manifesto:

“Il cohousing è una modalità residenziale costituita da unità abitative private e spazi e servizi comuni ed è caratterizzata da una progettazione e gestione partecipate, condivise, consapevoli, solidali e sostenibili, lungo tutto il percorso.

Gli spazi e i servizi comuni, ove possibile, sono aperti al territorio.

La Rete Nazionale intende:

- promuovere e diffondere sul territorio nazionale la cultura del cohousing e interagire con realtà affini sia a livello nazionale che internazionale;
- sostenere gruppi di cohousing condividendo le conoscenze acquisite e le esperienze maturate, per renderle patrimonio collettivo;
- interagire con gli enti pubblici e privati e con tutte quelle realtà territoriali che a vario titolo sono impegnate in attività di supporto alla realizzazione di abitazioni solidali;
- fornire informazioni ed essere di stimolo e supporto alle amministrazioni pubbliche nello sviluppo di strumenti normativi ed operativi volti a favorire la costituzione e la diffusione di insediamenti di cohousing.

La Rete può essere supportata nelle proprie funzioni da consulenti interni o esterni alla propria organizzazione per l'approfondimento di tematiche specifiche.

La Rete nazionale invita i gruppi a creare “reti locali” che possano operare in modo congiunto, con particolare riferimento ad obiettivi specifici (rapporti con le istituzioni, iniziative locali, ecc.).

Firenze, 10 aprile 2010⁴⁷”.

⁴⁷ Manifesto della Rete italiana cohousing

L'interesse e le potenzialità di questa formula abitativa come pratica partecipata, come forma di vicinato solidale e per la rigenerazione urbana, ha portato, sempre nel 2010, alla prima iniziativa parlamentare per definire e dare una cornice giuridica alle “comunità di vita⁴⁸”, ad opera del deputato del Pd Giovanna Melandri.

La proposta di legge chiedeva il riconoscimento del valore civile e di utilità sociale di quelle che vengono definite comunità intenzionali (“aggregazioni di persone fisiche le quali condividono intenzionalmente un progetto di vita caratterizzato dalla ricerca etica e spirituale e fondato su forme di comunione dei beni, sulla collettività delle decisioni, sulla solidarietà e sul sostegno reciproco tra gli aderenti, attuato mediante forme di convivenza continuativa, anche legate a un determinato territorio o a momenti di valorizzazione degli usi civici⁴⁹”).

Questa proposta non è mai stata discussa.

Successivamente, nel 2013, Ignazio Marino ha presentato al Senato il disegno di legge “Promozione della solidarietà interfamiliare e della cultura della co-residenzialità⁵⁰” che delimitava l'intervento al tema della promozione di reti interfamiliari, basato sulla solidarietà e mutua assistenza volontaria in ambito residenziale e di vicinato.

Questa legge prevedeva il riconoscimento del valore sociale dell'abitare solidale e la necessità di sostegno da parte delle istituzioni per realizzare strutture abitative ad hoc, promuovere e sostenere iniziative da parte di gruppi civici e sociali, facilitare la concreta operatività degli insediamenti residenziali. La legge prevedeva anche l'istituzione della Conferenza nazionale della co-residenzialità, organizzata dai Ministeri per i beni e le attività culturali e per la coesione, col compito di “verificare l'attuazione dei principi di cui alla presente legge e di elaborare linee guida, con particolare riferimento all'attività di promozione della co-residenzialità, relative al sostegno dei soggetti deboli⁵¹”.

Anche questa proposta ha incontrato la stessa sorte della precedente.

⁴⁸ P.d.L. Riconoscimento e disciplina delle comunità intenzionali, 23 novembre 2010, On. Giovanna Melandri, Atto Camera n. 3891

⁴⁹ Ibidem.

⁵⁰ D.d.l. S. 85 - Senato della Repubblica, XVII Legislatura, Promozione della solidarietà interfamiliare e della cultura della co-residenzialità, 15 marzo 2013

⁵¹ Ibidem.

Infine, nel 2018, il deputato del M5S Alberto Zolezzi ha presentato la proposta di legge “Riconoscimento e disciplina delle comunità intenzionali⁵²” che riprende ed amplia il testo dell’On. Melandri.

Anche in questo caso la legge intendeva promuovere e sostenere esperienze comunitarie (condomini solidali, eco-villaggi, cohousing, cooperative di abitanti), ne definiva le “finalità sociali, etiche, economiche e culturali, con particolare attenzione agli intenti volti alla tutela ambientale; stabilisce i requisiti necessari al riconoscimento delle comunità intenzionali, indispensabili per la determinazione dei diritti e degli oneri e per l’eventuale iscrizione al Registro nazionale delle comunità intenzionali; stabilisce il regime economico, le risorse e gli obblighi delle comunità intenzionali; prevede la redazione del bilancio etico-sociale; regola le prestazioni di lavoro presso le comunità intenzionali e sancisce la facoltà delle comunità di organizzare diversificate forme di lavoro; stabilisce il regime e la disciplina fiscale; sancisce i diritti e i doveri, di natura mutualistica e solidaristica, dei membri delle comunità intenzionali⁵³”.

Di questo testo non è ancora iniziato l’esame.

Concretamente, ad oggi, non esiste ancora una chiara legislazione in materia di condivisione abitativa ed i cohousing in Italia sottostanno alla legislazione riguardante i semplici condomini.

Dal punto di vista strettamente giuridico e per quanto riguarda la fase di costruzione dell’insediamento, esistono due diverse modalità con le quali si può costruire un cohousing: costituire una cooperativa edilizia di abitazione oppure comprare o affittare un immobile.

Una cooperativa edilizia è necessaria per i futuri residenti per realizzare un intervento di costruzione di un nuovo immobile, recuperarne uno esistente o acquistare un immobile da adibire a cohousing⁵⁴.

⁵² P.d.L. Riconoscimento e disciplina delle comunità intenzionali, 23 marzo 2018, On. Alberto Zolezzi, Atto Camera n. 82

⁵³ Ibidem.

⁵⁴ Una società cooperativa è una società di capitali costituita allo scopo di gestire in comune un’impresa che si propone il fine di fornire prevalentemente agli stessi soci (scopo mutualistico) quei beni o servizi per il conseguimento dei quali la cooperativa è sorta (art. 2511-2512 Codice civile), in questo caso il bene casa

Concretamente, i cohousers individuano un'area edificabile o uno stabile da ristrutturare, costituiscono una cooperativa edilizia per ricercare i finanziamenti necessari (mutui ottenuti direttamente dalla cooperativa e versamento quota sociale dei soci), affidano il progetto di costruzione/ristrutturazione a dei tecnici ed i lavori ad una impresa di costruzione, tenendo conto che la quota dedicata agli spazi comuni non deve essere mai inferiore al 10% della superficie residenziale complessiva.

L'acquisto o l'affitto dell'immobile, invece, non si distingue da una normale operazione di acquisto/affitto di un edificio tranne per il fatto che i futuri residenti, agendo insieme, potrebbero porsi nei confronti del venditore come un gruppo di acquisto ed ottenere condizioni giuridiche ed economiche più vantaggiose.

A questo punto esistono tre possibili strutture giuridiche che potrebbe assumere un cohousing:

- cohousing a struttura condominiale: i cohousers acquistano il diritto di proprietà sulla singola unità abitativa privata e una quota parte relativa agli spazi comuni. Così facendo, tutti i residenti saranno comproprietari degli spazi condivisi. “Agli usuali beni di proprietà comune si aggiungerebbero gli spazi condivisi⁵⁵”;
- cohousing a struttura duale: anche qui i cohousers acquistano il diritto di proprietà sulla singola unità abitativa ma la gestione degli spazi comuni viene affidata ad un soggetto giuridico collettivo. Questo avviene quando le attività che si intende svolgere in quegli spazi non sono solo a vantaggio dei residenti ma anche di soggetti esterni;
- cohousing a proprietà indivisa: l'insediamento è di proprietà di un solo soggetto che attribuisce in godimento ai residenti i diritti sulle unità abitative e gli spazi condivisi.

L'associazione Housing Lab, nata in questi stessi anni, persegue l'obiettivo di diffondere le buone pratiche, la condivisione delle competenze e la sperimentazione partecipativa nell'ambito dell'abitare sociale e collaborativo, per strutturare processi e pratiche che ne permettano la comprensione, la definizione e il sostegno, in ambito privato e pubblico.

⁵⁵ Sapio A., Famiglie, reti familiari e cohousing. Verso nuovi stili del vivere, del convivere e dell'abitare, Milano, Franco Angeli, 2015, pag. 215

Nel 2017 ha presentato la mappatura dell'abitare collaborativo, una ricerca volta a far emergere le caratteristiche più forti e comuni sia dei progetti esistenti, sia di quelli in via di definizione, permettendo di avere non solo una panoramica sulla diffusione dell'abitare collaborativo in Italia, ma anche per comprendere le necessità e successivamente attivare le azioni in grado di sostenere e favorire l'implementazione di tali progetti.

Non esistendo una definizione comune di abitare collaborativo, la mappatura ha preso in considerazione tutti i progetti che soddisfano almeno due dei tre requisiti:

- “l'esistenza di spazi comunitari esterni e interni (sale comuni, area giochi, terrazzo, orto, etc.);
- presenza di servizi e/o attività gestiti dalla comunità di abitanti (lavanderia condominiale, GAS, banca del tempo, etc.);
- l'adozione di un processo di progettazione partecipata tra i residenti⁵⁶”.

La mappatura ha preso in considerazione tutti quei progetti che soddisfano almeno due dei tre criteri elencati in maniera tale da tenere in considerazione le caratteristiche cardine dell'abitare collaborativo e, allo stesso tempo, coinvolgere le diverse forme e i diversi stadi di sviluppo dei progetti.

Per la rilevazione dei dati, HousingLab ha creato un questionario composto da 53 domande e organizzato in quattro aree principali:

- la carta d'identità (riguarda le informazioni che definiscono un progetto);
- il profilo degli abitanti (le caratteristiche dei residenti);
- gli spazi, i servizi e le attività collaborative (come si instaurano le modalità di collaborazione attive tra i residenti);
- il processo, i costi e i finanziamenti (tutte le informazioni tecniche riferite alla sostenibilità del progetto).

I risultati hanno rilevato che i progetti esistenti sono in tutto quaranta di cui trenta sono già abitati, quattro in costruzione e sei in possesso di edificio o terreno, cioè in attesa di approvazione progetto o inizio cantiere.

⁵⁶ www.housinglab.it/hlab/wp-content/uploads/2017/07/report-mappaturaHL20171.pdf

La quasi totalità dei progetti è situata nelle regioni del centro-nord (in particolare Piemonte e Lombardia) e questo sia per la generale predisposizione di città come Milano e Torino verso le sperimentazioni di innovazione sociale legate anche al campo dell’abitare, sia per la presenza, nel sud Italia, di relazioni ancora forti e significative sia in termini familiari che di vicinato, il che riduce l’esigenza di costruire nuove forme di rapporti collaborativi.

Nonostante la varietà di termini che identificano un modello abitativo basato sulla collaborazione (vedi tab. 1), metà delle abitazioni prese in esame si sono autodefinte come cohousing, mentre le altre definizioni presenti nel questionario (residenza collettiva, condominio solidale, villaggio cooperativo, co-living, condominio collaborativo) sono state poco utilizzate.

COME DEFINISCI IL TUO PROGETTO ABITATIVO?

cohousing.....	21
residenza collettiva.....	1
condominio solidale.....	2
villaggio cooperativo.....	0
coliving.....	1
condominio collaborativo.....	2
edificio Cooperativo a Proprietà indivisa.....	5
abitazioni collaborative in contesti di edilizia residenziale pubblica..	2
coabitazione Giovanile.....	1
comunità di Vita.....	1
associazione di abitanti.....	1
housing sociale.....	1
ecovillaggio.....	1
residenza temporanea.....	1



Tab. 1 - Fonte: Hosing Lab, Abitare collaborativo in Italia. Stato dell’arte, risultati della mappatura a livello nazionale, 2017

Netta la prevalenza della costruzione di progetti in area urbana e significativa la volontà di riutilizzare e ristrutturare edifici in stati di abbandono contro esigenze di nuove costruzioni.

Tutte le strutture prese in esame presentano ampi spazi comuni affermando, così, che la presenza di luoghi dedicati alla condivisione è un elemento identitario delle abitazioni collaborative, spazi che vengono usati anche per creare servizi o attività aperti al quartiere e al pubblico.

Per quanto riguarda il profilo degli abitanti di questi progetti, emerge la prevalenza di nuclei familiari con figli. La composizione dei gruppi si apre, inoltre, a comprendere situazioni di fragilità e nuclei familiari vulnerabili che trovano luoghi accoglienti e accessibili in queste residenze.

La mappatura ha individuato che la quasi totalità delle residenze prese in esame, presenta ampi spazi comuni, interni ed esterni, in cui la condivisione è l'elemento chiave. Gli abitanti tendono a creare attività e servizi condivisi come l'acquisto di prodotti e servizi in comune, usufruire del bike e/o car sharing, costituire gruppi di acquisto solidale, pratiche spontanee di mutuo aiuto. Oltre a questi servizi pensati da e per i residenti, l'abitare collaborativo offre spazi e servizi aperti all'esterno, sia organizzando attività per il quartiere, sia prevedendo un'apertura occasionale o su prenotazione degli spazi.

L'elemento che più distingue un normale condominio dalle abitazioni collaborative, è la modalità con cui vengono discusse e prese le decisioni: nella quasi totalità dei casi si utilizza il metodo del consenso o modalità simili, "che permettono all'intera comunità di esprimere opinioni anche contrastanti, valutare le diverse posizioni e tenere in considerazione il contributo di ogni abitante⁵⁷".

Il lavoro di mappatura ha confermato come "investire in un'abitazione collaborativa sia positivo dal punto di vista della qualità della vita, del risparmio, dell'attenzione ai consumi (sia di suolo che ambientale), della rinnovata qualità relazionale e della presenza di servizi collaborativi che aiutano la gestione del tempo e della quotidianità. È altrettanto vero, tuttavia, che investire in abitazioni collaborative richiede tempo e i processi di realizzazione non sono sempre snelli, sia per una difficoltà di relazione con l'ente pubblico, sia per il reperimento dei finanziamenti necessari che, nel caso dei cohousing,

⁵⁷ Rogel L., Corubolo M., Gambarana C., Omegna E., Cohousing, l'arte di vivere insieme. Principi, esperienze e numeri dell'abitare collaborativo, Milano, Altraeconomia, 2018, pag. 77

sono per la maggior parte provenienti dalle stesse famiglie e richiedono un allineamento del gruppo anche dal punto di vista economico⁵⁸”.

In conclusione, chi fa parte e vive in un’abitazione collaborativa lo fa per mantenere la ricchezza delle relazioni, accrescere convivialità e socialità: “sentirsi parte di una comunità di vicinato che genera welfare in termini di qualità della vita, delle relazioni e di migliore gestione della quotidianità [...] trasformando queste comunità di residenti in comunità di innovatori sociali che hanno imparato come si fa e continueranno a farlo, coinvolgendo altre persone e condividendo con loro le proprie esperienze e competenze⁵⁹”.

L’abitare collaborativo, dunque, risponde alle necessità specifiche degli abitanti e permette alle persone di collaborare, migliorando di fatto la loro qualità di vita, contribuendo al cambiamento dello sviluppo urbano, curando anche il quartiere che li circonda ed il vicinato, introducendo valori relazionali importanti e significativi. L’impatto positivo che ne potrebbe derivare, dipende dalla propensione di altri attori del territorio (pubbliche amministrazioni, cooperative, imprenditoria privata...) di imparare da queste situazioni e rielaborarle per un’innovazione creativa dell’ambiente.

“Il cohousing, visto così, è lo start-up di un nuovo modo di pensare l’abitare⁶⁰”.

⁵⁸ Rogel L., Corubolo M., Gambarana C., Omegna E., Cohousing, l’arte di vivere insieme. Principi, esperienze e numeri dell’abitare collaborativo, Milano, Altraeconomia, 2018, pag. 79

⁵⁹ www.housinglab.it/hlab/wp-content/uploads/2017/07/report-mappaturaHL20171.pdf

⁶⁰ Rogel L., Corubolo M., Gambarana C., Omegna E., Cohousing, l’arte di vivere insieme. Principi, esperienze e numeri dell’abitare collaborativo, Milano, Altraeconomia, 2018, pag. 20

Capitolo 2 – L’abitare sociale

1. L’housing sociale in Europa

In ambito europeo il diritto alla casa, intesa come “bene essenziale”, prevede il diritto di un soggetto di disporre di un’abitazione dignitosa e idonea a soddisfare i propri bisogni individuali e familiari.

Nei paesi dell’Unione Europea la possibilità di abitare a prezzi accessibili è da considerare uno dei fattori fondamentali per prevenire e combattere l’esclusione sociale e rappresenta uno degli obiettivi della strategia di crescita promossa dall’Europa stessa. La Commissione europea ha dichiarato l’*housing exclusion*, ovvero l’essere privi di una casa dignitosa, la manifestazione più seria di povertà ed esclusione sociale della nostra società. Secondo uno studio condotto nel 2009, in media il 6% della popolazione europea vive in condizioni di *housing deprivation*⁶¹.

I Paesi più colpiti sono quelli dell’Europa dell’Est con percentuali che vanno dal 12,2% dell’Estonia al 28,6% della Romania, mentre al lato opposto troviamo i paesi del Nord Europa che vanno dallo 0,5% dei Paesi Bassi all’1,3% della Danimarca. È un dato interessante quello che vede l’Italia al 7,3% e la Grecia al 7,6% e come questi risultino essere gli unici Paesi dell’Europa centro-orientale a superare la soglia minima del 6%.

Secondo l’immagine ricostruita dal Cecodhas, la popolazione europea cresce lentamente rispetto ad altri continenti: il 17,4% ha più di 65 anni di età, tuttavia aumenta ovunque la domanda di abitazioni in relazione all’aumento del numero di famiglie. Le strutture del nucleo familiare, che sono cresciute più rapidamente negli ultimi anni, sono quelle costituite da singoli adulti e coppie senza figli.

Giovani ed anziani sono le categorie di proprietari di case più colpiti dall’instabilità economica e da forme di precarietà lavorativa e sono, spesso, i principali fruitori di

⁶¹ Abitazioni sovraffollate con condizioni igienico-sanitarie o strutturali inadeguate

soluzioni abitative con specifiche caratteristiche in termini di prezzi accessibili e sostenibili, di standard spaziali e di servizi⁶².

Rapporti provenienti da tutta Europa evidenziano il numero crescente di *working poor* e di persone che lavorano con contratti precari, che di fatto costituiscono il limite al loro accesso stabile all'abitazione.

L'esigenza di abitare accumuna quindi, oggi, diverse categorie di persone: migranti e popolazioni autoctone, cittadini single e nuclei familiari, che si dispongono per ragioni differenti di fronte alla stessa questione dell'abitare.

La Commissione Europea individua due categorie sociali particolarmente colpite da tali fenomeni. La prima è quella dei migranti, che costituiscono una larga fascia di coloro che vivono in condizioni abitative di grande disagio, soprattutto nelle grandi aree metropolitane del Nord Europa, ma anche giovani disoccupati in particolare nei paesi dell'Europa meridionale.

La seconda categoria di popolazione a rischio di esclusione abitativa e sociale è quella delle *middle class families* che, per effetto degli elevati e crescenti livelli di disoccupazione, si trovano in posizioni vulnerabili.

In ragione della crescente crisi economico-sociale nei Paesi europei però, il mercato non è in grado da solo di rispondere al bisogno di abitazioni decenti, soprattutto nelle aree più densamente popolate.

In alcuni Stati membri, infatti, cresce il numero degli sfratti per morosità e della perdita di alloggi riacquisiti dalle banche e questo richiama l'attenzione sul fatto che si stanno aggravando i rischi di *disease*, di povertà ed esclusione sociale.

Si delinea per questo una cosiddetta "area grigia" di disagio meno esplicito, multiforme e a volte temporaneo, che caratterizza nuclei familiari che dispongono di un reddito insufficiente o quasi a far fronte alle spese abitative o perché troppo alto per accedere ad alloggi popolari oppure perché semplicemente non riescono a rivolgersi al mercato per

⁶² Dati più approfonditi sono consultabili al sito: www.cecodhas.org. Il CECODHAS Housing Europe (European Federation of Public Cooperative and Social Housing) è un'organizzazione internazionale non profit la cui mission consiste nel promuovere l'abitazione sociale a livello europeo e nel rappresentare un collegamento tra i suoi membri al fine di migliorare l'efficacia della loro azione, sia dal punto di vista tecnico che sociale

esigenze personali. Si tratta di soggetti in bilico tra emergenza e normalità, che un evento imprevisto può far precipitare in uno stato di vera e propria emergenza abitativa.

Da questa esigenza parte la richiesta del Parlamento Europeo alla Commissione di definire con urgenza un pacchetto di provvedimenti in grado di rispondere a tali sfide, ricordando a Stati membri, autorità regionali e locali, che garantire un abitare sociale decente significa soddisfare diritti e bisogni di base con investimenti strategici che contribuiscano a creare lavoro, stabilizzare l'economia, contrastare bolle immobiliari speculative, rispondere ai cambiamenti climatici e combattere la povertà energetica.

È a questo nuovo stato di bisogno che risponde il cosiddetto nuovo welfare, che vede come fattore determinante l'investimento nelle relazioni, un'interpretazione cioè del servizio come moltiplicatore di interazioni, luogo di elaborazione e produzione di rapporti sociali che implicano una concezione articolata di beni materiali in un'ottica trasversale del benessere, che risponda all'esigenza di un tetto, ma al tempo stesso al rispetto di una dimensione ambientale, sociale e sanitaria, oltre che culturale, in una prospettiva che supera la settorialità tipica dell'azione pubblica. Tale strategia si pone l'obiettivo di alleviare almeno 20 milioni di persone da povertà ed esclusione sociale.

È in questo tipo di contesto globale di nuovo welfare che si inserisce il social housing, segnando un punto di rottura rispetto all'edilizia residenziale pubblica. A differenza delle politiche abitative tradizionali, che affrontano il disagio abitativo quasi esclusivamente attraverso l'offerta di alloggi a canone calmierato, gli interventi di social housing si articolano in varie forme che affrontano le nuove tipologie di bisogno.

Nel contesto europeo, il social housing indica l'insieme di politiche dagli aspetti particolarmente innovativi sia in termini di governance che di finanziamento e di gestione. Il gruppo di Partenariato ha accolto con grande interesse la richiesta del Parlamento europeo di sollecitare l'Europa a definire un quadro d'azione comune per il social housing che consenta di implementare tutti i diversi strumenti utilizzabili (aiuti di stato, fondi strutturali, politica energetica, iniziative contro la povertà e l'esclusione sociale...).

Il social housing si caratterizza in Europa per la grande diversità di situazioni, concezioni e politiche nei singoli Paesi che corrisponde anche ad una diversità di approcci⁶³.

⁶³ Questo tema verrà approfondito nel paragrafo "Politiche di investimento degli Stati membri"

In molti territori dei Paesi UE l'housing sociale rappresenta oggi l'insieme di alloggi e servizi, azioni e strumenti, con i quali si intende offrire a chi non riesce a soddisfare il proprio bisogno abitativo per ragioni economiche, un contesto abitativo e sociale dignitoso, all'interno del quale sia possibile non solo accedere ad un alloggio adeguato ma anche a relazioni umane ricche e significative.

Questo implica tuttavia un profondo rinnovamento degli stessi profili progettuali dei quartieri urbani che devono risultare idonei ad una coabitazione responsabile, vale a dire facilitare l'introduzione di nuove e flessibili categorie di servizi, rafforzare le relazioni con il quartiere, presidiare il territorio, sviluppare senso di comunità ed appartenenza.

Ad oggi, il concetto di edilizia sociale appena esposto, non consente un confronto agevole tra le diverse realtà dei singoli Paesi europei poiché su di essi pesano in maniera rilevante scelte politiche, assetti istituzionali-amministrativi e sistemi di regolazione molto differenziati.

2. Quadro normativo

Prima di soffermarci sulle politiche messe in atto dai vari Paesi europei e i soggetti in esse coinvolti, è opportuno soffermarci sul quadro normativo che tutela e garantisce il diritto all'abitazione che, come abbiamo visto, nel contesto europeo assume una forte rilevanza. L'Unione Europea ha tra le sue finalità la lotta all'esclusione sociale e alle discriminazioni, la promozione della giustizia e della protezione sociale, la tutela dei diritti del minore e la promozione della coesione economica, sociale e territoriale.

Da un punto di vista normativo risultano particolarmente rilevanti le direttive in materia di divieto di discriminazione che menzionano anche il diritto d'accesso ad un alloggio. Significativa è la direttiva 2000/43 CE che stabilisce il divieto di discriminazione "nell'accesso a beni e servizi, alla loro fornitura, incluso l'alloggio⁶⁴".

Il diritto all'abitazione è previsto anche in documenti approvati dal Consiglio d'Europa e dall'Unione europea, oltre che oggetto di riconoscimento da parte delle diverse Corti (Corte europea dei diritti dell'uomo e Corte di giustizia UE). La Corte di Strasburgo ha,

⁶⁴ Cfr. art. 3 comma 1 lett. h) della direttiva

in diverse occasioni, riconosciuto il diritto all'abitazione attraverso la tutela di aspetti strettamente legati a tale diritto, seppur in casi di estrema lesione, con l'obbligo di fornire un'abitazione per coloro che non ne dispongono o che si trovano in condizioni di disagio economico e sociale⁶⁵.

Il diritto all'abitazione è poi espressamente previsto dalla Carta sociale europea (CSE) approvata dagli Stati membri del Consiglio d'Europa, soprattutto nel testo revisionato nel 1996, il quale prevede nella parte I n° 31, che "tutte le persone hanno diritto all'abitazione" e dispone nella parte II art. 31 che per garantire l'effettivo esercizio di tale diritto gli Stati firmatari s'impegnano a prendere misure destinate a "favorire l'accesso ad un'abitazione di livello sufficiente".

Infine, il diritto all'abitazione è altresì previsto a livello comunitario dalla Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea.

Pertanto, in ragione dell'efficacia giuridica di tale Carta, i diritti in essa contemplati sono giuridicamente vincolanti per gli Stati membri e possono essere fatti valere sia nei confronti dello Stato che dei privati.

All'art. 34 par. 3, l'Unione Europea "riconosce e rispetta il diritto (...) all'assistenza abitativa (...) al fine di assicurare un'esistenza degna a tutti quelli che non dispongono di risorse sufficienti⁶⁶".

Al riguardo è opportuno notare come la Carta non tuteli direttamente il diritto all'abitazione ma sia prevista una sua tutela al fine di lottare contro l'esclusione sociale e la povertà, attraverso la garanzia di un'esistenza degna a coloro che non dispongono di mezzi sufficienti.

⁶⁵ Cfr. Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo (1948), art. 25 comma 1 che così recita: "Ogni individuo ha diritto ad un tenore di vita sufficiente a garantire il benessere proprio e della sua famiglia con particolare riguardo (...) all'abitazione"

⁶⁶ Bifulco R., Cartabia M., Celotto A., L'Europa dei diritti. Commento alla Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea, Bologna, Il Mulino, 2001, pag. 241

3. Politiche di investimento degli Stati membri

Per questo i Paesi dell'Unione europea, seppur con differenze enormi, hanno messo in atto politiche di social housing che la crisi economica sta rendendo sempre più necessarie. L'Europa pone con urgenza il problema della ridefinizione delle politiche abitative e ogni Paese, partendo da approcci teorici differenti, attua specifici programmi tanto per metodo che per tipo di scelta politica operata.

I percorsi di policy intrapresi quindi generano effetti differenti, in ogni caso uno dei punti sempre più comuni riguarda la volontà di coinvolgere più soggetti sia per il finanziamento che per la progettazione, la realizzazione e la gestione degli interventi.

Secondo quanto descritto da Galdini, “per quanto riguarda l’approccio che i Paesi europei hanno rispetto all’housing sociale può essere sintetizzato nei due termini di universale e mirato⁶⁷”.

Nei Paesi UE le politiche di housing vedono il coinvolgimento di soggetti eterogenei ma nella quasi totalità gli stati membri operano direttamente o attraverso società specializzate di proprietà pubblica o soggetti privati specializzati, generalmente no profit o limited profit. Recentemente sta crescendo anche il numero di fornitori non specializzati (commercial developers e proprietari privati) che ricevono sussidi pubblici per fornire abitazioni con finalità sociali.

Negli ultimi anni i soggetti pubblici stanno infatti riducendo il proprio impegno nel campo del social housing, limitandosi alla gestione dello stock esistente e delegando al settore privato la costruzione e l’offerta di nuovi alloggi.

Diverso è il caso dei Paesi centro-orientali dove le politiche di social housing sono gestite esclusivamente dai governi locali, senza alcun coinvolgimento di soggetti esterni.

Quasi tutti i progetti di social housing vengono finanziati attraverso la combinazione di strumenti differenti il cui peso relativo varia a seconda del contesto: prestiti bancari, prestiti/sussidi pubblici, risorse proprie dei social housing, providers e talvolta contributi degli stessi inquilini.

⁶⁷ Galdini R., *L’abitare difficile. La casa in Italia tra desideri e risorse*, Napoli, Liguori editore, 2012, pag. 36

Il sostegno pubblico si articola in sovvenzioni dirette o prestiti da parte di istituti di credito pubblici specializzati, mentre nel caso di prestiti da istituti di credito privati, il governo può fungere da garante o finanziare il pagamento dei relativi interessi. Il finanziamento dei progetti di housing può essere di competenza esclusiva dello Stato centrale, delle Regioni o dei Comuni o, in alcuni casi, di più soggetti contemporaneamente.

In alcuni Paesi, come la Svezia o i Paesi Bassi, non è previsto alcun sistema di finanziamento pubblico, in altri invece è l'unico tipo di finanziamento esistente. In Bulgaria, Lettonia, Lituania e Romania le social houses sono di proprietà pubblica e finanziata dal budget comunale.

Le istituzioni pubbliche possono finanziare il social housing anche indirettamente, ad esempio concedendo terreni a prezzi scontati o agevolazioni fiscali che riducano i costi di costruzione per i costruttori privati. Per realizzare progetti nell'ambito del social housing ci si può rivolgere anche al mercato finanziario privato.

La crisi finanziaria ha però dimostrato che per garantire la sostenibilità e l'applicabilità di questo sistema deve esserci qualche forma di intermediazione tra i fornitori ed il mercato.

4. L'abitare sociale in Italia

A partire dal secondo dopoguerra per capire le grandi trasformazioni territoriali che stavano avvenendo, nasce in Italia la sociologia urbana.

Questa disciplina ha oscillato tra la forte pragmaticità degli anni '60 e la criticità alienante del decennio successivo, tra la riflessione critica e propositiva degli anni '80 e della prima metà degli anni '90 e l'analisi contemporanea ricca, ma incerta, per la crisi della domanda. Le prime analisi condotte dai sociologi urbani tra la seconda metà degli anni '50 e la prima metà degli anni '60 sono da considerarsi risposte ai tentativi "sulla carta" di pianificazione territoriale.

Il vero e grande sviluppo della sociologia urbana in Italia si ha dalla fine degli anni '60 in poi, stagione intensa che conferisce a questa disciplina forza e debolezze ancor oggi visibili.

La sociologia urbana si connota fin da subito come risposta ad una domanda essenzialmente politica, relativa alle lotte per la casa e alle nuove spinte alla partecipazione. Superata questa iniziale stagione, “la sociologia urbana ha continuato il proprio sviluppo, mantenendo sempre un solido rapporto con la politica⁶⁸”. Oggi intercetta nuovi fenomeni e cerca di dare risposte di comprensione e intervento.

Nel corso degli ultimi anni, la questione abitativa in Italia ha acquisito un ruolo sempre più di primo piano nel dibattito pubblico. “In un Paese tradizionalmente caratterizzato da un’incidenza della proprietà tra le più alte in Europa e da un mercato degli affitti poco dinamico, il protrarsi della crisi economico-finanziaria e il conseguente impatto sul reddito disponibile delle famiglie, hanno determinato un’attenzione crescente sia al bene della casa sia alla sostenibilità del modello di sviluppo sociale⁶⁹”, trovandosi a fare i conti con profonde trasformazioni della città e del territorio.

Emergono le nuove funzioni della città estesa, che in Italia non è assimilabile a quella nord-americana o persino al vicino modello francese.

Grazie a tutte queste ricerche, oggi si è acquisita la conoscenza necessaria per dar vita a quel “welfare urbano che, benché riconosciuto come indispensabile, è ancora un concetto solo teorico⁷⁰”.

L’abitare sociale in Italia rappresenta in parte ancora una novità e si configura come una politica esplicita solo in alcune realtà territoriali. Laddove implementato mira alla realizzazione di azioni nei quartieri ERP, spesso inserito in programmi di riqualificazione urbana ed è quindi strettamente legato alla più generica questione abitativa.

Purtroppo, punti cardine della politica abitativa italiana sono ancora relativi alla promozione dell’acquisto dell’abitazione, ad un progressivo disinteresse da parte dello stato centrale nella regolazione del mercato dell’affitto e dell’acquisto, con conseguente segmentazione della regolamentazione a livello locale, ad un ruolo spesso marginale dell’affitto sociale.

⁶⁸ Castrignanò M. (a cura di), *Sociologia urbana e rurale* in “Quartieri, povertà e cultura”, n° 103, 2014, pag. 9

⁶⁹ Carriero A., Antellini Russo F., Screpanti S. (a cura di), *Social Housing. Il mercato immobiliare in Italia: focus sull’edilizia sociale*, Report Cassa Depositi e Prestiti, vol. 3, 2014, pag. 7

⁷⁰ Castrignanò M. (a cura di), *Sociologia urbana e rurale* in “Quartieri, povertà e cultura”, n. 103, 2014 pag.

L'affitto sociale “coinvolge circa il 5% degli alloggi a seguito sia del ridotto investimento statale nel settore, sia dei processi di alienazione del patrimonio pubblico avviati a partire dal 1993⁷¹”.

Le azioni di mix sociale, a fronte di una veloce evoluzione della normativa, risultano oggi inserite tra le attività di riqualificazione urbana, indirizzate prioritariamente proprio dove “l'affitto sociale è maggiormente presente, cioè i quartieri ERP e tra le zone in cui, a livello nazionale, si registrano le maggiori tensioni intergruppo e le più forti carenze di tipo strutturale⁷²”.

In Italia il social mix ha quindi una duplice facciata. Da una parte “viene perseguito da alcune realtà territoriali come misura risolutiva di problematiche osservate in specifiche porzioni di città (i quartieri ad alta concentrazione di edilizia pubblica); dall'altra parte è l'esito di politiche abitative locali, risultato ottenuto in particolare a seguito della vendita del patrimonio abitativo pubblico o di quei progetti volti a combattere la povertà attraverso l'accesso alla proprietà della casa⁷³”.

La specificità italiana prevede quindi il social mix principalmente come “regolatore di giustizia⁷⁴” perché usato, negli ultimi anni, anche per garantire l'accesso all'alloggio pubblico ad alcune fasce della popolazione afferenti alla classe media impoverita.

In linea con le direttive europee, in Italia infatti si sta diffondendo la pratica dell'housing sociale, che rappresenta l'evoluzione dell'edilizia popolare e che consente di aiutare tutti coloro che non possono permettersi un affitto, ma che non rientrano nelle graduatorie per accedere alle case popolari.

Dal primo rapporto sul secondo welfare in Italia del 2013, emerge che l'housing sociale si può identificare come “l'insieme di quegli interventi di politica abitativa di interesse

⁷¹ Guerzoni M., Casa e mercato edilizio: quarant'anni di domande, in “Economia, società e territorio”, Milano, Franco Angeli, 2013, pag. 47

⁷² Cfr. www.comune.bologna.it/news/ilmixsociale

⁷³ Maggio M., La relazione tra tenure e social mix a Bologna. Il ruolo rivestito dall'edilizia residenziale pubblica in tema di eterogeneità sociale, in “Autonomie locali e servizi sociali”, n. 3, 2018, pag. 422

⁷⁴ Castrignanò M., (a cura di), Sociologia urbana e rurale in “Quartieri, povertà e cultura”, n° 103, 2014 pag. 10

pubblico che vanno oltre i tradizionali confini dell'edilizia residenziale pubblica e che associano agli interventi di edilizia azioni di accompagnamento sociale⁷⁵”.

5. Normativa italiana in materia di alloggi

Dal 2008, con l'art. 11 del D. lgs 112/2008⁷⁶, l'Italia ha cominciato ad occuparsi di copertura del fabbisogno abitativo in modo diverso rispetto al passato, introducendo il concetto di “edilizia sociale” per l'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinati prioritariamente a prima casa per nuclei familiari o giovani coppie a basso reddito, anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate, studenti fuori sede, immigrati regolari a basso reddito e residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale.

In particolare, il Piano prevedeva la costruzione di nuove abitazioni e la realizzazione di misure di recupero del patrimonio abitativo esistente ed era articolato sulla base di criteri oggettivi che tengono conto dell'effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà territoriali. È stata prevista la costituzione di fondi immobiliari destinati alla valorizzazione e all'incremento dell'offerta abitativa, alla promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi e con altri soggetti pubblici o privati, articolati anche in un sistema integrato nazionale e locale per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale; l'incremento del patrimonio abitativo di edilizia con le risorse derivanti dall'alienazione di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupati muniti di titolo legittimo; la promozione da parte di interventi privati; agevolazioni anche amministrative in favore di cooperative edilizie costituite tra soggetti destinatari degli interventi; realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale.

⁷⁵ Decreto Ministeriale del 22 aprile 2008 “Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità”

⁷⁶ C.d. Piano Casa, convertito poi nella Legge n° 133/2008 (Primo Caso Nazionale, art. 11)

Successivamente, con il D.P.C.M. 16 luglio 2009⁷⁷ venivano definite tre linee di intervento per il social housing: sistema integrato di fondi, forme di partenariato pubblico privato, programmi integrati di promozione di edilizia residenziale.

Ciò prevedeva nuove forme di partecipazione tra settori pubblici e privati in materia di social housing attraverso la funzione di Cassa depositi e prestiti⁷⁸ e Investimenti SGR⁷⁹ con la costituzione di un Fondo di investimenti per l'abitare (FIA).

Il sistema integrato nazionale e locale di Fondi Immobiliare (SIFI), costituito grazie al suddetto Piano nazionale di edilizia abitativa⁸⁰, mirava a incrementare la dotazione di alloggi sociali sul territorio nazionale attraverso la mobilitazione di capitali pubblici o privati, prevedendo una dimensione obiettivo pari a 3 miliardi di euro, ammontare minimo del Fondo di 1 miliardo di euro e una durata minima di 25 anni; un rendimento obiettivo in linea con quello di strumenti finanziari comparabili presenti sul mercato e sostenibilità economica dei progetti; criteri di partecipazione dei fondi nazionali agli investimenti locali mediante acquisizione di partecipazione di minoranza fino ad un massimo del 40%.

In particolare, tale Piano ha previsto l'integrazione delle politiche pubbliche locali, attraverso un programma coordinato con le Regioni che, di comune accordo con gli enti locali interessati, hanno avuto il ruolo di proporre al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti un programma coordinato al fine di incrementare il patrimonio di edilizia residenziale sociale, in risposta alle diverse tipologie di fabbisogno abitativo.

“Anche se attualmente è stato istituito un numero ancora esiguo di fondi di questo genere, va pur detto che le modalità di finanziamento introdotte dal suddetto provvedimento normativo, che prevedono nuove modalità di partecipazione tra l'ambito pubblico e privato, rappresentano a livello nazionale una reale svolta per il settore del social housing⁸¹”.

⁷⁷ Denominato anche Piano Nazionale di edilizia abitativa

⁷⁸ Cfr. www.cdp.it

⁷⁹ Cfr. www.cdpsgr.it

⁸⁰ D.p.c.m. del 16 Luglio 2009

⁸¹ Noviello V. (a cura di), Guida alle politiche e iniziative dell'housing sociale, Progetto FEI – Azione 10, 2013, pag. 16

Successivamente il D. L. n° 47/2014⁸² ha previsto misure per un valore di circa 1,8 miliardi di euro, rivolgendo particolare attenzione allo sviluppo dell'edilizia residenziale sociale, con la previsione di agevolazioni e detrazioni fiscali per gli alloggi sociali in locazione e consentendo il riscatto degli alloggi sociali.

La novità più importante di questo intervento legislativo riguarda però l'attivazione di una serie di interventi (come, ad esempio, ristrutturazioni, sostituzioni, variazione di destinazione d'uso) per aumentare l'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale e la cessione o il conferimento ai fondi immobiliari di immobili residenziali realizzati da soggetti pubblici e privati con il concorso di un contributo pubblico e destinati a contribuire all'aumento dell'offerta di alloggi sociali.

6. Soggetti e dinamiche dell'housing sociale

Dalle fonti che inquadrano l'housing sociale nel nostro ordinamento si evince che la normativa prevede la delega della competenza in materia di social housing dal livello centrale a quello locale laddove gli enti locali, in quanto soggetti più vicini ai cittadini, risultano per questo essere le istituzioni maggiormente idonee alla gestione di tali politiche attive.

In Italia i progetti di social housing sono attivati principalmente grazie ad accordi tra Comuni e investitori istituzionali per il recupero del patrimonio immobiliare già esistente e la realizzazione di nuovi insediamenti abitativi, anche attraverso la disponibilità di aree standard da destinarsi a servizi per la collettività. In particolare, i Comuni mettono a disposizione l'area ed i soggetti istituzionali costruiscono gli immobili che dovranno essere assegnati in locazione a canone calmierato. Il Terzo settore, infine, in accordo con le amministrazioni comunali, ha il compito di gestire il patrimonio immobiliare così realizzato, fornendo altresì azioni di accompagnamento sociale (anche in termini di integrazione sociale e affiancamento all'utenza).

⁸² C.d. Decreto Lupi

Può tuttavia avvenire che gli accordi avvengano tra comuni e settore delle costruzioni “finalizzati a realizzare nuovi insediamenti abitativi, all’interno dei quali si dovrà stabilire una percentuale da destinare all’edilizia pubblica per le fasce deboli della popolazione⁸³”. Gli esempi di social housing in Italia faticano a crescere se paragonati alle esperienze estere e questa lentezza è dovuta a questioni amministrative pubbliche sia a livello locale che nazionale. I progetti di Social Housing ad oggi in Italia vedono un’estensione maggiore al Nord piuttosto che al Sud, trovando un maggiore humus sociale e programmi amministrativi maggiormente orientati al cambiamento di prospettiva in tema di casa. Diverse sono le esperienze di housing e di cohousing nelle città metropolitane del Nord Italia (Torino, Milano, Bologna) mentre al Sud troviamo alcuni primi tentativi sperimentali a Roma e a Bari. Tuttavia, alcune ultime politiche messe in atto dalle singole Regioni sta permettendo la sperimentazione di progetti innovativi anche nel Sud Italia.

7. Buone prassi

Una caratteristica dell’uomo è il saper trovare i propri punti di riferimento non solo nell’ambiente circostante, ma anche nello spazio privato in cui vive. La casa non rispecchia solo la cultura di chi la abita ma si pone come confine tra abitato e non abitato, soggettivo e collettivo, personale e impersonale.

Housing, dall’inglese “to house”, significa letteralmente “dare alloggio” ed è legato alla progettazione e realizzazione di edifici per abitazione, ma “abitare” ha anche un significato più ampio, inteso come “occupare abitualmente” in riferimento non solo ad una casa, ad un quartiere, un paese o un luogo generalmente condiviso della vita pubblica o privata, ma anche ad uno spazio che investe il piano delle relazioni e che è vissuto con amore, soddisfazione e serenità. Per abitare, nel vero senso della parola, sembra pertanto indispensabile permanere in un luogo dove si possa trovare una certa qualità della vita.

La semantica dell’abitare del nuovo millennio è una semantica di “relazione dinamica” al contempo di inclusione e separazione: da una parte si assiste all’acuirsi della privacy

⁸³ Noviello V. (a cura di), Guida alle politiche e iniziative dell’housing sociale, Progetto FEI – Azione 10, 2013, pag. 17

elevata a valore di processi di privatizzazione, dall'altra si cerca invece (attraverso la fruizione di spazi comuni come parchi, aree verdi, sale condominiali e orti urbani) di agire politicamente nello spazio abitato.

Le pratiche di intervento nella riqualificazione fisica del proprio luogo rispondono ad una dimensione che ha caratterizzato diverse fasi sociali e pratiche abitative. La pratica abitativa torna a ricoprire una centralità sociale nei termini della costruzione e della coesione sociale.

Le politiche abitative devono relazionarsi al complesso delle politiche sociali, per non incorrere in dinamiche di esclusione e in meccanismi di esasperazione dei cicli di povertà: “devono, infatti, non solo inserirsi entro un assetto integrato di politiche sociali ma favorire la partecipazione attiva degli abitanti nella costruzione del loro contesto abitativo⁸⁴”. Anche l'idea di housing sociale è da configurarsi come occasione non solo di rigenerazione urbana ma anche come leva per la costruzione di mix sociale.

Il social housing, come forma innovativa di abitare sociale, prevede nuovi modelli di gestione sociale oggi in fase di sperimentazione, come le politiche della casa e l'edilizia residenziale pubblica. Su quest'ultimo versante, il social housing, risulta innovativo e potenziale anche per il livello di coinvolgimento delle persone e i vari percorsi che propone sulla solidarietà, richiamando al fenomeno della cittadinanza attiva.

È ormai riconosciuto il valore e l'efficacia della cura degli spazi collettivi, aperti e chiusi, come dispositivo strategico di promozione sociale, capace di stimolare autocostruzione e autogestione, di creare legami e valori comunitari con una visione condivisa nella vita locale, verso un cambiamento di paradigma che punta direttamente alle persone, alla modifica degli atteggiamenti individuali ed alla coesione sociale anelata nelle indicazioni europee.

Dunque, il social housing, con le sue potenzialità e strumenti gestionali innovativi, può essere un'ottima occasione di sperimentazione e promozione in tal senso, valorizzando gli interventi sia a livello fisico che di sensibilizzazione sociale.

Il sistema social housing poggia fundamentalmente su due elementi: “la presenza di criteri di accesso (con notevoli diversificazioni da progetto a progetto in base alle caratteristiche

⁸⁴ Nuvolati G., Sviluppo urbano e politiche per la qualità della vita, Firenze, Firenze University Press, 2018, pag. 51

dei destinatari) e una forte enfasi posta sulla costruzione della coesione sociale⁸⁵”. Partendo da questo, l’edilizia sociale deve ripensare le dinamiche del sociale ed introdurre elementi che possono amplificare l’efficacia di un progetto sociale, legato non solo ai principi di equità distributiva ma anche a quelli di inclusione, dati cioè dalla partecipazione attiva dei singoli nella costruzione del tessuto sociale.

Infatti, mentre nel periodo moderno ha prevalso l’accezione giuridico-economica dell’edilizia sociale, con l’estensione di diritti di welfare applicata attraverso l’edilizia di massa, nel post-moderno il sociale assume un’accezione che si sovrappone alla precedente, senza escluderla, ma rielaborandola in un’ottica “societaria, ossia partecipa del ruolo delle persone non solo in quanto fruitori ma anche come produttori⁸⁶”.

Esperienze che è interessante approfondire sono le nuove pratiche di autocostruzione e autorecupero.

Queste pratiche, seppur irrisorie ed incapaci di soddisfare la domanda abitativa, rappresentano laboratori di osservazione importanti per cogliere le trasformazioni sociali attraverso la questione dell’abitare.

Autocostruzione e autorecupero sono spesso associate come modalità di produzione diretta dell’alloggio da parte dei futuri abitanti. Si tratta, però, di procedure differenti “non solo per gli aspetti tecnico realizzativi ma anche per le finalità e gli utilizzi che le due strategie propongono⁸⁷”.

7.1 Autocostruzione

L’autocostruzione trae origine dalle tradizioni culturali delle società rurali, dove il costruire era parte di un patrimonio diffuso di conoscenza degli equilibri ambientali. Trasposto nella società industriale, il fenomeno dell’autocostruzione ha assunto

⁸⁵ De Matteis M., Del Brocco B., Figliola A., *Rigenerare la città: il Social Housing come opportunità di rinnovo urbano e sociale*, Università IUAV di Venezia, 2008, pag. 27

⁸⁶ Donati P., *Cittadinanza societaria*, Bari, Editori Laterza, 2000, pag. 26

⁸⁷ De Matteis M., Del Brocco B., Figliola A., *Rigenerare la città: il Social Housing come opportunità di rinnovo urbano e sociale*, op. cit., pag. 75

significati diversi: dall'abusivismo di necessità all'autopromozione di un processo edilizio in ambiti che la pubblica amministrazione non ha voluto o potuto governare.

L'autocostruzione fa parte della storia sociale dell'abitare: anche in tempi recenti, nei quali la tecnologia ha assunto un carattere specialistico e industriale, la pratica di costruire attentamente, in tutto o in parte, la casa in cui si andrà ad abitare, è rimasta diffusa soprattutto tra i ceti popolari. Infatti, resta una pratica molto comune nei paesi in via di sviluppo ma, al contempo, in forte crescita anche in alcuni paesi del nord Europa e del nord America.

“Fare autocostruzione” significa partecipare attivamente e condividere un processo di produzione dell'alloggio nel quale i futuri abitanti sono direttamente e materialmente impegnati.

Gli autocostruttori sono una comunità organizzata, autogestita e assistita nelle procedure e nei lavori da personale tecnico professionale esperto e accreditato. Agire in maniera associata permette di condividere le responsabilità, le problematiche e le difficoltà che accompagnano necessariamente un impegno come quello dell'autocostruzione.

L'autocostruzione, che può essere totale o parziale, consente, inoltre, da un punto di vista prettamente economico, un sensibile abbattimento del costo di costruzione e un più facile accesso all'abitazione. “L'abbattimento è in stretta relazione con la percentuale di opere realizzate in autocostruzione e può oscillare tra il 40 e il 60%⁸⁸”.

L'autocostruzione può riconoscersi in diverse tipologie:

- autocostruzione spontanea: che deriva dall'iniziativa diretta dell'utente, il quale fruisce di supporti tecnico-progettuali solo laddove siano indispensabili per vincoli di legge (ad esempio per la stesura del progetto o per le certificazioni d'obbligo). È una pratica antica ma ancora largamente diffusa soprattutto in contesti rurali;
- autocostruzione associata: che segue una prassi più recente e molto diffusa nei paesi emergenti, connotata dall'azione comune di un gruppo di famiglie o di persone che si autoselezionano, che vengono selezionate con modalità aperte o che operano costituendosi in cooperativa. Si caratterizza quindi per la dimensione sociale, collettiva e riproducibile, sia nel caso venga organizzata dagli

⁸⁸ Martellotta M., Il cantiere di autocostruzione, Fiesole, Fondazione Michelucci, 2011, pag. 8

autocostruttori, sia nel caso venga promossa da un ente locale o da un organismo terzo (profit o no profit);

- autocostruzione assistita: è una procedura edilizia con specifiche e consolidate modalità e tecnologie costruttive, diretta e coordinata da professionisti, attraverso la quale un gruppo associato e volontario di persone o famiglie realizza, nel tempo libero da lavoro e dall'occupazione principale, la propria abitazione. Allo stesso tempo presuppone la scelta di operare in maniera associata, di condividere con altre persone la sfida e l'impegno che l'autocostruzione comporta. Attualmente le scelte progettuali e tecnologiche utilizzate nell'autocostruzione assistita consentono di realizzare abitazioni e edifici competitivi con quelli della produzione corrente, sul piano della qualità architettonica, della durabilità, del risparmio energetico, della biocompatibilità. Inoltre, questo processo diventa utile sia per la formazione di manodopera che per l'incremento delle attività di impiego degli stessi costruttori.

L'autocostruzione associata, di nostro specifico interesse, intreccia politiche sociali e cultura dell'abitare e si presenta come una buona pratica di politiche urbane vicine agli abitanti nelle nostre società, in presenza di situazioni o rischi di esclusione.

“L'autocostruzione è infatti solitamente rivolta a famiglie che cercano un alloggio di proprietà ma non hanno le risorse per accedervi ad un prezzo di mercato. Più difficilmente gli alloggi sono destinati ad essere affittati ai partecipanti del cantiere, visto l'impegno consistente di lavoro fisico che richiede⁸⁹”.

In questo senso l'autocostruzione è un tassello importante della configurazione di politiche attente alle specificità dei diversi bisogni abitativi, di politiche non assistenziali e che tendono a valorizzare le risorse e le capacità di cui gli abitanti sono portatori.

⁸⁹ Colombo M., Solimano N., L'autocostruzione: una opportunità per il social housing, Fiesole, Fondazione Michelucci, 2010, pag. 4

7.2 Autorecupero

L'autorecupero è una pratica abitativa tesa al recupero di immobili degradati e inutilizzati, che un gruppo di persone propone di restaurare acquisendo il diritto ad abitarvi, secondo modalità concordate con la proprietà.

Questa pratica ha il pregio di operare sul già costruito e di non occupare nuovo suolo.

L'autorecupero si pone i seguenti obiettivi:

- incrementare il patrimonio abitativo pubblico recuperando, ad uso abitativo sociale, immobili non residenziali;
- utilizzare risorse pubbliche e private indirizzando queste ultime verso investimenti ad impronta sociale, rispetto alla consuetudine degli interventi prevalentemente finalizzati ad un incremento della rendita fondiaria privata;
- partecipare alle fasi di progettazione e realizzazione degli interventi dei soggetti portatori del bisogno, superando il concetto di utenza passiva destinataria di politiche assistenziali, andando verso il coinvolgimento attivo degli attori sociali economicamente svantaggiati, in una politica di intervento che investe anche gli aspetti occupazionali ed economici come fattori determinanti del disagio abitativo.

Contrariamente all'autocostruzione, l'autorecupero realizzato in forma cooperante è destinato di solito all'affitto degli alloggi ed è quindi proposto o praticato per lo più da soggetti deboli sotto il profilo economico e non in grado di rivolgersi al mercato della proprietà (neanche in forme agevolate).

Da un punto di vista tecnologico-realizzativo, l'autorecupero (se proposto su immobili che richiedono interventi rilevanti) presenta una complessità superiore rispetto all'autocostruzione: si tratta infatti di intervenire, in molti casi, con materiali e tecniche tradizionali che necessitano di competenze maggiormente specializzate rispetto a quelle richieste per una nuova costruzione e, dove è possibile, scegliere tecnologie innovative e procedure facilitate.

Il coinvolgimento degli attori pubblici è spesso indispensabile per il profilo marcatamente sociale degli interventi (che non di rado riguardano immobili occupati da senzatetto) e per il fatto che la proprietà è prevalentemente pubblica. "Per tali ragioni le associazioni e

i movimenti che promuovono l'autorecupero rivendicano l'approvazione di leggi regionali che prevedano e regolamentino le esperienze di autorecupero, altrimenti esposte a difficili negoziazioni sui singoli immobili e con le singole proprietà⁹⁰.

7.3 Interculturalità

Sia in caso di autocostruzione che di autorecupero, il progetto di un nucleo di abitazione deve essere fatto in modo flessibile, in maniera tale che sia la duttilità sociale degli abitanti a modificare quello che formalmente è un carattere architettonico rigido.

Non è quasi mai possibile progettare un complesso di abitazioni ciascuna delle quali abbia caratteristiche formali e costruttive differenti, oltretutto in taluni casi il fatto di dover sorteggiare i destinatari fra gli autocostruttori delle abitazioni realizzate, fa sì che esse debbano avere tutte le stesse caratteristiche.

L'uniformità non è però sinonimo di neutralità ma al contrario le abitazioni, se concepite correttamente nella logica dell'interculturalità, avranno delle qualità che ottimizzano al massimo gli aspetti legati alle diverse culture dei gruppi presenti, ai differenti bisogni dei nuclei familiari e quant'altro di particolare esigano gli abitanti che le hanno realizzate in gruppo.

Nei cantieri in generale, e in quelli di autocostruzione nello specifico, accade quindi che la contaminazione di varie etnie e culture sia più o meno accentuata, utile per trarre i maggiori vantaggi possibili per la conduzione dei lavori e per i prodotti finali, inserendo quelle componenti che vanno oltre alla comune progettazione e che si legano alle molteplicità di culture e vedute presenti nel gruppo degli autocostruttori.

Spesso le terminologie vengono confuse e la multiculturalità viene equiparata all'interculturalità. Occorre dunque fare chiarezza a riguardo.

La multiculturalità è l'accostamento di culture e persone che imparano a convivere senza entrare in conflitto e si preoccupano del rispetto reciproco, senza tuttavia mai unirsi. L'interculturalità, invece, vede le parti, ossia le persone, interagire tra loro, compartecipare e, nel caso dell'autocostruzione, far sì che un processo costruttivo sia

⁹⁰ Martellotta M., *Il cantiere di autocostruzione*, Fiesole, Fondazione Michelucci, 2011, pag. 12

costituito da modelli di confronto e da contributi educativi per la condivisione delle culture presenti e della gestione spaziale nel rispetto della diversità.

È dunque “l’interculturalità che dovrebbe essere perseguita anche se la sua complessa gestione, fatta di rapporti umani mutevoli e complicati, può sembrare infattibile se non vi siano le giuste premesse⁹¹”.

Si comprende, dunque, che la gestione dei rapporti in maniera reciproca e consapevole, della parità di rispetto dei vari punti di vista, può essere un punto di forza non solo per la fase esecutiva di cantiere ma soprattutto per saldare i rapporti che proseguiranno anche dopo l’assegnazione degli alloggi.

Per adottare una condotta interculturale la regola base è l’ascolto dei punti di vista altrui in un’ottica di immedesimazione e il mezzo più confacente a tale scopo è l’uso delle assemblee. Il metodo di discussione assembleare pone tutti sullo stesso livello e concede uno scambio regolare e ripetuto nel tempo che segua parallelamente l’andamento dei processi autocostruttivi.

Imporre per forza di volontà, invece, può portare a scompensi produttivi e, nel peggiore dei casi, allo scioglimento del gruppo. Ascoltare tutti, comprendere e sintetizzare, sono le azioni per una partecipazione attiva e produttiva che metta a confronto ogni punto di vista facendo maturare azioni valide.

Progettare in maniera interculturale implica agire per incrementare il carattere di adattabilità, di interpretazione e di condizione delle diversità, senza calarsi in un ruolo di precettore per gli autocostruttori con lo scopo di imporre loro decisioni importanti provenienti dall’alto.

Grazie ad un approccio che non guarda solo gli aspetti architettonici ma che si interessa del come vivranno i beneficiari degli alloggi e di come interagiranno tra loro per quel che riguarda gli spazi comuni ed il vicinato, è possibile evitare, sviluppare e creare opportunità di condivisione e socialità in maniera tale che alcuni luoghi preposti, o addirittura interi lotti, diventino veri e propri mezzi per facilitare l’habitat e migliorarlo costantemente.

⁹¹ Nicola F., Multiculturalismo e intercultura, www.laricerca.loescher.it/societa/128-multiculturalismo-e-intercultura.html

È grazie ad un approccio interculturale dei mediatori di cantiere e di quelli culturali che si cerca di porre le basi, lì dove la conoscenza e la stabilità di un gruppo non sia già coesa per conoscenze approfondite o per rapporti di altro tipo, fra gli autocostruttori.

I mediatori pensano in maniera interculturale, superando l'ottica individualistica e revisionando modelli progettuali e altre conoscenze che possano interagire nel processo; a fronte di ciò si collabora sempre con la cooperativa degli autocostruttori e le proposte sono variegata e soggette a continue revisioni fino a trovare il consenso univoco.

Lo studio della cosiddetta "antropologia dello spazio" può ricorrere in aiuto nel caso sorgano interrogativi su come una determinata cultura interpreti il proprio ambito spaziale e quali siano le difficoltà di un immigrato, o di chiunque altro, lontano dal proprio habitat originario, nel ricostruire affinità tra lo spazio che vive (o vivrà magari dopo un processo autocostruttivo) e quello che ha lasciato nel proprio paese di origine.

Analizzando assieme a tutti i componenti del gruppo di lavoro (la cooperativa ed eventualmente il mediatore culturale) le modalità abitative di uno o più stranieri presenti, si comprendono i bisogni differenti ma convergenti che, facendo leva sui ricordi, le memorie, le tradizioni e le peculiarità costruttive o decorative, promuovano uno spazio materialmente costruito ma fruibile e gradito a tutti.

8. Il social mix

Il social mix è "uno strumento di politica abitativa pubblica, il cui obiettivo è la diversificazione della popolazione che abita in specifici contesti territoriali"⁹². Rappresenta al tempo stesso "uno strumento ma anche un obiettivo da raggiungere"⁹³.

Dall'inglese "mix" vuol dire mixare, che invita all'idea di "mescolare, miscelare" come obiettivo primario della politica stessa, ma al contempo significa anche "preparato", che indirizza invece all'idea di equilibrio, bilanciamento e armonia. In relazione

⁹² Bacquè M. F., Fijalkow Y., Lunay L., Vermeersch S, Social mix, policies in Paris: discourses, policies and social effects, in "International Journal of Urban and Regional Research", n. 35 (2), 2011, pag. 256

⁹³ Lunay L., De Paris à Londres: le défi de la mixite sociale par le acteurs clés, in "Espace et sociétés", n. 140-141, 2010, pag. 111

all'etimologia del termine, dunque, alla base del processo di mixture vi è l'idea che sia possibile individuare una combinazione perfetta per equilibrare il sociale.

La pratica del social mix è nata come un mezzo per il raggiungimento di un ideale modello di convivenza e di sviluppo del mondo sociale e, solo nel tempo, attraverso la riflessione sul tema e tramite la concretizzazione di diverse pratiche, si è trasformato in una politica sociale.

Tuttavia, al momento, non esiste una “ricetta perfetta del social mix, è però certo che si tratti di uno strumento ricco di sfaccettature⁹⁴” e suscettibile di molteplici interpretazioni che è bene approfondire per potersi addentrare meglio nella complessità del fenomeno stesso.

Il social mix nasce nel Regno Unito nella seconda metà dell'800, connesso all'idea di creare villaggi contraddistinti dall'incontro e dal contatto tra classi sociali differenti che, in virtù della razionalizzazione delle risorse, avrebbero permesso di ottenere maggiori risultati dal punto di vista economico e dello sviluppo in generale.

Questo primo esperimento di social mix può essere considerato un desiderio di ordine e serenità sociale, ma anche una forma di resistenza alle spinte espansionistiche della città industriale e ai suoi possibili esiti negativi sul piano sociale.

L'idea di fondo era infatti quella di riprodurre su piccola scala ciò che stava accadendo su scala maggiore: dar vita a villaggi o a contesti territoriali non particolarmente estesi, capaci di racchiudere la spiccata eterogeneità delle città in espansione, tramite il controllo armonioso di diversi elementi.

Doveva trattarsi al contempo di “spazi contenuti al fine di non disperdere la socialità tipica dei piccoli centri, ma anche di spazi diffusi per non diminuire la probabilità di confronto e scambio sociale⁹⁵”.

Ad affiancare questo scopo ve ne era uno molto più utilitaristico, fondato sull'idea che una società mixata, operata soprattutto tramite la razionalizzazione delle risorse, avrebbe permesso a tutta la città di registrare migliori risultati economici. Diversi tipi di abitazioni,

⁹⁴ Arthuson K., Levin I., Ziersch A., What is the meaning of Social Mix? Shifting perspectives in planning and implementing public housing estate redevelopment, in “Austrian Geographer”, n. 46 (4), 2015, pag. 491

⁹⁵ Sarkissian W., The idea of Social Mix in town planning. An historical review, in “Urban Studies”, n. 13 (23), 1976, pag. 14

svariate tipologie di bisogni, popolazioni diverse in molteplici zone, avrebbero infatti permesso alla città di svilupparsi provvedendo alle esigenze di ogni sezione ed evitando che vi fosse la concentrazione di servizi solo in alcune parti.

Seguendo questa direttiva, soprattutto dopo il secondo conflitto mondiale, la mixture è entrata gradualmente nell'agenda politica dei diversi Stati, con tempi e modalità diverse. Anche se fin dalla nascita del social mix l'enfasi è stata posta sul concetto di inclusività, con il passare del tempo e con la realizzazione di diverse esperienze concrete, i connotati di questa inclusività sono stati livellati in relazione agli obiettivi e al metodo migliore tramite cui attuarla, generalmente facendo leva su problemi di ordine sociale e di interesse collettivo, tipici delle specificità territoriali dei singoli paesi e delle singole città.

Per tale motivo, le politiche di mixture sono state poi dirette a quartieri considerati svantaggiati sulla base di due convinzioni principali: “da una parte l'idea che mixare e diversificare la società fosse il presupposto per dar vita a città fondate sulle pari opportunità, dall'altra, l'idea che combattere la concentrazione di specifici gruppi all'interno della società costituisse una necessità per evitare ghettizzazioni e forme di segregazione⁹⁶”.

In connessione ai programmi di rigenerazione urbana, a partire dagli anni '80 e '90, la pratica di mix sociale è stata poi diretta ai quartieri con elevate quote di alloggi sociali, spesso non curati dal punto di vista fisico e degradati dal punto di vista sociale, con l'obiettivo di ridurre la concentrazione spaziale di abitanti in alloggi a canone sociale e aumentare la vivibilità e coesione sociale di quelle parti di città.

Alla base vi era la convinzione che la parte povera della società potesse beneficiare e arricchirsi della vicinanza di quella più benestante. Questa fiducia nello spirito di emulazione era data da due motivi: “il primo era l'idea che, convivendo nel medesimo spazio della classe sociale più elevata, anche l'altra potesse essere stimolata all'acquisizione di modi e di stili di vita altrui; il secondo, che unire le fasce più povere della società e quelle più ricche si potesse tramutare in forme positive di convivenza e coesione sociale⁹⁷”.

⁹⁶ Wilson W. J., *The truly disadvantaged: the inner city, the underclass and public policy*, Chicago, University Chicago Press, 1987, pag. 56-57

⁹⁷ Bacquè M. F., Fijalkow Y., Lunay L., Vermeersch S, *Social mix, policies in Paris: discourses, policies and social effects*, in “*International Journal of Urban and Regional Research*”, n. 35 (2), 2011, pag. 260

Sulla scia di questi presupposti il social mix è stato realizzato e continua a prendere forma tramite diversi strumenti di azione, ma in base a due approcci fondamentali: “uno che vede oggetto di attenzione le fasce più povere della popolazione (e la loro migrazione da una parte all’altra della città); il secondo che punta alla differenziazione delle tipologie di abitazioni disponibili sul territorio, dando vita a complessi residenziali che accolgono, al contempo, diverse tipologie familiari a diverso titolo⁹⁸”.

In entrambi i casi, l’obiettivo è riparare una situazione già esistente o prevenire una condizione potenzialmente negativa, ma mentre con il primo approccio l’obiettivo è quello di disperdere sul territorio cittadino specifici gruppi di popolazione (generalmente tra i meno abbienti), evitandone appunto la concentrazione spaziale e investendo nella mixture sociale, con il secondo approccio si tenta di dar vita a diversi modelli abitativi capaci di rendere possibile, in modo indiretto, la desiderata mixité.

Dietro la scelta dei differenti modelli di realizzazione dei social mix vi sono alcune implicazioni, sia pratiche che teoriche: se mixare il sociale ha l’obiettivo di variegare un contesto territoriale popolandolo di diversi gruppi sociali, l’oggetto della politica non è più rappresentato dalle persone, bensì dalle caratteristiche con cui esse possono essere etichettate o categorizzate.

In base a questo parametro, le categorie del sociale possono diventare molteplici o infinite: innanzitutto perché la popolazione può essere intesa come insieme di singoli, ma anche di famiglie, e secondariamente “perché si rende plausibile, a livello teorico, mixare in base ad una lunga serie di caratteristiche, dal punto di vista del genere, dell’età, dell’istruzione, del paese di provenienza, dell’etnia e dei bisogni momentanei o permanenti⁹⁹”.

L’attenzione deve poi spostarsi sui luoghi: determinando, ad esempio, le tipologie abitative che caratterizzano un luogo si stabilisce indirettamente quali tipi di famiglie andranno ad occupare una specifica zona delle città.

L’abitazione diviene quindi un mezzo per identificare i connotati socioeconomici di chi abiterà la realtà urbana. Il titolo di godimento, in particolare, “è utilizzato come indicatore

⁹⁸ Melis G., Marra G., Gelormino E., Housing and social mix, in “Equity action – Literature review”, work package n. 6, 2013, pag. 14

⁹⁹ Kears A., Mason P., Mixed tenure communities and neighbourhood quality, in “Housing Studies”, n. 22 (5), 2007, pag. 661

approssimativo del reddito e dunque come strumento per individuare lo stile di vita dei singoli¹⁰⁰”.

I benefici dell’aver redditi mixati sono la possibilità per frange di popolazione diverse per età, nazionalità, etnia, dimensioni della famiglia e classe sociale “di entrare o costruire più o meno forti legami, di ridurre effetti negativi di alcune zone, per le scuole di entrare in contatto con giovani promettenti, la capacità della zona di attrarre e supportare più alti livelli di servizi locali, attività per il tempo libero, nonché la possibilità di creare opportunità lavorative per i residenti del posto¹⁰¹”.

9. Il social mix in Emilia-Romagna

Il social mix in Italia rappresenta ancora oggi una novità e si manifesta come realtà esplicita solo in alcune aree territoriali, dove mira alla realizzazione di azioni soprattutto nei quartieri ERP e si inserisce nei programmi di riqualificazione urbana, connettendosi così alla più generica questione abitativa.

Il social mix italiano ha pertanto una duplice facciata: da una parte viene perseguito da alcune realtà territoriali come misura risolutiva di problematiche osservate in specifiche porzioni di città, dall’altra parte è l’esito delle politiche abitative locali, risultato ottenuto in particolare a seguito della vendita del patrimonio abitativo pubblico o di quei progetti volti a combattere la povertà attraverso l’accesso alla proprietà della casa.

La specificità italiana prevede quindi il social mix principalmente come “regolatore di giustizia¹⁰²” perché usato, negli ultimi anni, anche per garantire l’accesso all’alloggio pubblico ad alcune fasce di popolazioni afferenti alla classe media impoverita. Le azioni di mix sociale risultano oggi inserite tra le attività di riqualificazione urbana, indirizzate

¹⁰⁰ Tunstall R., Fenton A., In the Mix: mixed income, mixed tenure, mixed communities. What do we know? in “Housing Corporation”, 2006, pag. 14

¹⁰¹ Bailey N., Creating and sustaining mixed income communities: a good practice guide, London, Chartered Institute of Housing, 2007, pag. 30

¹⁰² Augustoni A., Alletti A., Cucca R., Neoliberismo, migrazioni e segregazione spaziale. Politiche abitative e mix sociale nei casi europeo ed italiano, in “Sociologia urbana e rurale”, n. 106, 2015, pag. 118

principalmente dove l'affitto sociale è maggiormente presente, e dove si registrano le più forti carenze di tipo strutturale.

Le esperienze di social mix in Italia sono molteplici e diffuse su tutta la penisola, ma oggi risultano documentati studi relativi solo a poche realtà, poiché “il sistema pubblico italiano, oltre ad essere debole, è particolarmente frammentato¹⁰³”.

Considerato il ruolo di estrema rilevanza rivestito dagli alloggi popolari, occorre sottolineare che ogni Regione ha proprie specifiche regole di gestione del patrimonio pubblico abitativo, motivo per il quale tra una realtà territoriale e un'altra esistono differenti requisiti per poter richiedere l'alloggio ERP, i criteri in base ai quali le graduatorie vengono costruite e le modalità di assegnazione degli appartamenti. Tutti elementi che incidono profondamente sulle caratteristiche della popolazione che periodicamente abita le zone ad alta concentrazione di edilizia pubblica.

In Emilia-Romagna, dove la legge dell'8 agosto 2001 n. 24 disciplina l'intervento pubblico nel settore dell'abitazione individuando ruoli di Regioni, Province e Comuni, già con l'ultima normativa precedente all'ultima riforma locale¹⁰⁴ si evidenziava il mix sociale come un obiettivo cui aspirare nelle assegnazioni ERP. A tal proposito risulta utile evidenziare la molteplicità di programmi che la Regione promuove e gli strumenti locali di supporto al disagio abitativo:

- programma di recupero degli alloggi di edilizia residenziale pubblica: il piano nasce con lo scopo di incentivare la realizzazione di interventi di valorizzazione e qualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e di migliorare l'efficienza energetica degli immobili e degli alloggi per ridurre i costi di gestione e di conduzione da parte degli assegnatari;
- programma di edilizia sociale 2010: l'obiettivo del programma era quello di realizzare alloggi di edilizia convenzionata-agevolata da concedere in locazione o in godimento permanente, di medio o lungo periodo, a soggetti a basso reddito aventi specifici requisiti e a costi più contenuti rispetto a quelli di mercato;

¹⁰³ Pogliani L., Expanding inclusionary housing in Italy, in “Journal of housing and the built environment”, n. 24, 2014, pag. 473

¹⁰⁴ Ante gennaio 2017

- casa alle giovani coppie e ad altri nuclei familiari: il piano indirizzato a specifiche tipologie familiari (giovani coppie, nuclei numerosi, nuclei monoparentali, nuclei sottoposti a procedure di rilascio dell'alloggio per ragioni diverse dalla morosità, nuclei assegnatari di alloggi ERP per i quali sia stata dichiarata la decadenza per superamento dei limiti reddituali, single) mirava a destinare alloggi, messi a disposizione da operatori economici privati, alla proprietà;
- programma 3.000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà: la Regione si proponeva con questo programma la realizzazione di 3.000 case indirizzate alla proprietà o all'affitto per un periodo massimo di 10 anni per famiglie a basso reddito. La Regione, inoltre, tramite il fondo di rotazione, favorisce la concessione di mutui agevolati da parte degli istituti di credito per gli alloggi destinati alla locazione o alla proprietà¹⁰⁵.

In Italia gli interventi di social housing sono una vera novità degli ultimi anni rispetto alla questione della rigenerazione urbana e vengono spesso realizzati dal privato sociale, a volte su impulso o con la facilitazione delle amministrazioni pubbliche.

I partenariati tra pubblico e privato vanno dal canone calmierato all'autocostruzione, passando per le agevolazioni finanziarie e il cohousing. Si tratta di una vera e propria iniziativa che rientra nelle politiche abitative di molte città italiane, costrette a misurarsi con la crisi economica e la penuria di alloggi a costi sostenibili per una grande fetta della popolazione denominata "fascia grigia". Per studenti, precari e ceto medio impoverito, l'accesso ad un'abitazione sul mercato privato degli affitti è diventato, nell'ultimo decennio a Bologna, un'impresa che non lascia molto margine di successo. La gran parte delle abitazioni che storicamente servivano a rispondere alla richiesta di stanze in affitto per studenti sono stati trasformati in affitti brevi.

Questo quadro, genericamente aggravato dalla discriminazione verso gli stranieri è, nel territorio di Bologna, caratterizzato da una turisticizzazione della città (e conseguentemente degli alloggi) senza precedenti e molto concentrata nel tempo.

Questo mette in serie difficoltà alloggiative gli inquilini che scelgono la città per studiare o lavorare, anziché per visitarla come turisti.

¹⁰⁵ Cfr. Regione Emilia-Romagna, www.territorio.regione.emilia-romagna.it

L'aumento del turismo sottrae alloggi alle tante persone non abbastanza benestanti da riuscire a trovare soluzioni abitative adeguate nel libero mercato privato ed escluse, per ragioni di reddito, dall'accesso alle case popolari. Questa parte di domanda del mercato degli inquilini si trova senza risposta alla propria esigenza abitativa e gli interventi di housing sociale sono volti ad incrementare un'offerta che possa parzialmente rispondervi. Oggi, sul sito della Regione, il social mix è considerato come “uno strumento di rigenerazione degli insediamenti urbani di edilizia sociale, che prevede la possibilità di ottenere una composizione variegata degli abitanti di un comparto abitativo, in termini sociali, culturali, demografici e di provenienza¹⁰⁶”.

Il social mix quindi appare, in Emilia-Romagna, come un obiettivo cui giungere dentro gli stessi comparti con alte percentuali di abitazioni a canone sociale, nei quali si ritiene che diversificare gli abitanti possa produrre effetti positivi sulla convivenza tra singoli e tra gruppi sociali diversi.

10. L'housing sociale a Bologna

Seppur in Italia la politica del social mix riveste un ruolo ridotto rispetto ad altri contesti europei, alcuni casi specifici si distinguono per maggior interesse.

La città di Bologna rappresenta un caso studio del sud Europa di notevole interesse, questo sia a fronte della carenza di studi relativi ai diversi paesi dell'Europa meridionale, sia per meglio comprendere come l'attuale politica di mix sociale stia prendendo piede nel contesto italiano.

Oggetto del nostro studio sarà la pratica del social mix nello specifico contesto italiano del Comune di Bologna, che “riflette, in piccola scala, quanto in realtà si sta verificando su tutto il territorio nazionale e dove le politiche sociali sono prevalentemente realizzate all'interno di quartieri popolari¹⁰⁷”.

¹⁰⁶ www.comune.bologna.it/casa/notizie

¹⁰⁷ Bellotti E., The importation of social mix in Italy: a case study from Lombardy, in “Cities”, n. 71, 2017, pag. 41

Il Comune di Bologna è diviso, dal punto di vista organizzativo, in sei quartieri (circostrizioni amministrative), diciotto zone (vecchie circostrizioni amministrative), novanta aree statistiche (aggregazioni territoriali intermedie definite dal Comune di Bologna) e 2.333 sezioni di censimento (definite dall'Istat in occasione dei Censimenti generali)¹⁰⁸.



Il sistema di welfare locale è gestito dal Comune di Bologna tramite le Aziende pubbliche di Servizi alla Persona (ASP), nate dalla trasformazione delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza (IPAB) in seguito alla legge regionale di riforma del welfare n.2 del 2003¹⁰⁹, che ha previsto la costituzione di tre Aziende sul territorio bolognese (oggi unificate al fine di migliorare l’allocazione delle risorse economiche, finanziarie e patrimoniali ed allineare i progetti assistenziali).

Le ASP sono soggetti di diritto pubblico che fanno capo alla Regione e che operano a livello locale come aziende dei comuni e ai quali questi ricorrono per la gestione dei servizi e delle attività in materia sociale. Il loro ruolo è sancito all’art.2 della Legge regionale, dove si dichiara che “al fine di prevenire, rimuovere o ridurre le condizioni di bisogno e di disagio derivanti da limitazioni personali e sociali, da condizione di non autosufficienza, da difficoltà economiche, la Regione e gli Enti locali realizzano un sistema integrato di interventi e servizi sociali con il concorso dei soggetti della

¹⁰⁸ Cfr. www.inumeridibolognametropolitana.it/basi-territoriali-del-comune-di-bologna

¹⁰⁹ L.R. 12 marzo 2003 n. 2, Norme per la promozione della cittadinanza sociale e per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali

cooperazione sociale, dell'associazionismo di promozione sociale e del volontariato, delle Aziende pubbliche di servizi alla persona, delle Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza, delle Fondazioni, degli Enti di patronato e degli altri soggetti di cui, all'articolo 1, commi 4 e 5 della legge n. 328 del 2000¹¹⁰”.

Si è, concretamente, voluto creare un network stabile ed esteso di soggetti pubblici e privati che cooperano, mettendo insieme le proprie risorse ed esperienze, al raggiungimento del benessere dei cittadini.

La città presenta “un’elevata percentuale di proprietari di casa (circa il 62% delle famiglie residenti al 2011) e al contempo, assieme ad altre aree italiane, risulta una delle località con maggiore percentuale di famiglie in affitto, pari al 30% del totale, diminuita tra il 1991 e il 2001, ma aumentata tra il 2001 e il 2011¹¹¹”.

Nel Comune di Bologna sono tre i principali strumenti di politica abitativa:

- l’edilizia residenziale pubblica;
- il canone calmierato;
- il fondo per l’affitto.

Gli ultimi dati ufficiali risalgono al 2008, quando gli alloggi pubblici risultavano 12.458, di cui 11.977 ERP, e al 2012 anno in cui il patrimonio abitativo pubblico a Bologna risultava di 12.750 unità.

Se da una parte è aumentato il bisogno di alloggi perché sempre più ampi e differenti gruppi sociali accedono con difficoltà al mercato dell'affitto privato o della proprietà, dall'altra parte lo stock abitativo pubblico è rimasto pressoché invariato negli ultimi 10 anni, “riuscendo a coinvolgere solo il 6% del totale delle famiglie residenti e il 19% di quelle in affitto¹¹²”.

¹¹⁰ L.R. 12 marzo 2003 n. 2, Norme per la promozione della cittadinanza sociale e per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali

¹¹¹ Torri R., Fregolent L. (a cura di), L'Italia senza casa. Bisogni emergenti e politiche dell'abitare, Milano, Franco Angeli, 2018, pag. 48

¹¹² Report Bologna social housing. La condizione abitativa nella Provincia di Bologna, Marzo 2012, pag. 22

L'ERP oggi risulta essere lo strumento principale tramite cui si cerca di rispondere al disagio abitativo più pressante, ma allo stesso tempo è lo strumento maggiormente in crisi.

Gli alloggi ERP bolognesi, contemplati oggi, sono nel comparto degli alloggi affittati, che presentano i seguenti requisiti:

- la proprietà pubblica dello Stato, dei Comuni e degli enti locali;
- l'essere stati recuperati, acquisiti o realizzati con contributi pubblici;
- l'essere destinati, senza alcun limite di tempo, alla locazione con canone definito dalla legge regionale.

Purtroppo, pur presentandosi come uno strumento indispensabile, l'ERP a Bologna è connotato da aspetti fortemente problematici. Il patrimonio immobiliare sociale infatti “risulta insufficiente e il turn over internamente all'alloggio popolare molto basso¹¹³”.

Gli alloggi sociali, inoltre, non sono distribuiti omogeneamente all'interno del territorio comunale e allo stesso tempo non presentano la specializzazione tipica di alcune città europee, in cui spesso le cinte periferiche abbracciano l'intero contesto urbano con imponenti complessi ad alto tasso di edilizia pubblica. Questo comporta una forte differenziazione tra spazi urbani interni alla stessa realtà territoriale, con “isole di edilizia pubblica che vanno a configurare veri e propri quartieri ERP¹¹⁴”.

Proprio questi ultimi sono oggi i principali territori destinatari della politica del social mix perché sono ritenute tra le zone in cui, a livello nazionale, si verificano maggiori tensioni intergruppo.

L'idea di social mix nasce proprio dal desiderio di migliorare le condizioni di vivibilità dei quartieri ad alta concentrazione di edilizia residenziale pubblica e come modello di convivenza alternativo, capace di sconfiggere gli effetti negativi della concentrazione di gruppi svantaggiati all'interno di spazi urbani ridotti.

Diversificando l'offerta di alloggi sul territorio si è pensato allora indirettamente di realizzare prima il mix sociale e poi tutti i cambiamenti ad esso connessi: prioritariamente

¹¹³ Solo il 2% degli alloggi popolari cambia beneficiario

¹¹⁴ Górzynska A., Social and housing tenure mix in Paris intra muros 1990-2010, in “Housing studies”, n. 32 (4), 2017, pag. 385

minore concentrazione di svantaggio sociale a livello spaziale, secondariamente maggiore vivibilità e coesione sociale.

Il caso bolognese potrebbe rappresentare un “caso pilota” di quanto accade in Italia, dove la scarsa diffusione dell’affitto sociale (pari a circa il 5% degli appartamenti in affitto) fa protendere per l’idea di “un territorio maggiormente mixato dal punto di vista sociale piuttosto che dal punto di vista del titolo di godimento delle abitazioni¹¹⁵”.

Attorno al social housing, come in ogni città, anche a Bologna si innestano una serie di reti di soggetti economici e politici. L’inchiesta denominata “Le altre case di Bologna”, la webdoc vincitrice del premio Roberto Morrione sul giornalismo investigativo¹¹⁶, racconta l’emergenza abitativa nel Comune di Bologna in cui, solo nel 2015, sono stati eseguiti 1081 sfratti (in media 3 al giorno), con l’obiettivo di raccontare i principali aspetti e le complessità che caratterizzano questo fenomeno in continua evoluzione.

L’inchiesta prende in considerazione ogni aspetto di questa problematica sociale ed economica, interpellando in prima persona chi si è trovato senza casa, chi deve affrontare la possibilità di perderla, chi da anni è attivo nella lotta per il diritto all’abitare, esponenti delle istituzioni e delle forze dell’ordine.

Si evidenzia così, un contesto enormemente mutato dopo la crisi economica e mostra come le difficoltà abitative non siano più considerabili in un’ottica di eccezionalità, in quanto divenute parte della quotidianità di migliaia di persone.

Emerge quindi il bisogno di una progettazione a lungo termine, costruita attraverso il coordinamento tra Pubbliche Amministrazioni, Enti pubblici economici (come l’Acer, l’Azienda Casa Emilia-Romagna¹¹⁷) e tutte le realtà del terzo settore coinvolte.

La ricerca tratta anche il delicato tema delle occupazioni di edifici pubblici dismessi e, pur osservando la condizione di formale illegalità, constata come molto spesso in questi immobili occupati si trovino persone in reale difficoltà e senza alternative concrete. Alternative che arrivano spesso da realtà autonome e indipendenti che mirano a una maggiore equità sociale incentivando azioni di solidarietà, accoglienza e collaborazione.

¹¹⁵ Maggio M., La relazione tra tenute e social mix a Bologna. Il ruolo rivestito dall’edilizia residenziale pubblica in tema di eterogeneità sociale, in “Autonomie locali e servizi sociali”, n. 3, 2018, pag. 50

¹¹⁶ Cfr. www.lealtrecasebo.it

¹¹⁷ Cfr. www.acerbologna.it

Questa analisi annovera l'housing sociale tra i possibili interventi di contrasto al disagio abitativo da parte dell'istituzione locale, assieme ad alloggi di transizione, dormitori e piano freddo. Per dare una risposta efficace al disagio abitativo che si riscontra sul territorio è necessaria un'alleanza tra pubblico, privato e terzo settore.

L'edilizia privata residenziale sociale, sul territorio della città metropolitana di Bologna, vede una serie di iniziative sul tema dell'abitare sociale che spesso si collocano a metà tra l'edilizia residenziale pubblica e le proprietà private vendute o affittate a prezzo di mercato. Sono diversi gli esempi di strategia sociale e infrastrutturale di sussidiarietà, dove il privato pensa al sociale e non esclusivamente al profitto, immettendo sul mercato appartamenti a canone concordato e adeguato ai segmenti sociali destinatari dei progetti. L'obiettivo dell'housing sociale non è solo quello di fornire alloggi a canone calmierato, ma anche di far nascere comunità integrate, ad esempio, attraverso l'utilizzo di spazi comuni e forme di gestione condivise per realizzare una sorta di welfare trasversale, che vada a rispondere ai bisogni correlati all'esigenza abitativa delle nuove precarietà urbane. Peculiarità di Bologna è il primo cohousing pubblico d'Italia. Grazie all'allocazione di ingenti risorse pubbliche si è riusciti a finanziare interventi molto costosi, come il pionieristico progetto di cohousing Porto 15, riservato ai giovani tra i 18 e i 35 anni d'età e reso possibile grazie ai fondi del ministero della gioventù che hanno permesso all'amministrazione locale del comune di Bologna, di sostenere la ristrutturazione di un intero edificio di proprietà della partecipata ASP (Azienda Servizi alla Persona).

Sono stati così realizzati 18 alloggi privati e diversi spazi comuni a cui è stato possibile accedere attraverso la partecipazione ad un bando pubblico che teneva conto, tra gli altri, di criteri quali età e indicatore Isee.

Attraverso un sistema di fondi locali integrato è possibile attrarre investimenti pubblici e privati, riuscendo a finanziare così anche interventi particolarmente onerosi. Il progetto ha previsto, infatti, oltre al cantiere edile, anche un percorso laboratoriale di formazione all'abitare collaborativo del gruppo di coabitanti selezionati tramite graduatoria.

Altro esempio di affitto a canone convenzionato è quello del complesso di 41 appartamenti nell'ex-ghetto ebraico di Bologna, gestito dalla cooperativa sociale Opengroup¹¹⁸.

¹¹⁸ Cfr. www.opengroup.eu

Questo complesso residenziale di housing sociale (denominato Le sette porte¹¹⁹) offre in locazione unità residenziali di diversa tipologia (monolocali, bilocali e trilocali) e prevede una formula di conduzione innovativa basata sulla gestione sociale e la partecipazione attiva dei residenti.

L'accesso a tali immobili è anch'esso vincolato al possesso dei requisiti di reddito previsti come da convenzione e avviso pubblico. L'intervento, finanziato dal fondo immobiliare Emilia-Romagna Social Housing (il fondo è promosso da fondazioni bancarie emiliane ed è specializzato nella promozione e realizzazione di iniziative nella Regione Emilia-Romagna¹²⁰), ha previsto un'importante riqualificazione edile ed impiantistica delle unità residenziali e mira, teoricamente, a stimolare la partecipazione attiva dei residenti e le pratiche di vicinato collaborativo.

Questa funzione sociale però, come ci racconta M. P. residente da due anni presso uno degli appartamenti de Le sette porte, è praticamente inesistente in questa struttura a causa del lavoro assente sulla formazione del gruppo, che non c'è stato prima dell'ingresso degli abitanti, e della mancanza di spazi comuni nell'immobile che possano permettere e consentire di sviluppare socialità¹²¹.

Infatti, come abbiamo visto nel primo capitolo, la fase di formazione iniziale è cruciale per promuovere e sviluppare il senso di comunità. Coinvolgere i futuri residente nelle diverse scelte e fasi di realizzazione del progetto è funzionale allo sviluppo di una forte cooperazione e creazione di forti legami tra i futuri coabitanti.

¹¹⁹ Cfr. www.lesetteporte.it

¹²⁰ Cfr. www.investiresgr.it/it/fondo/scheda/33

¹²¹ M. P., durante l'intervista, denuncia anche la gestione fallimentare della prima cooperativa che avrebbe dovuto gestire il progetto (Piccola carovana) permettendo poi il passaggio ad Opengroup. Al momento della selezione, i partecipanti hanno ricevuto dei questionari con i quali si è cercato di valutare l'interesse di ogni partecipante a questo progetto sociale (aspettative, apporti per il futuro, visioni e compiti). Sulla base di queste risposte è stata effettuata la selezione dei futuri residenti, senza nessun'altra formazione o occasione di incontro e conoscenza del gruppo. A questi era stata assicurata l'assegnazione di uno spazio dell'immobile (occupato solo due ore a settimana dallo sportello gestione col pubblico), spazio mai realmente assegnato. Inoltre, oltre l'assenza di spazi comuni, altro fattore di non riuscita del progetto è imputabile al fatto che, al momento dell'ingresso dei residenti selezionati, alcuni degli appartamenti sono stati venduti a privati rendendo, di fatto, ancora più disomogenea la componente umana ed i loro progetti abitativi.

Un esempio di risposta al disagio abitativo più esplicitamente volta all'integrazione sociale e dedicata a categorie di utenti più specifiche, sono i gruppi appartamento gestiti dalla cooperativa sociale Il Martin Pescatore¹²².

Il servizio, in collaborazione con i Centri di Salute Mentale invianti, è realizzato attraverso lo strumento del Budget di Salute e consiste in progetti educativi-riabilitativi individualizzati e caratterizzati da prestazioni di cura e da interventi strutturati orientati a migliorare l'autonomia di persone con disagio psichico, sociale e familiare. La cooperativa gestisce due appartamenti da sei posti letto ciascuno, il primo dedicato ad un'utenza maschile e l'altro ad un'utenza femminile, situati entrambi a Bologna. L'abitare diventa, per queste persone, conquista o riconquista personalizzata della propria dimensione spazio-temporale e della propria identità.

Svariati altri sono i progetti gestiti dal terzo settore nel privato sociale volti a contrastare la grave emarginazione e a risolvere la situazione delle persone senza fissa dimora. Il diritto all'abitare, però, è un tema che riguarda sempre più persone e la forbice della fascia sociale interessata si è ampiamente allargata. Per questa ragione tale concetto si è innovato e si sviluppa ormai oltre l'accoglienza, la transizione abitativa, i dormitori e il fornire un tetto tramite progetti come Housing First di Piazza Grande¹²³.

Questo progetto, affiancato da *Tutti a casa* che è rivolto alle famiglie, prevede l'inserimento di chi è in emergenza abitativa all'interno di appartamenti reperiti e gestiti dalla cooperativa, con contratti di locazione a canone concordato. "Questo intervento risponde ad una delle forme più gravi di deprivazione materiale per le persone, l'assenza di una autonoma dimora, che elimina ogni libertà della persona¹²⁴" e quindi la casa diventa il punto di partenza di un percorso che la persona intraprende per migliorare la sua condizione.

Il progetto a Bologna ha interessato 64 persone, maggiormente di sesso maschile, differenti per caratteristiche anagrafiche e sociali, che sono state inserite in vari appartamenti in condivisione, seguiti da operatori che svolgono riunioni periodiche e seguiti in un percorso di accompagnamento sociale e di sostegno psicologico.

¹²² Cfr. www.ilmartinpescatore.org

¹²³ Cfr www.piazzagrande.it

¹²⁴ Report From street to home, www.piazzagrande.it/wp-content/uploads/2012/12/progetto-Housing-First-3.0.pdf, pag. 11

Se alcuni progetti di questo tipo sono già stati realizzati, altri sono ancora in fase di costruzione, come ad esempio lo studentato che si sta realizzando nello stabile dell'ex Telecom, occupazione abitativa sgomberata nell'ottobre 2015.

Molte altre proposte sono state annunciate e siglate di recente dall'amministrazione locale (coadiuvata da Cassa Depositi e Prestiti e finanziati tramite fondi immobiliari dedicati) nello specifico ad argomentare lo sgombero di alcuni spazi sociali autogestiti quali l'Ex Mercato di via Fioravanti (per far posto prima ad una caserma, poi un centro di cultura e ora, sempre ipoteticamente, un cohousing per giovani coppie) e della caserma Sani conseguentemente occupata (che prevede, anche qui in maniera del tutto ipotetica, la costruzione di una "cittadella della solidarietà, fatta di verde, studentati, appartamenti e servizi abitativi per gli anziani"¹²⁵), come annunciato a febbraio 2020 dal sindaco Virginio Merola).

Questi sgomberi, insieme ad altri negli anni passati, sono stati giustificati e fatti rientrare nel progetto "Mille case per Bologna", un protocollo d'intesa di durata biennale siglato nel 2019 tra Comune e Acer che prevede un investimento di 61 milioni di euro per far fronte alla domanda di alloggi per giovani, famiglie, anziani e studenti fuori sede.

Questo programma prevede l'attuazione di interventi aventi "l'obiettivo di fornire una risposta concreta al fabbisogno abitativo"¹²⁶: si prevede la realizzazione di nuovi appartamenti, lo sblocco di cantieri fermi, il recupero e lo sviluppo di alloggi di edilizia residenziale pubblica, la ristrutturazione di case sfitte e la conseguente riassegnazione.

Tutta questa retorica attorno alle pratiche di abitare sociale portata avanti dalle istituzioni, crolla di fronte alla mole di patrimonio pubblico abbandonato che a Bologna, come in tutte le grandi città italiane, giace disabitato e in rovina.

Lo sgombero di questi posti, quasi sempre rimpiazzati dal vuoto o da progetti utili solo agli interessi privati e mai realmente alla cittadinanza e ai quartieri, e le "finalità nobili" che hanno portato a queste azioni, si stanno dimostrando solo un espediente per portare avanti un'idea di valorizzazione del quartiere calata dall'alto, per la realizzazione di un progetto che andrà forse a beneficio di pochissimi e a discapito di una comunità molto

¹²⁵ Redazione attualità e politica, Caserma Sani, Merola lancia l'idea: "Una cittadella della solidarietà", www.radiocittafujiko.it/caserma-sani-merola-lancia-lidea-una-cittadella-della-solidarieta, 4 febbraio 2020

¹²⁶www.comune.bologna.it/news/mille-case-bologna-comune-investimento-61-milioni-sociale-appartamenti-cantieri

più grande, col rischio di mercificazione dello spazio e svendita di quel che resta della spesa pubblica per l'abitare.

Il social housing, in alcuni casi, “si è trasformato da strategia sociale e infrastrutturale in meccanismo di ingegneria finanziaria per rivalutare il patrimonio invenduto¹²⁷”.

Cassa Depositi e Prestiti, uno dei maggiori acceleratori di social housing in Italia, è una società per azioni controllata all'83% dal Ministero dell'economia e delle finanze e per la restante parte da diverse fondazioni bancarie. Lo stanziamento di fondi di questa società, perlopiù provenienti da fondi di risparmio postale, è stato elevato su tutto il territorio nazionale, con la speranza che un sistema di fondi locali integrato avrebbe attratto risorse pubbliche e private per finanziare interventi più costosi.

Se il meccanismo si fermasse a questo, sarebbe l'archetipo positivo di sussidiarietà, dove il privato non pensa unicamente al profitto ma anche al sociale, aumentando il numero di appartamenti sul mercato a prezzo calmierato.

Però, in contesti dove il social housing è consolidato da anni, si assiste ad un sempre crescente coinvolgimento del mondo bancario e finanziario verso questo tema con lo scopo, neanche tanto velato, di ricevere una rendita (anche se a prezzi più bassi rispetto al mercato) da questi immobili che altrimenti resterebbero inutilizzati. Edifici in mano a banche e fondazioni che “dal post crisi in poi, sono piene di immobili figli della crisi di crediti deteriorati, pignoramenti e procedure esecutive per debiti o iniziative immobiliari in fase di stallo¹²⁸”.

Infine, natura e finalità del social housing vengono ulteriormente stravolte se teniamo conto dei requisiti spesso richiesti dai bandi per l'accesso a queste tipologie di alloggi, come il possesso di un indicatore Isee non inferiore ad una determinata soglia (di solito consistente) e l'assenza di un tetto limite di reddito posseduto; non aver subito sfratti (in un Paese dove ci sono circa 153 nuove intimazioni di rilascio dell'immobile ogni giorno¹²⁹) o decreti ingiuntivi; o sono immobili che presentano delle spese condominiali consistenti che finiscono per aumentare in modo considerevole l'affitto mensile.

¹²⁷ Floris F., La Cdp, Grigioni e i vecchi Ds: le strane reti del social housing, www.affaritaliani.it/milano/la-cdp-grigioni-i-vecchi-ds-le-strane-reti-del-social-housing-653538.html, 19 febbraio 2020

¹²⁸ Redazione attualità e politica, Cdp e i tranelli finanziari del social housing, www.radiocittafujiko.it/cdp-e-i-tranelli-finanziari-del-social-housing, 19 febbraio 2020

¹²⁹ Cfr. www.interno.gov.it/it/notizie/sfratti-italia-line-pubblicazione-dellufficio-centrale-statistica

Tutte queste barriere all'ingresso portano ad una selezione della zona grigia che potrebbe aver accesso a questi alloggi, dando la possibilità di accedere a soggetti che potrebbero, di fatto, rivolgersi al classico mercato immobiliare.

In un contesto urbano come quello di Bologna, storicamente sensibile al tema del diritto alla casa che vede, assieme al crescente interessamento per l'housing sociale anche una crescita del disagio abitativo, aumentano anche i movimenti per il diritto all'abitare, e l'incremento dell'attenzione verso tali tematiche fa crescere anche i rischi di strumentalizzazione mediatica e di accuse di social washing a cui si espongono gli ideatori di questo genere di progettualità.

Capitolo 3 – Il cohousing “Porto 15”

1. Metodologia di ricerca

L'oggetto di studio di questa tesi ha riguardato il progetto Porto 15 sia per l'interesse verso questa forma innovativa di cohousing (essendo il primo caso in Italia di abitare collaborativo realizzato ad esclusiva partecipazione di soggetti pubblici), sia per l'accessibilità al cohousing stesso. Infatti, l'essere uno dei residenti e cohousers di questa struttura mi ha permesso di conoscere con più facilità il progetto e portare avanti un'osservazione partecipante quotidiana. Il far parte della comunità mi ha permesso di creare un buon rapporto di interazione personale con gli altri membri della collettività e conoscere le motivazioni, e quindi, i significati che gli attori sociali hanno attribuito alle loro azioni, permettendo una maggiore cooperazione e una maggiore sincerità delle risposte e delle dichiarazioni. Per la stessa motivazione, però, durante le interviste da me condotte ai coabitanti che si sono resi disponibili, soprattutto sul tema dei rapporti interpersonali, si è riscontrata una sorta di perturbazione osservativa, cioè una tendenza a nascondere o alterare le forme di rappresentazione e auto-rappresentazione di cui sono portatori.

Accanto l'osservazione ho utilizzato anche tecniche e strumenti che richiedono un'interrogazione diretta, attraverso interviste discorsive¹³⁰ che hanno coinvolto 12 cohousers e 4 rappresentanti delle istituzioni¹³¹ coinvolti nel processo di creazione di Porto 15. Il campione dei residenti per le interviste convenzionali (cioè che hanno visto

¹³⁰ “Nell'intervista discorsiva l'interazione tra intervistato e intervistatore è determinata nei contenuti ma le modalità in cui prende forma non sono predeterminate ma si definiscono nel corso dell'interazione. Nell'intervista discorsiva all'intervistatore compete la definizione del tema della conversazione, così come la decisione di deviare o meno dal tema proposto, e il porgere le domande nei modi e nei tempi che ritiene opportuni” (Cardano 2011)

¹³¹ Il Presidente ACER Bologna - Azienda Casa Emilia-Romagna; il Responsabile programmazione e gestione dei servizi per l'abitare - Settore politiche abitative - Dipartimento urbanistica, casa e ambiente del Comune di Bologna; l'Assessora alle Politiche abitative e della casa nel 2009; la Responsabile Settore Servizi per l'abitare del comune di Bologna

coinvolti intervistatore ed intervistato) è stato selezionato in base all'espressione individuale di interesse nei confronti del lavoro di tesi.

Questo mi ha permesso di accedere più nello specifico alle esperienze personali, al pensiero e alle opinioni dei residenti sulla situazioni precedenti l'ingresso a Porto 15, sul tempo del processo partecipativo che ha coinvolto i residenti così come sulla loro vita attuale. Le interviste sono state condotte da febbraio a luglio 2019.

Inoltre, sono state consultate e analizzate le statistiche, i report ed i documenti ufficiali¹³² che dal 2009 hanno contribuito a concretizzare il progetto Porto 15.

2. La comunità di Porto 15

Nel definire la comunità (Gemeinschaft), il sociologo tedesco Tönnies elabora una distinzione primaria tra la comunità per legame (per lo più collegata alla dimensione della famiglia) e la comunità del luogo. Nella comunità del luogo, vivere in prossimità è intesa come una condizione necessaria e i gruppi basati su questo tipo di relazione sono identificati nella famiglia, nel quartiere e nelle amicizie.

Nel quartiere, il rapporto viene creato attraverso la condivisione del lavoro, dell'organizzazione e delle forme di amministrazione, e le relazioni devono essere sostenute da "abitudini fisse come lo stare insieme e da costumi considerati sacri"¹³³.

La comunità del luogo, secondo Tönnies, si trasforma in una comunità di spirito quando coloro che ne fanno parte lavorano insieme per il raggiungimento dello stesso fine: la comunità del luogo lavora a livello fisico mentre la seconda crea un legame vincolante a livello di pensiero cosciente.

¹³² Dal progetto "Dalla rete al cohousing" che ha permesso al comune di Bologna di vincere il finanziamento del Dipartimento della gioventù della Presidenza del Consiglio dei ministri, al bando presentato dal Dipartimento stesso

¹³³ Tönnies F., Comunità e società, Bari, Editori Laterza, 2011, pag. 28

La sociologa Bramanti sostiene che in una comunità “il sentimento di appartenenza a relazioni significative gioca un ruolo centrale se diventa anche costitutivo dell’identità dei membri della comunità¹³⁴”.

L’autrice crea una distinzione tra la comunità come luogo simbolico (caratterizzato da una cultura omogenea della reciprocità), come luogo fisico e come luogo di produzione di significato e di appartenenza, non caratterizzato da vincoli ma piuttosto da volontarietà e libertà. Ne consegue che per creare una comprensione della comunità è necessario focalizzarsi sia sulla sua dimensione strutturale (vivere insieme o meno), sia sulla sua dimensione di significato (cosa è condiviso e come). Nel contesto del cohousing, i residenti creano una comunità di luogo in cui la vicinanza diventa il motore sia per la sua creazione sia per la sua funzionalità. Mentre la dimensione strutturale del cohousing è evidente, non si può dire lo stesso per la dimensione del significato che, potenzialmente, cambia per ogni cohousing. Bramanti individua tre tipi di comunità nel contesto del cohousing: comunità radicali, dove la dimensione strumentale (denaro o baby-sitter), la dimensione espressiva (pasti o vacanze) e la dimensione del valore (forte adesione a regole definite collettivamente) sono molto condivise; comunità di vita, caratterizzate da un basso livello di condivisione in tutte le dimensioni e da alti livelli di libertà individuale; e comunità etiche, dove la condivisione si concentra sui valori piuttosto che su questioni pratiche.

L’oggetto di questo capitolo sarà il cohousing Porto 15 di Bologna. Verrà analizzato il modo in cui questo progetto è stato pensato e poi realizzato, la sua organizzazione interna, come la comunità viene percepita da parte di chi la vive e come questa si apre e si relaziona col quartiere e la città. L’intento è quello di fornire una panoramica dell’esperienza di questo tipo di cohousing, esaminando gli aspetti positivi e negativi, riproducibili e no, del primo cohousing italiano ad iniziativa interamente pubblica.

Il coinvolgimento del settore pubblico nello sviluppo del progetto Porto 15 ha avuto l’effetto di rendere accessibile il cohousing ad una fetta della popolazione (giovani adulti di età compresa tra i 18 e 35 anni e con reddito medio/basso) insolita per questi tipi di progetti, principalmente a causa dei lunghi tempi di attuazione ma anche, e soprattutto,

¹³⁴ Bramanti D., *Le comunità di famiglie. Cohousing e nuove forme di vita familiare*, Milano, Franco Angeli, 2009, pag. 62

per i costi elevati che i residenti devono affrontare per creare e sviluppare cohousing dal basso.

Il caso studio si può definire per lo più come risposta pragmatica ai cambiamenti demografici e nuovi stili di vita, che possono contribuire a migliorare la vita in una società caratterizzata da “disconnessione, frammentazione e isolamento¹³⁵” e sembra essere una risposta contemporanea all’antico bisogno di comunità (McCamant & Durrett 2007).

3. Il caso studio

Porto 15 è il primo cohousing realizzato in Italia in modalità top-down, attraverso una partnership di attori pubblici e che ha visto un investimento complessivo di circa due milioni di euro.

Una esperienza pilota, e per tanti versi audace, realizzata sulla spinta dell’Assessorato alla Casa del comune di Bologna in partenariato con l’Azienda per i Servizi alla Persona (ASP) e l’Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER), con l’assistenza tecnica della Cooperativa SuMisura di Torino (che nasce in seno all’esperienza del co-housing NumeroZero di cui abbiamo parlato nel primo capitolo), che ha potuto contare su un ingente co-finanziamento del Dipartimento per la Gioventù della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

La comunità di abitanti è stata selezionata per mezzo di un bando pubblico e formata alla “condivisione dell’abitare” attraverso un lungo percorso laboratoriale di 14 mesi, precedente all’ingresso nello stabile, durante il quale i coabitanti sono stati accompagnati nella creazione di un sistema al tempo stesso valoriale e gestionale condiviso.

Il progetto è rivolto a giovani under 35 e gli appartamenti sono affittati a canone concordato, coerentemente con l’obiettivo progettuale di favorire l’autonomia abitativa per i giovani della cosiddetta fascia grigia: quella fetta di popolazione non abbastanza povera da poter accedere all’edilizia residenziale pubblica e non abbastanza ricca da potere accedere agilmente ad alloggi dignitosi e adeguati alle proprie esigenze in un

¹³⁵ Jarvis H, Saving space, sharing time: integrated infrastructures of daily life in cohousing, in “Environment and planning A: economy and space, n. 43 (3), 2011, pag. 103

mercato immobiliare, come quello bolognese, che fino alla crisi pandemica del 2020 avrebbe di anno in anno inasprito sempre più le condizioni di accesso ad una casa degna. Gli appartamenti hanno metrature diverse che rispondono alle diverse esigenze dei nuclei partecipanti: bilocali per i single, trilocali intermedi per le coppie, trilocali con due stanze complete per i nuclei con figli. Tutti gli appartamenti, relativamente piccoli, possono contare su un'ampia superficie dedicata a spazi condivisi.

Ad oggi risiedono in questo stabile ventotto adulti e dieci bambine (tre in più rispetto al 2017, anno di inizio progetto) suddivisi in diciotto appartamenti di diverse dimensioni, a seconda delle differenti esigenze abitative espresse all'atto della partecipazione al bando: cinque appartamenti sono dedicati a famiglie con figli (tipologia B); quattro per coppie (tipologia A) e nove per single (tipologia C). Uno degli appartamenti della tipologia B è abitato da un gruppo di tre giovani, due ragazzi ed una ragazza, affetti da sindrome di Down e che hanno intrapreso un percorso strutturato verso l'autonomia. Tra i residenti c'è una buona rappresentanza di diverse nazionalità ed età.

Come consuetudine di ogni cohousing, anche qui sono previsti spazi a uso collettivo: soggiorno-sala pranzo con cucina, lavanderia, ambienti per il tempo libero e per l'ospitalità. Il cohousing, secondo il Presidente ACER Bologna - Azienda Casa Emilia-Romagna, è "l'abitare condiviso, dividere gli spazi comuni insieme. Un luogo dove ognuno ha la propria casa, la propria autonomia e la propria identità abitativa, con una serie di importanti spazi condivisi".

Il progetto si sviluppa seguendo tre temi assimilati dalle esperienze consolidate di cohousing scandinavo: visibilità e relazione con la città e tra cohousers; condivisione di spazi e attrezzature; separazione tra spazi collettivi e privati. L'area è a ridosso della Manifattura delle Arti, uno spazio di circa 100.000 mq che è stato oggetto, tra il 1996 e il 2003, di un piano di riqualificazione urbanistica che ha portato, tra l'altro, al recupero di alcuni edifici divenuti oggi sedi universitarie, comunali e museali.

Ho deciso di analizzare questa realtà in quanto coabitante e residente di questa comunità fin dal principio, agosto 2017, anno di inaugurazione e ingresso dei diciotto nuclei che costituiscono gli attuali abitanti del cohousing di via del Porto a Bologna.

4. L'iniziativa

Porto 15 si rivolge a donne e uomini con età compresa tra i 18 ed i 35 anni (singoli, amici e coppie, con o senza figli) “che intendano affittare un alloggio partecipando attivamente alla vita della comunità nella quale risiedono, condividendo con gli altri inquilini la gestione degli spazi comuni e realizzando attività tese al miglioramento della qualità della vita¹³⁶”.

Il progetto inizia a delinearsi verso la fine degli anni 2000 in seguito allo stanziamento da parte del Dipartimento per le politiche giovanili e le attività sportive, di circa 15 milioni di euro per favorire, come ha spiegato l'allora ministro Giovanna Melandri, “l'autonomia abitativa dei giovani, incrementando l'offerta di alloggi in affitto a prezzi contenuti, ispirandosi al principio dell'housing sociale¹³⁷”.

L'avviso pubblico ha riguardato 14 città metropolitane: Bari, Bologna, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Roma, Torino, Venezia, Palermo, Catania, Messina, Trieste e Cagliari. Sono i primi anni successivi alla grande crisi economica del 2008 che ha colpito, in maniera tanto feroce quanto silenziosa, la cosiddetta generazione dei millennials il cui ingresso nella vita adulta sarebbe stato caratterizzato da un certo atteggiamento di disconferma da parte della politica (in quel momento il ministro dell'Economia, Tommaso Padoa-Schioppa, coniò la tristemente nota definizione di “bamboccioni” per indicare una generazione di giovani secondo lui troppo pigra e legata alle famiglie di origine) e da una precarietà totalizzante: lavorativa, abitativa, economica e relazionale in generale, in una società sempre più sfilacciata, soprattutto nelle città.

Sono anche gli anni in cui il cohousing in Italia stava iniziando il suo cammino per uscire dalla nicchia e diffondersi nelle città, inizialmente del nord e più tardi anche nel sud Italia, per arrivare, solo dieci anni più tardi, a diventare una parola quasi d'uso comune (anche se ancora nel 2019, della fortunata serie RaiPlay “Liberi tutti”, gli autori avrebbero dichiarato che non potevano intitolarla semplicemente *Cohousing* perché “pare che per

¹³⁶ Cfr. www.aspbologna.it/files/Bando_porto_15.pdf, pag. 4

¹³⁷ P.d.L. Riconoscimento e disciplina delle comunità intenzionali, 23 novembre 2010, On. Giovanna Melandri, Atto Camera n. 3891

far dire cohousing agli italiani ci volesse il logopedista, in Rai dissero che era “pericolosissimo” chiamarla così¹³⁸”).

Grazie agli incentivi stanziati dalla finanziaria del 2009 e le misure previste per consentire ai giovani di affrancarsi dal nucleo familiare d’origine, il Comune di Bologna mette in atto una serie di provvedimenti specifici di risposta al disagio abitativo. Questi provvedimenti, che rientrano nel progetto “Dalla Rete al Cohousing”, prevedevano tre azioni distinte: “cercare casa con le nuove tecnologie”, “abbattimento dei costi di entrata” e “sperimentazione di nuovi modelli di cohousing”.

La prima misura (cercare casa con le nuove tecnologie), come ci racconta il Responsabile programmazione e gestione dei servizi per l’abitare – Settore politiche abitative – Dipartimento urbanistica, casa e ambiente del Comune di Bologna durante l’intervista, ha portato alla creazione di un sito internet che aveva l’obiettivo di facilitare l’incrocio tra domanda e offerta di alloggi in locazione, per rendere più agevole l’incontro tra locatori e locatari.

Questo strumento informatico raccoglieva informazioni ampie sulle opportunità abitative, link ai siti dedicati e, più in generale, notizie e approfondimenti sul tema casa e giovani, verificando le inserzioni immobiliari dei venditori (siano essi agenzie, privati o costruttori) per sostenere la ricerca di case online. Infatti, insieme al sito venne costituito anche un gruppo di redazione per l’implementazione, lo sviluppo e la manutenzione dell’area casa e per il controllo a campione della regolarità e attendibilità delle offerte, col compito anche di accompagnare i giovani nella compilazione delle pratiche necessarie per ottenere i benefici a loro disposizione o tutelare i loro diritti.

Con la diffusione di internet e la crescita di portali immobiliari più veloci e accessibili, questo sito è diventato desueto ed è stato modificato e inglobato in Flashgiovani¹³⁹, il portale dei servizi per i giovani del Comune di Bologna.

Il secondo strumento (abbattimento dei costi di entrata) ha portato alla costituzione di un fondo di rotazione dal valore di 429.000 euro per il pagamento dei depositi cauzionali per i contratti a canone concordato, stipulati da giovani tra i 25 e i 35 anni, per l’affitto di un appartamento in cui trasferire la propria residenza in uscita dall’abitazione dei genitori.

¹³⁸ Intervista a Giorgio Tirabassi su tv.fanpage.it del 29/12/2019

¹³⁹ Cfr. www.flashgiovani.it

L'obiettivo era quello di facilitare la sostenibilità economica dell'avviamento di una condizione abitativa autonoma e, al contempo, stimolare locatori e agenzie immobiliari a promuovere l'uso del canone concordato. Questo genere di contratto porta vantaggi sia per gli inquilini, che si ritroverebbero a pagare un canone mensile più basso, che per i proprietari dell'immobile ai quali verrebbero riconosciute agevolazioni fiscali che, nella maggior parte dei casi, consentono una migliore rendita rispetto al canone libero nel rapporto canone percepito/tasse.

L'accesso a questo fondo era, ed è tutt'oggi, vincolato a tre requisiti specifici: un'età compresa tra i 25 ed i 35 anni; cittadinanza italiana, di stati membri dell'UE, o nel caso di altri stati non comunitari, essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno; essere titolari di un regolare contratto di locazione di un appartamento situato nel territorio del comune di Bologna. La somma erogata dal fondo è pari al deposito cauzionale richiesto al momento della stipula del contratto e dovrà essere restituita, tramite tre rate annuali di pari importo, ad interessi zero.

Il terzo strumento (sperimentazione di nuovi modelli di cohousing) riguarda il confronto sulle diverse modalità abitative presenti sul territorio nazionale ed europeo, e l'attuazione di un intervento sperimentale e specifico di cohousing che ha visto coinvolto il comune di Bologna dalla progettazione alla realizzazione.

La creazione di Porto 15, dunque, è il risultato di un processo iniziato nel 2008 a seguito dell'avviso pubblico per la selezione di progetti volti ad incrementare la disponibilità di alloggi da destinare in locazione ai giovani, nelle città metropolitane coinvolte, indetto dalla Presidenza del Consiglio dei ministri - Dipartimento per le politiche giovanili e le attività sportive in attuazione del Piano nazionale giovani.

La procedura era volta a selezionare progetti che favorissero l'autonomia abitativa dei giovani incrementando l'offerta di alloggi in affitto a costi contenuti. Inoltre, i progetti potevano riguardare modelli innovativi di cohousing, di comunità di co-residenza e vicinato elettivo, volti a coniugare l'autonomia del vivere privato con i vantaggi di servizi, risorse e spazi condivisi, oltre a favorire la riqualificazione di alloggi per promuovere occasioni di sviluppo sostenibile anche attraverso l'autorecupero.

L'investimento per la realizzazione di Porto 15 è stato di circa due milioni di euro di cui un milione e quattrocentomila finanziato dal Dipartimento della Gioventù (il limite di finanziamento, da bando, era di un milione e mezzo), quasi duecentomila euro a carico

del Comune di Bologna e la restante parte a carico di ACER (Azienda Casa Emilia-Romagna) quale partner del progetto.

5. Profilo di comunità e requisiti di accesso

Il profilo della comunità è stato costruito cercando prioritariamente giovani donne e uomini con una progettualità di vita messa a rischio dalla complessità di concretizzare una reale autonomia abitativa, per favorirne l'emancipazione dal nucleo familiare originario o concretizzarne desideri di convivenza e maternità/paternità, per promuovere condivisione di esperienze di vita tra pari e creare nuovi gruppi di coabitazione. Inoltre, considerare una fascia di età ben definita (18-35 anni, ulteriormente ridotta durante la fase di selezione) aveva lo scopo di garantire la creazione di un gruppo più o meno eterogeneo, “un microcosmo di persone e di stili di vita diversificati ma unito da alcuni valori condivisi, indipendentemente dalle proprie convinzioni religiose o politiche¹⁴⁰”.

La cura di sé, dei vicini e dello spazio in cui si vive, la condivisione del proprio tempo per favorire la crescita dei rapporti interpersonali e la costruzione di legami fuori dall'ambito familiare, compartecipare alle mansioni quotidiane per diminuirne il carico e rendere più equa la loro conduzione, approfondire e accrescere un comune impegno sui temi ambientali, sono tutte manifestazioni di interesse a voler potenziare la qualità della propria vita pensando anche ad un innovativo modo di vivere la casa e la città.

Il bando inseriva tra i criteri di accesso, oltre alla già citata età anagrafica, la residenza nella città metropolitana di Bologna (con la possibilità di spostarla entro tre mesi dall'ingresso nel cohousing); requisiti economici che prevedevano un ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) del nucleo richiedente non inferiore a 6.000 euro e non superiore ai 40.000; non avere carichi pendenti; e non possedere la proprietà di un alloggio sito sul territorio bolognese. Nessun criterio restrittivo è stato inserito per quanto riguarda la cittadinanza dei candidati.

Ma non solo. La municipalità aveva l'obiettivo di selezionare tra i potenziali coabitanti coloro che, almeno in potenza, avrebbero potuto far funzionare un cohousing e lavorare

¹⁴⁰ Cfr. www.aspbologna.it/files/Bando_porto_15.pdf, pag. 7

come comunità solidale (nel senso più intimo del termine, ovvero vincolati gli uni agli altri in un sistema abitativo al tempo stesso valoriale e gestionale). Per questo, per partecipare al bando pubblico è stata richiesta anche la compilazione di un questionario, quasi una lettera motivazionale, che è servito a profilare i futuri coabitanti dal punto di vista delle proprie esperienze abitative passate e delle aspirazioni abitative future, in cui si chiedeva anche di proiettarsi nella vita dentro un cohousing. Il questionario è servito a ordinare le graduatorie secondo dei criteri qualitativi accanto a quelli quantitativi degli indicatori meramente anagrafici ed economici.

Le candidature presentate sono state 143 (53% singoli, 28% coppie, 13% nuclei con minori e 6% conviventi) ed il numero di candidati ammessi alla selezione è stato pari al doppio del numero degli alloggi disponibili (tab. 2).

La commissione incaricata di effettuare la prima scrematura delle domande di partecipazione ricevute era composta da rappresentanti di ASP (in qualità di proprietari dell'immobile), del comune di Bologna e della cooperativa SuMisura, col compito di verificare i già citati requisiti soggettivi richiesti dal bando.

Gli aspiranti cohousers sono stati selezionati e ordinati dalla commissione sulla base delle risposte date al questionario conoscitivo e la loro corrispondenza al profilo di comunità ricercato.

Tipologia di alloggio	Numero di alloggi	Numero di nuclei ammessi al processo partecipativo
Tipologia A	5	10
Tipologia B	4	10
Tipologia C	9	20
Totale	18	40

Tab. 2 – Fonte: Porto 15, condividere l'abitare. Avviso per la raccolta di candidature per la partecipazione a una comunità di cohousing e per la locazione di alloggi in affitto di proprietà di ASP Città di Bologna

La sola propensione alla scelta coabitativa non sarebbe certamente bastata. Agli aspiranti coabitanti è stata richiesta, in maniera vincolante, la partecipazione ad un percorso di formazione di gruppo che aveva l'obiettivo di fornire gli strumenti non solo, o non tanto, per affrontare la vita di comunità, quanto per auto-costruire quella stessa comunità

secondo le aspirazioni che in quel periodo formativo sono state espresse in maniera corale. Un percorso formativo che si preannunciava lungo e impegnativo e che certamente non tutti avrebbero completato, motivo per cui sono stati ammessi a partecipare oltre il doppio dei nuclei rispetto al numero effettivo di appartamenti disponibili.

I 40 nuclei, con un po' di sconcerto, si sarebbero sentiti anticipare fin dal primo incontro che non tutti sarebbero arrivati fino in fondo, che i laboratori sarebbero serviti per molti, anche a realizzare che quella coabitativa non sarebbe stata la scelta giusta, o almeno non in quel momento.

I quaranta candidati selezionati hanno partecipato ad un corso di formazione, della durata di 14 mesi e con incontri durante il fine settimana, avente lo scopo di creare la futura comunità di coabitanti. La cernita dei diciotto residenti finali è stata basata sul criterio della partecipazione alle attività laboratoriali (obbligatoria la presenza ad almeno il 75% degli incontri) e sull'autoselezione, cioè una valutazione del tutto personale dell'interesse al progetto, affinità col gruppo, desiderio di impegnarsi nello svolgimento delle attività, coinvolgimento nella vita comunitaria. In pratica, tutte quelle motivazioni personali che, al loro venir meno, avrebbero portato i partecipanti ad uscire dal progetto.

Fortunatamente i formatori avevano ragione e, al termine della prima fase dei laboratori, arrivarono "solo" ventuno nuclei, la maggior parte aveva abbandonato il percorso non solo per scarsa affinità col progetto ma anche perché il percorso aveva avuto una durata imprevedibilmente più lunga rispetto a quanto programmato: per molti ha significato non potere più rimandare la ricerca di una casa.

"Solo" ventuno nuclei significa che comunque occorreva decidere con che criterio escluderne tre. Anche uno solo, dopo tutto quel tempo passato insieme a progettare una casa comune, sarebbe stato un numero enorme: fu il passaggio più traumatico della comunità di Porto 15 in quanto nessuno voleva sentirsi espulso e nessuno voleva disperdere le energie investite in questo percorso. Le opzioni potevano forse essere diverse e varie soluzioni alternative sono state suggerite ai promotori del progetto, ma alla fine se ne concretizzarono soltanto due: sorteggiare gli assegnatari oppure scegliersi a vicenda.

Vinse la seconda opzione e venne utilizzata la modalità del voto anonimo. Come ci racconta R. R.¹⁴¹, “ci assumemmo la responsabilità del fatto che votare implicava “non scegliere qualcuno”: ciascun nucleo avrebbe mandato ai formatori non la lista dei tre esclusi, ma la lista dei 17 nuclei cui non avrebbe voluto rinunciare. Cambiava poco nella sostanza ma in qualche modo alleggerì un peso che non ci avrebbe lasciato facilmente”.

Da questa esperienza possiamo arrivare a tre punti importanti. Prima di tutto, in relazione al consolidamento della comunità, questo momento ha evidenziato come il processo partecipativo (che vedremo nel paragrafo successivo) sia riuscito a creare un senso di comunità condiviso abbastanza forte da spingere i futuri residenti a investire tempo e sforzi aggiuntivi per la comunità stessa.

In secondo luogo, l'importanza di questa scelta come momento che ha preparato la comunità alla sua vita dopo i laboratori. La scelta che sono stati chiamati a fare i partecipanti ha rappresentato il primo passo verso tutte le scelte difficili che hanno dovuto prendere da quel momento in poi, senza il sostegno dei facilitatori, portando ad una consapevolezza che ha reso la scelta forzata più sopportabile. Inoltre, il fatto che il gruppo sia “sopravvissuto” a questo momento traumatico senza perdere la sua coesione, ha avuto l'effetto di rafforzarlo fornendo un primo esempio delle capacità dei cohousers di sopravvivere a momenti difficili.

In terzo luogo, questa storia evidenzia anche come i promotori del progetto e gli attori che lo hanno realizzato non sono stati in grado di soddisfare le esigenze della comunità a causa di regole predefinite e parametri che non potevano essere modificati. Questo fattore, cioè la distanza ed il distacco tra chi ha ideato il progetto e chi si trova ad attuarlo e viverlo, può essere visto come un limite per un progetto creato in modalità top-down.

Per facilitare l'ingresso dei cohousers, è stato messo a loro disposizione un fondo di rotazione che prevedeva la possibilità di accedere ad un prestito di massimo 3.000 euro per far fronte alle spese iniziali, con possibilità di restituzione con rate annuali a tasso zero nell'arco dei primi tre anni di locazione. La durata del contratto, in base al regime del canone concordato, avrà durata di sei anni rinnovabili per altri due.

¹⁴¹ Coabitante e presidente dell'Associazione Porto 15

5.1 Il processo partecipativo

Il processo partecipativo è stato condotto dalla società cooperativa SuMisura, associazione torinese che opera nell'ambito della rigenerazione e riqualificazione urbana e dello sviluppo locale¹⁴², e condotto da due formatori e abitanti del cohousing NumeroZero di Torino. Le attività laboratoriali sono state avviate a marzo 2016 e sono continuate fino a maggio 2017, tramite incontri a cadenza quasi settimanale durante i week-end, con lo scopo di accompagnare i candidati a creare il proprio progetto abitativo sotto ogni aspetto (valoriale, economico, tecnico, organizzativo e gestionale) e creare una vera e propria comunità.

Infatti, i facilitatori non hanno fornito un'idea precostituita di cohousing ai futuri residenti ma li hanno, invece, aiutati a comprendere e condividere le proprie idee di coabitazione e le aspettative sul futuro. Una parte fondamentale del processo partecipativo è stata quella di capire e definire cosa si sarebbe voluto sperimentare e creare, scoprire come idee diverse potessero coesistere o addirittura essere integrate per creare nuove prospettive.

Questa modalità di formazione e facilitazione è stata in linea con la comprensione generale del cohousing come specchio della comunità dei residenti che lo vivono, e per capire perché nessun cohousing può essere uguale ad un altro.

La prima fase, cosiddetta della “costruzione”, era costituita da 12 incontri ai quali hanno partecipato tutti i quaranta nuclei selezionati: il primo obiettivo era quello di “gestire la transizione dal gruppo di interessati al gruppo di cohousing, facilitando la formazione e l'autonomia dei coabitanti. Le attività erano finalizzate a fornire ai partecipanti gli strumenti per diventare protagonisti del proprio progetto¹⁴³”.

Durante questi laboratori, il gruppo di partecipanti aveva lo scopo di mettere insieme e rendere espliciti i propri interessi, le opinioni e le idee sul proprio modello di comunità di abitanti, la propria idea di coinvolgimento e regole di comportamento. È stato durante queste giornate di riflessione e dibattiti sull'abitare comune che è stata sviluppata la Carta

¹⁴² Cfr. www.viabaltea.it

¹⁴³ Cfr. www.aspbologna.it/files/Bando_porto_15.pdf, pag. 10

dei valori del progetto Porto 15, un documento che racchiude ed esplica la visione, missione e gli accordi di base che regolamentano la vita nel cohousing.

La Carta dei valori racchiude gli “accordi di principio” quali visione, missione e accordi di base che sono le regole caratterizzanti il cohousing nei suoi aspetti valoriali fondamentali, dai quali scaturisce un regolamento che ne indirizza le attività ad un livello generale; gli “accordi operativi”, quali il regolamento sullo svolgimento delle riunioni ed assemblee, ed il regolamento dei gruppi di lavoro; gli “accordi gestionali”, quali il regolamento d’uso degli spazi comuni, il regolamento di gestione dell’ospitalità ed il regolamento di gestione dei ricambi e dei subentri.

Oltre al tema dell’abitare, i laboratori hanno permesso di riflettere e lavorare sul tema della solidarietà, della collaborazione reciproca e dello sviluppo di strumenti e modalità che facilitino la comunicazione tra gli abitanti, al fine di potenziare, rendere efficace e partecipata la gestione delle riunioni (prendere la parola nei modi e nei tempi adeguati; organizzazione adeguata di un’assemblea, costruire odg realisticamente affrontabili nel corso di un incontro; fare sintesi; opportuno utilizzo del metodo del consenso...).

I workshop hanno avuta un’importanza cruciale per creare dinamiche di gruppo adeguate e trasformarle in pratiche e comportamenti condivisi, facendo emergere l’importanza della comunicazione come dimensione fondamentale per il funzionamento del gruppo. Gli incontri laboratoriali hanno aiutato i futuri residenti a relazionarsi tra loro ed affrontare importanti questioni in modo collettivo, insegnando loro gli strumenti necessari per affrontare positivamente gli attriti interni e per risolvere possibili disaccordi, aggrappandosi a quella visione¹⁴⁴ e missione¹⁴⁵ condivise che sono state modellate e scritte insieme.

La seconda fase, detta del “consolidamento”, si sarebbe dovuta sviluppare da agosto a novembre 2016 attraverso sei incontri laboratoriali ed un viaggio a conclusione del

¹⁴⁴ Vision: creare un modello abitativo innovativo che superi la visione individualista, dando vita ad una comunità accogliente, inclusiva, libera da discriminazioni e basata su condivisione, collaborazione, solidarietà e reciproco riconoscimento

¹⁴⁵ Mission: formare e curare una comunità di residenti che realizzino un modello concreto di vita comunitaria responsabile e sostenibile attraverso la condivisione di buone pratiche quotidiane, spazi, tempo, idee, attività, relazioni, bisogni, risorse, competenze ed esperienze e creando valore secondo il principio di prossimità, l’interazione con il contesto urbano e la valorizzazione della diversità

percorso, al quale avrebbero dovuto partecipare i 18 nuclei assegnatari degli alloggi, con conseguente consegna degli appartamenti entro la fine di gennaio 2017.

Disguidi burocratici e problemi durante i lavori di ristrutturazione dell'immobile, uniti alla difficoltà di enti pachidermici come ASP e comune di Bologna di comunicare e collaborare in maniera celere ed efficace, hanno fatto slittare la consegna degli appartamenti ad agosto 2017, su forte insistenza dei vincitori del bando i quali, avendo dato disdetta dei precedenti contratti di locazione, vertevano in una ulteriore condizione di disagio abitativo.

L'inefficienza di Asp e Comune nella gestione delle comunicazioni (tra loro e verso i cohousers) e del cantiere di ristrutturazione, è diventata palese da gennaio 2017 in poi, in quanto le comunicazioni di non chiusura del cantiere e conseguente rinvio della consegna degli appartamenti veniva palesata di mese in mese, con stime dei tempi di termine lavori molto differenti a seconda del soggetto o dell'ente interpellato. Ad abitazione consegnata (fine agosto 2017) il cantiere non era ancora stato chiuso.

L'obiettivo della seconda fase e del viaggio previsto (viaggio annullato per mancanza di fondi), era quello di "favorire la sperimentazione del gruppo di cohousing in attività pratiche ed intellettuali condivise, in attesa di abitare i propri spazi¹⁴⁶". Questo periodo di formazione era orientato alla progettazione partecipata degli spazi comuni e alla redazione del Regolamento del cohousing che racchiude le regole della vita comunitaria utili a garantire nel tempo la vita del progetto.

Carta dei valori e Regolamento sono i documenti fondanti sui quali si basa Porto 15 e ai quali ciascun abitante, presente e futuro, dovrà riconoscersi. Entrambi i documenti sono stati sottoposti a controllo e approvazione da parte della proprietà.

Tanto la prima fase di partecipazione estesa quanto la seconda di partecipazione esclusiva, sono state decisive per fare di Porto 15 il cohousing che è oggi. In quei mesi si è prima ipotizzato, poi definito, scelto e realizzato concretamente una volta entrati negli alloggi: la destinazione d'uso della gran parte degli spazi; il metodo decisionale del consenso; l'assemblea plenaria come momento decisionale elettivo; la missione e visione della comunità di abitanti; la costituzione di una associazione avente la medesima missione e

¹⁴⁶ Cfr. www.aspbologna.it/files/Bando_porto_15.pdf, pag. 10

visione; la strutturazione di un programma di apertura alla cittadinanza, partendo dal quartiere per arrivare alla città.

Nonostante durante i workshop si parlasse di progettazione partecipata, i residenti si sono trovati ad affrontare problemi legati allo spazio fisico del cohousing. Questo vuol dire che i partecipanti, durante tutto il processo di ristrutturazione, non hanno avuto la possibilità di accedere all'edificio ed osservare di persona come gli spazi fossero stati pensati e concretamente organizzati. Questo ha reso complessi i processi relativi alla progettazione dello spazio, perché i cohousers hanno dovuto basare le loro idee e proposte solo sui disegni del progetto e sulla loro immaginazione: la dimensione della co-progettazione non è stata sviluppata come previsto.

Alla fine di questo percorso, infatti, i residenti hanno sottolineato di aver avuto limitate possibilità di intervento sull'architettura del palazzo, in quanto la maggior parte delle proposte non sono state accettate dall'attore responsabile della ristrutturazione dell'edificio (ad eccezione di quella riguardante il seminterrato, dove si è proposta l'eliminazione delle diciotto cantine individuali previste a favore di uno spazio aperto, per permettere di ripensare l'uso di quegli ambienti come spazi comuni).

Si è ritenuto che le idee proposte non fossero generalmente prese in considerazione, un fattore che ha compromesso “la possibilità di creare soluzioni innovative che sono proprie degli approcci misti e dei processi partecipativi, dove il professionista e i tecnici dialogano con gli utenti¹⁴⁷”. Inoltre, ancora oggi i residenti affrontano una serie di problemi sia strutturali sia legati allo spazio disponibile, in particolare agli spazi condivisi, che compromettono parzialmente la capacità di utilizzare al meglio le possibilità che le aree comuni potrebbero permettere.

Una volta assegnati gli alloggi ed i coabitanti entrati negli appartamenti di Porto 15, per gli enti promotori poteva considerarsi, in qualche modo, un progetto concluso: gli abitanti erano inseriti e tutte le attività progettuali realizzate (anche se ci sarebbe stata ancora una assemblea con l'accompagnamento dei formatori di SuMisura, Chiara Mossetti e Paolo Sanna, e un focus group di valutazione a sei mesi).

¹⁴⁷ Bianchi F., Roberto S., *Le modalità del vivere urbano. Socialità, condivisione, nuovi bisogni di abitabilità*. Milano, Franco Angeli, 2016, pag. 22

Per i cohousers era, invece, un progetto che in quel momento iniziava davvero: “se avevamo impostato il sistema assembleare, la prova era autogestire le assemblee in assenza di facilitatori esterni; se avevamo deciso che avremmo preso decisioni in plenaria e consensuali, dovevamo anche capire come non ingessare la vita quotidiana e le tante sollecitazioni; se avevamo definito la destinazione d’uso degli spazi, la prova era trovare le risorse per allestirli; se avevamo definito una dimensione pubblica e una restituzione alla cittadinanza della nostra esperienza, la prova era iniziare ad intessere una rete con le tante realtà attorno a noi, a partire dalla Manifattura delle Arti¹⁴⁸, in cui ci trovavamo immersi¹⁴⁹”.

5.2 Le motivazioni dei partecipanti

A differenza degli altri cohousing, il gruppo di residenti di Porto 15 non si è selezionato per “affinità” (vicinato elettivo) ma si è costituito su termini e criteri di accesso definiti da un bando pubblico e le motivazioni che hanno portato i cohousers a scegliere questa condizione abitativa sono molto varie. La maggior parte dei partecipanti non aveva familiarità con l’idea di cohousing prima di conoscere Porto 15 ed il bando è diventato l’incentivo a scoprire questa realtà abitativa ed il suo funzionamento.

Per la maggior parte dei residenti intervistati, infatti, il cohousing non era una parola familiare ma si sono avvicinati ad esso attingendo da altri tipi di esperienze abitative e personali. Per molti partecipanti ciò che ha acceso l’interesse per il progetto, è stato l’aspetto relazionale e la dimensione della collettività che il cohousing richiama.

Per coloro che vivevano già da soli, il cohousing è stato visto come la possibilità di porre fine all’individualizzazione e all’isolamento tipico delle abitazioni private, per creare interazioni sociali nel luogo in cui si vive; per coloro che si sono trasferiti a Bologna per motivi di studio ed hanno vissuto con altri studenti o lavoratori in appartamenti condivisi, era una motivazione per non rinunciare alla dimensione della socialità e della condivisione. Nel caso delle giovani coppie, l’incentivo è stato la possibilità di muoversi

¹⁴⁸ www.bolognawelcome.com/it/luoghi/archeologia-industriale/manifattura-delle-arti

¹⁴⁹ Dall’intervista a L. M., vicepresidente dell’Associazione Porto 15

insieme combinando diversi interessi ed esigenze, come la tutela della privacy unita alla socialità di una piccola comunità. Le famiglie con bambini hanno dichiarato di aver partecipato motivati dalla ricerca di un ambiente di crescita migliore per i loro figli, di un tessuto sociale rafforzato dai rapporti di buon vicinato, socialità ed il sostegno che ne potrebbe derivare.

Inoltre, la possibilità di creare una rete di sostegno per l'associazionismo, la cittadinanza attiva e sperimentare l'abitare collaborativo¹⁵⁰, hanno fornito ulteriori motivi per la candidatura a questo bando. La sfida è stata quella di mettere insieme le personalità di ventotto adulti, ventotto persone estranee e divergenti tra loro, e la difficoltà è stata trovare un equilibrio tra le varie necessità, risorse e desideri.

Capire le diverse motivazioni che hanno portato i vari soggetti ad entrare in questo progetto è fondamentale per comprendere anche il grado di partecipazione alle assemblee di condominio e l'impegno di ciascuno nella vita della comunità.

Infatti, sin da principio si sono notate disparità nel coinvolgimento e nell'atteggiamento proattivo verso la collettività tali da determinare a tratti situazioni di iniquità nel mutualismo.

In altre parole, si è reso evidente che l'aver avuto accesso ad un appartamento a canone calmierato, per alcuni, sia stata la vera motivazione alla partecipazione: è più il disagio abitativo ad aver smosso alcuni partecipanti che la curiosità e l'interesse verso il progetto. Il cohousing è una pratica di abitare collaborativo prima che una risposta al disagio abitativo ed il problema della municipalità (nel caso di Porto 15 prima ed ora col progetto che prevede la costruzione di un cohousing sulle macerie del centro sociale Xm24) è intendere e far passare la coabitazione come una possibile risposta al disagio abitativo, un fatto che ha rilevanza privata ma che non può essere risolto privatamente.

Il cohousing non è la risposta alla necessità di politiche abitative, perché il disagio abitativo è il punto di caduta di altri elementi di difficoltà che non nascono spontaneamente. Sono l'esito di scelte politiche in materia di lavoro, di mobilità, di welfare, di cattiva gestione del patrimonio immobiliare privato, la legittimazione di discriminazioni nelle assegnazioni degli alloggi. Detto altrimenti, il disagio abitativo non è l'immediato esito

¹⁵⁰ L'Associazione di Promozione Sociale PORTO 15 nasce con il mandato di supportare il processo di costruzione dell'omonimo cohousing e di contribuire alla promozione e diffusione dell'abitare collaborativo

della mancanza di case quanto della cattiva gestione di quelle esistenti e dei fattori che lo determinano.

Chiaramente Porto 15 ha saputo rispondere, temporaneamente, al disagio abitativo di chi lo occupa e lo anima ma è un progetto che non si rivolge all'emergenza.

La gran parte degli abitanti del cohousing sono infatti persone che non si sarebbero potute permettere un intero appartamento sul mercato privato, che per via del loro reddito avrebbero potuto, ad esempio, affittare solo una stanza o non sarebbero mai potuti uscire dalla casa di proprietà dei genitori, senza poter concretizzare un'autonomia abitativa completa e un'emancipazione dal nucleo d'origine.

Nella maggior parte dei casi, si tratta di persone che hanno potuto permettersi di aspettare i tempi di un cantiere edile e sociale che ha richiesto una lunga attesa e che nel frattempo non si trovavano senza alcuna soluzione alloggiativa. Il progetto non risponde, in poche parole, ad una condizione di povertà estrema che costringe ad essere senza dimora. Questo è dimostrato anche dal punto di vista dei requisiti richiesti per accedere al progetto: l'Isee, ad esempio, era maggiore di quello medio dei richiedenti degli alloggi ERP (non di chi accede a queste residenze, in quel caso sarebbe il doppio o il triplo).

Le ragioni economiche di questa scelta dell'amministrazione sono del tutto comprensibili: il canone di Porto 15 è fisso, il che garantisce stabilità, e le garanzie economiche richieste per l'accesso hanno permesso una selezione iniziale che è del tutto in linea con l'idea di riqualificazione che questa città propone e che purtroppo trova nelle alienazioni al mercato un elemento centrale.

Ciò non toglie che il canone supera il 40% del reddito di alcuni dei residenti e le lettere che questi ricevono per i ritardi nel pagamento degli affitti, dimostrano che per molti la difficoltà è ancora lì.

Il disagio abitativo di chi lo occupa è solo temporaneamente tamponato perché, alla fine degli otto anni di contratto, la cosiddetta "fascia grigia" si troverà ad uscire dal progetto nelle stesse identiche condizioni di precarietà con cui è entrata, senza aver conseguito alcun consolidamento della propria condizione abitativa e avendo utilizzato gran parte del proprio reddito per una sussistenza temporanea che non permette investimenti per il futuro.

Dal punto di vista sociale, se non si punta all'estensione dei diritti e dei servizi di welfare, resta la competizione per accaparrarsi quello che di insufficiente viene messo in campo;

se vengono messi in competizione i bisogni, saranno sempre le necessità di chi può permettersi una minima soluzione a prevalere.

I patti di collaborazione che vengono associati a tutte le proposte di housing sociale più recenti, suonano come condizioni a discapito della dimensione privata dell'abitare. Parlare di iniziative che fanno della condivisione e della solidarietà prerequisiti di accesso ai diritti¹⁵¹, innesca un meccanismo che mette in moto una sorta di ricatto della solidarietà, che non può essere una condizione per l'accesso ad una abitazione degna. La collaborazione e la condivisione non possono essere imposte come condizioni, perché lo stato di bisogno è la prima ragione che mette in discussione proprio l'aspetto collaborativo e solidale.

Anche nell'esperienza di Porto 15, vengono praticati mutualismo e solidarietà interni la cui estensione all'esterno (una forma di erogazione di welfare trasversale) richiede una dose di energie, tempo e disponibilità che non sempre sono compatibili con un altro impiego. Risulta particolarmente impegnativo condividere con metodo rispetto a quelle che sono le necessità di attenzioni alle modalità, nell'applicare i processi decisionali partecipati, nel fare riflessioni in contesti assembleari, nell'utilizzare il metodo del consenso. Se il problema sono le ristrettezze economiche, ospitare l'evento aperto al pubblico significa innanzitutto veder aumentare le spese condominiali; niente a che vedere con le forme di collaborazione, mutualismo e solidarietà che si praticano nelle forme di abitare collaborativo caratterizzate dall'autogestione.

6. Il progetto architettonico

Subito dopo la chiusura del bando indetto dal Dipartimento della Gioventù e l'approvazione del progetto "Dalla rete al co-housing", in data 17 marzo 2009, è iniziato il lavoro di ricerca di uno stabile idoneo ad ospitare il futuro cohousing. Come ci racconta l'Assessora alle Politiche abitative e della casa nel 2009 durante la sua intervista, la prima

¹⁵¹ Art. 32-bis, comma 1 del Regolamento Urbanistico Edilizio: "gli interventi di abitare condiviso e solidale/cohousing devono essere caratterizzati dall'apertura al territorio che si sostanzierà nella definizione di un programma condiviso tra soggetto proponente e Amministrazione comunale, che definisca le modalità di utilizzazione condivisa di spazi o di attività promosse dal soggetto per la cura di beni comuni urbani"

scelta è ricaduta su un immobile di proprietà di ASP sito in via Barbacci nel quartiere Savena, una zona vicina alla periferia est di Bologna.

Tale decisione ha suscitato il malcontento dei residenti della zona che hanno portato avanti, tramite comitato di cittadini, una serie di rimostranze nei confronti della municipalità, costringendo i fautori del progetto a cercare una nuova sede.

Queste proteste sono state il frutto di due elementi differenti ma connessi tra loro. Il primo ha a che fare con la poca conoscenza di questo fenomeno e dello scarso riconoscimento di queste comunità intenzionali (non solo cohousing ma anche eco villaggi, condomini solidali, ecc.) anche dal punto di vista giuridico. L'errore qui è stato quello di non informare i residenti della natura dell'abitare collaborativo e dei benefici socioeconomici che un progetto di cohousing avrebbe potuto apportare.

Il secondo aspetto riguarda l'ormai consolidata abitudine a percepire la riqualificazione del centro città, con una conseguente e quasi naturale estromissione di realtà sociali autogestite¹⁵² o servizi bassa soglia, che poco avrebbero a che spartire con un quartiere residenziale del centro. Questi due fattori avranno certamente portato i residenti di via Barbacci a credere, erroneamente, che il Comune avesse deciso di trasferire in questa zona un qualche servizio per adulti in difficoltà o un centro sociale autogestito che avrebbe compromesso la quiete del quartiere.

Nonostante i finanziamenti fossero stati erogati nel 2009, è solo nel 2015 che cominciano i lavori di ristrutturazione dell'edificio di via del Porto, da sempre destinato a scopi sociali. I lavori hanno portato ad una nuova destinazione d'uso di questa costruzione sollevando, al contempo, aspre polemiche a seguito della scelta di spostare in aree urbane fuori dal centro storico, il Sert ed il centro diurno per utenti in difficoltà presente proprio in via del Porto.

¹⁵² Con esperienze sociali autogestite (ESA) si intende “quell’insieme composito e continuamente mutevole di percorsi sociali e culturali che, originandosi spontaneamente, innescano una trasformazione profonda nel modo di agire e di pensare all’interno di un determinato territorio. Queste esperienze, non finalizzate al conseguimento di un profitto individuale, né di un interesse di natura patrimoniale, non fanno che riconsegnare alla collettività il prodotto della cooperazione sociale, anche mediante la pratica dell’occupazione di spazi dismessi, allo scopo di sottrarli ai meccanismi della rendita fondiaria e di renderli nuovamente fruibili ai cittadini in quanto beni comuni”

Il cohousing è stato realizzato con un importante intervento di recupero edilizio, in una porzione di uno stabile molto grande che dal civico 15 di Via del Porto si sviluppa lungo altre due vie (via fratelli Rosselli e via Don Minzoni) formando un quadrilatero, termine spesso utilizzato per indicare questo edificio storico, ultimato nel 1914, e denominato Palazzo dell'istituto di aiuto materno e di assistenza ai lattanti. Il complesso architettonico, che ad oggi risulta ancora in parte abbandonato, è stato dichiarato di interesse culturale dalla soprintendenza ai beni architettonici.

Il carattere storico dell'edificio ha portato a problemi di progettazione rispetto agli stretti vincoli imposti per questo genere di strutture, portando ad un aumento della spesa sostenuta per il suo riadattamento.

Inoltre, in quegli stessi anni si è avuto un cambio dei vertici e dei tecnici di ASP, l'azienda servizi alla persona proprietaria del fabbricato. La trasmissione inefficace di dati e informazioni ha portato a ritardi ed omissioni nell'esecuzione degli atti relativi al progetto e conseguente, ulteriore, dilazione dei tempi di avvio delle attività di rinnovo.

Infine, il ritardo nell'avvio dei lavori è da imputare anche alla modifica alla normativa antisismica¹⁵³, approvata a seguito del duro terremoto che nel 2012 ha colpito l'Emilia-Romagna, avente lo scopo di regolamentare nuovamente la ricostruzione e la messa in sicurezza degli edifici.

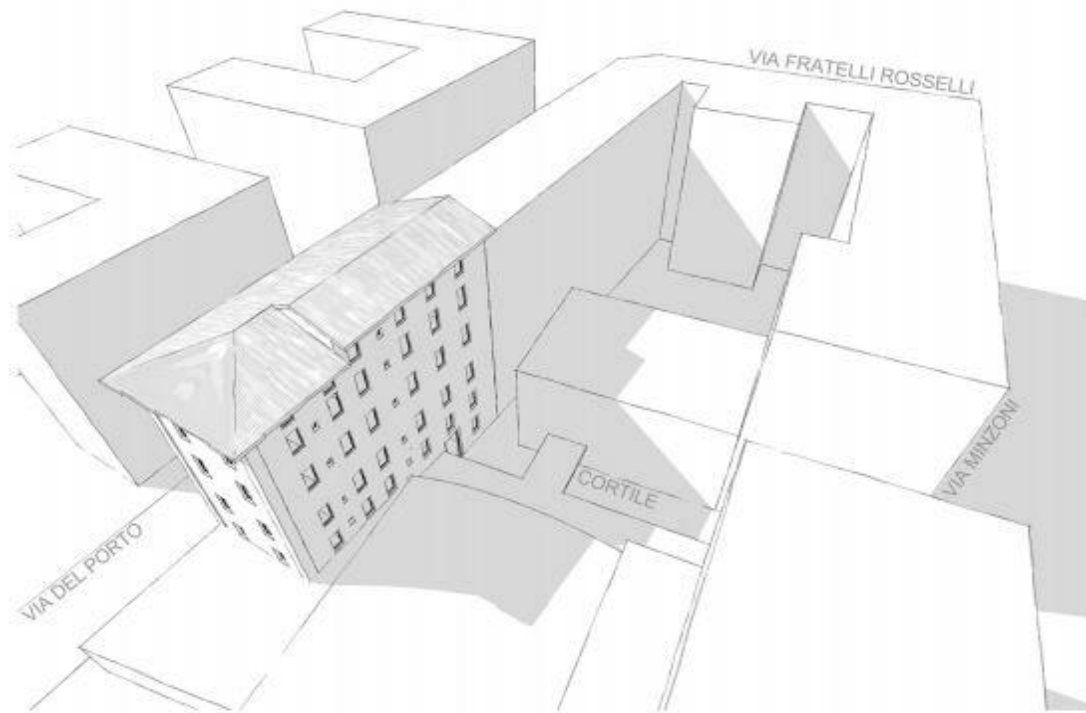
Quasi dieci anni, dunque, per vedere realizzato il cohousing Porto 15. La lunghezza dei tempi di realizzazione, atipici perfino nel panorama dei pur generalmente lunghi processi di costituzione di una comunità intenzionale che parta da zero, è rappresentativa anche delle sfide che questo progetto si è trovato ad affrontare e risolvere.

Il progetto del Comune di Bologna è stato ambizioso soprattutto perché, per fare entrare nella dimensione pubblica il cohousing, è stato necessario operare un rovesciamento di prospettiva non scontato: predisporre a monte il progetto abitativo e successivamente creare la comunità di abitanti che lo avrebbe vissuto.

I due cantieri, quello architettonico (assegnato allo studio di architettura Diverse Righe di Bologna) e quello sociale (assegnato sempre per bando alla cooperativa SuMisura), hanno avuto corsi paralleli con interventi sul progetto architettonico da parte dei futuri abitanti molto limitati e generalmente predeterminati dal progetto stesso.

¹⁵³ Decreto 74 del 6 giugno 2012 poi convertito nella legge 122/2012

Il cohousing è stato inaugurato il 23 settembre del 2017, alla presenza del Sindaco Virginio Merola e dei rappresentanti di tutte le istituzioni cittadine coinvolte nella realizzazione del progetto¹⁵⁴.

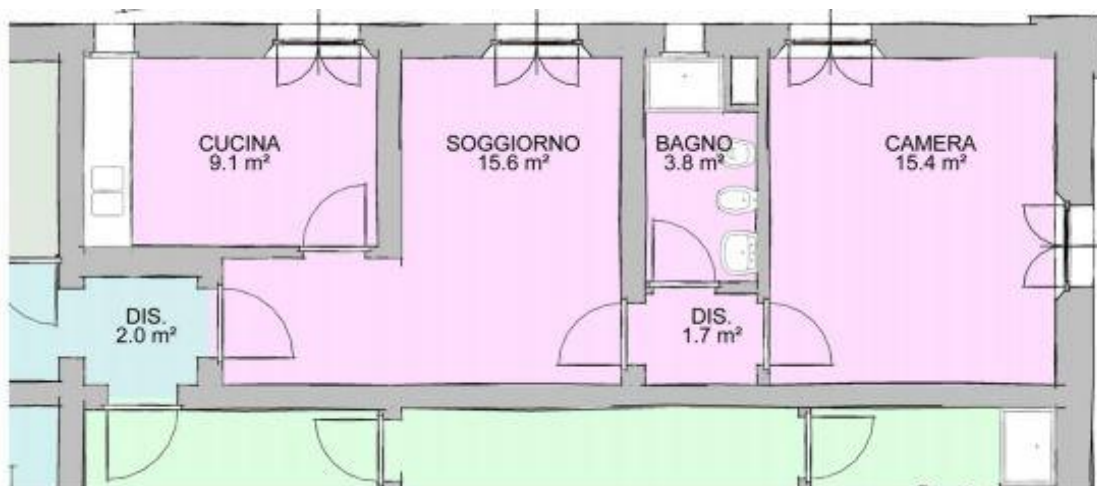


6.1 Gli spazi privati del cohousing

Il progetto del cohousing Porto 15 ha previsto tre modalità differenti di unità abitative in relazione alle tre tipologie di condòmini che si è voluto inserire.

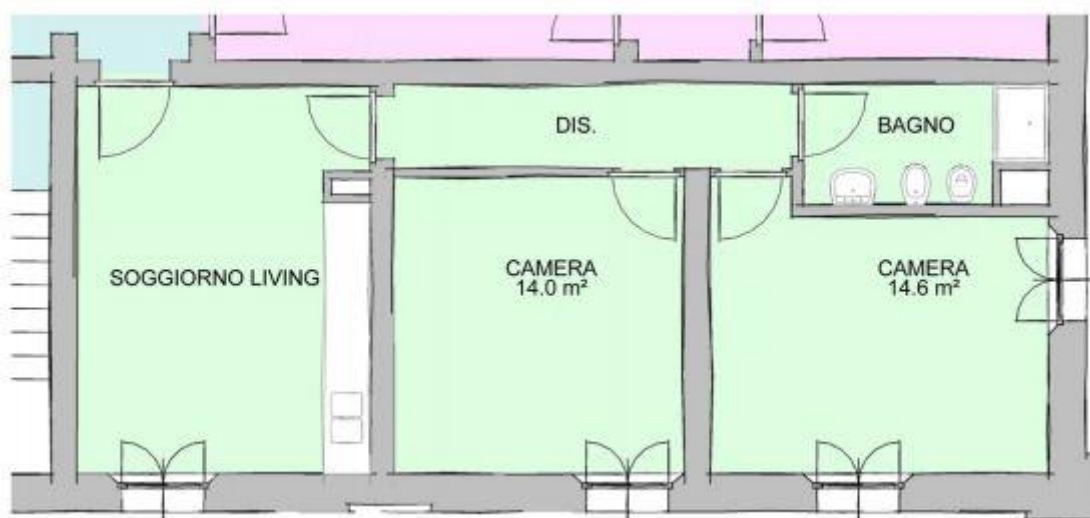
Per la tipologia A sono stati realizzati cinque trilocali di 45mq ciascuno. Questi appartamenti ospitano giovani coppie o coppie con un figlio e sono costituiti da cucina abitabile, piccolo soggiorno o camera singola passante, bagno e camera da letto.

¹⁵⁴ Nel corto di Alessandro Levratti, un estratto dell'inaugurazione istituzionale: https://bit.ly/unanno_Porto15



Tipologia A

Per la tipologia B sono stati previsti quattro trilocali di 56mq dedicati a coppie con figli. L'appartamento, infatti, prevede due camere da letto oltre al bagno e la cucina/soggiorno. I nuclei familiari sono intesi come quei nuclei costituiti da persone coniugate o conviventi “nel medesimo stato di famiglia anagrafico, oppure da persone intenzionate a convivere, in cui almeno uno dei componenti non abbia compiuto 36 anni; con o senza figli co-residenti e fiscalmente a carico (compresi minori legalmente affidati); oppure da un solo genitore che non abbia compiuto i 36 anni di età, con uno o più figli co-residenti e fiscalmente a carico¹⁵⁵”.



Tipologia B

¹⁵⁵ Cfr. www.aspbologna.it/files/Bando_porto_15.pdf, pag. 4

Per la tipologia C sono stati previsti tre appartamenti leggermente diversi tra loro per far fronte alle esigenze architettoniche dell'immobile. Questi alloggi sono stati previsti per i singoli, intesi come nuclei costituiti anagraficamente da un solo componente. Sono presenti quattro bilocali da 36mq (alloggio C1), quattro bilocali da 38mq (alloggio C2) e un bilocale da 41mq (alloggio C3), tutti composti da cucina/soggiorno, bagno e camera. Tutti gli alloggi, di qualsiasi tipologia, sono stati consegnati in condizioni di abitabilità ma senza arredi.

Le dimensioni ridotte degli appartamenti rientrano tra le caratteristiche del cohousing Porto 15 a favore di spazi comuni più ampi e versatili, come sancito nel Regolamento Urbanistico Edilizio. Detto regolamento è stato modificato nel 2018 ed ha portato all'introduzione dell'art. 32-bis che disciplina e promuove interventi per l'abitare condiviso e solidale.

Vengono definiti interventi di abitare condiviso e solidale, tutte le forme di cohousing, condomini, villaggi solidali e altre forme di abitare solidale. Secondo il regolamento, gli edifici progettati (preferibilmente attraverso la riqualificazione di strutture già esistenti) dovranno possedere elevate caratteristiche di accessibilità e sostenibilità ambientale e edilizia, oltre a prevedere una parte adibita ad uso abitativo privato per ciascun nucleo familiare ed una parte ad uso collettivo.



Tipologia C1



Tipologia C2



Tipologia C3

6.2 Gli spazi comuni del cohousing

Secondo l'art. 32-bis del RUE, i progetti di abitare condiviso e solidale devono essere composti da almeno cinque nuclei familiari formalmente costituiti in associazione, con l'obiettivo di "progettare e gestire in modo condiviso i loro spazi di vita comunitaria,

secondo un modello orientato alla partecipazione responsabile dei singoli alla vita collettiva e al conseguimento di obiettivi di sviluppo sostenibile del territorio¹⁵⁶”.

A tal fine, secondo suddetto regolamento, i soggetti che hanno intenzione di costituire un progetto di abitare collaborativo dovranno dotarsi di una Carta dei valori o di un Regolamento, contenente le indicazioni per la progettazione condivisa dell'intervento edilizio, le modalità di conduzione degli spazi comuni e le modalità di apertura al territorio. Questa apertura verso il vicinato, il quartiere e la città in generale, devono essere definiti in un programma condiviso tra gli attori proponenti e l'amministrazione comunale e che porterà alla firma di un “Patto di collaborazione¹⁵⁷” tra i due soggetti coinvolti.

Nel rispetto dell'art. 32-bis, l'insieme degli spazi di uso collettivo dovrà avere “una superficie calpestabile non inferiore al 20% di quella complessivamente realizzata e comunque una superficie calpestabile minima non inferiore a 50 mq. Gli spazi esterni di pertinenza all'insediamento dovranno prevedere spazi verdi attrezzati di uso comune e una organizzazione improntata agli stessi principi di sostenibilità adottati per gli edifici, con soluzioni che prevedano un numero ridotto di parcheggi per mezzi motorizzati e soluzioni utili alla gestione dei rifiuti (compostaggio, deposito)¹⁵⁸”.

Per spazi ad uso comune si intendono quegli ambienti di connessione tra gli appartamenti privati e le aree ad uso collettivo che, nel cohousing Porto 15 consistono in:

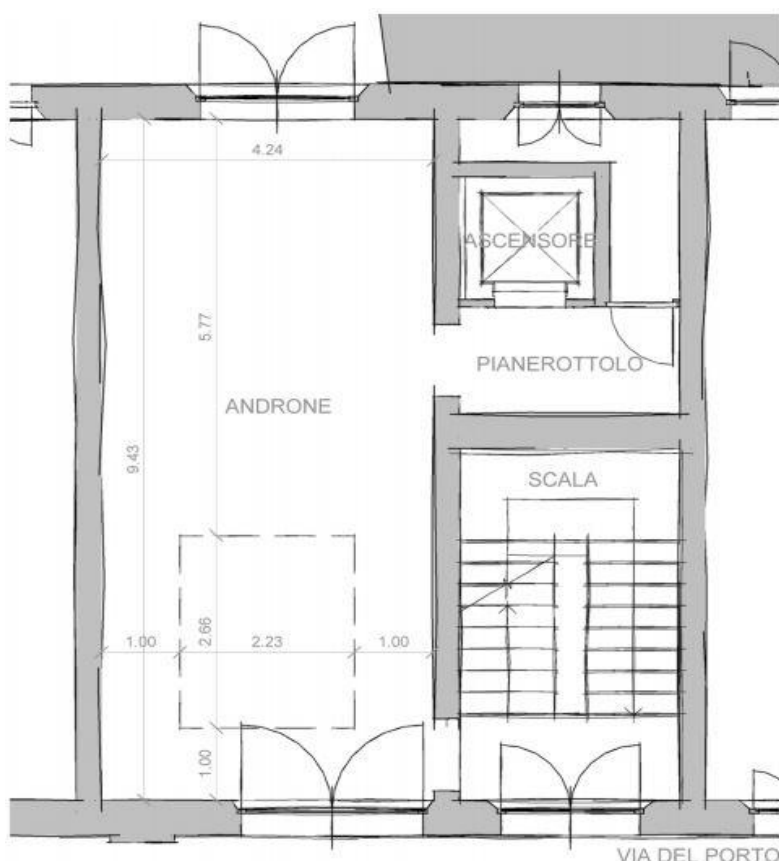
- un ampio atrio di ingresso (circa 40 mq) che connette via del Porto e la parallela via Don Minzoni, e che si affaccia sul cortile interno del fabbricato, adattato a piccolo orto urbano. Questo grande spazio, vetrato per amplificare la comunicabilità con l'esterno e la luminosità, è dedicato principalmente alle attività di apertura alla cittadinanza (piccoli spettacoli, incontri, presentazioni ...).

¹⁵⁶ Piani e Progetti Urbanistici - Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente, Regolamento urbanistico edilizio (RUE), pag. 48

¹⁵⁷ “Il patto di collaborazione è lo strumento con cui Comune e cittadini attivi concordano tutto ciò che è necessario ai fini della realizzazione degli interventi di cura e rigenerazione dei beni comuni” - Art. 5 del Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani

¹⁵⁸ Piani e Progetti Urbanistici - Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente, Regolamento urbanistico edilizio (RUE), pag. 49

Durante il giorno, l'ingresso è molto luminoso e i due ingressi a vetro creano un ambiente "see-through", collegando visivamente le due strade parallele fuori dal cohousing. Ciò nonostante, questo tipo di porte creano anche parecchia dispersione di calore, un fattore che impatta in modo importante su questo spazio poiché la temperatura è sempre molto bassa e il riscaldamento dell'ambiente è quasi impossibile. Questo fattore rende lo spazio uno dei meno utilizzati durante i mesi invernali;



- un appartamento comune situato al primo piano (72mq circa) dotato di cucina ad uso comune, di una sala cinema/giochi bimbi, bagno e un'ampia sala da pranzo che ospita non solo le assemblee bimensili ma anche Biblionoi, una biblioteca di libri per l'infanzia e l'adolescenza sulle tematiche di genere e migrazioni, gestita dall'associazione MondoDonna¹⁵⁹. All'occorrenza, la saletta cinema viene utilizzata per l'ospitalità temporanea di amici, parenti o artisti coinvolti durante gli eventi programmati.

¹⁵⁹ Cfr. www.mondodonna-onlus.it/nasce-biblionoi-piccola-biblioteca-per-ragazzi-e-ragazze

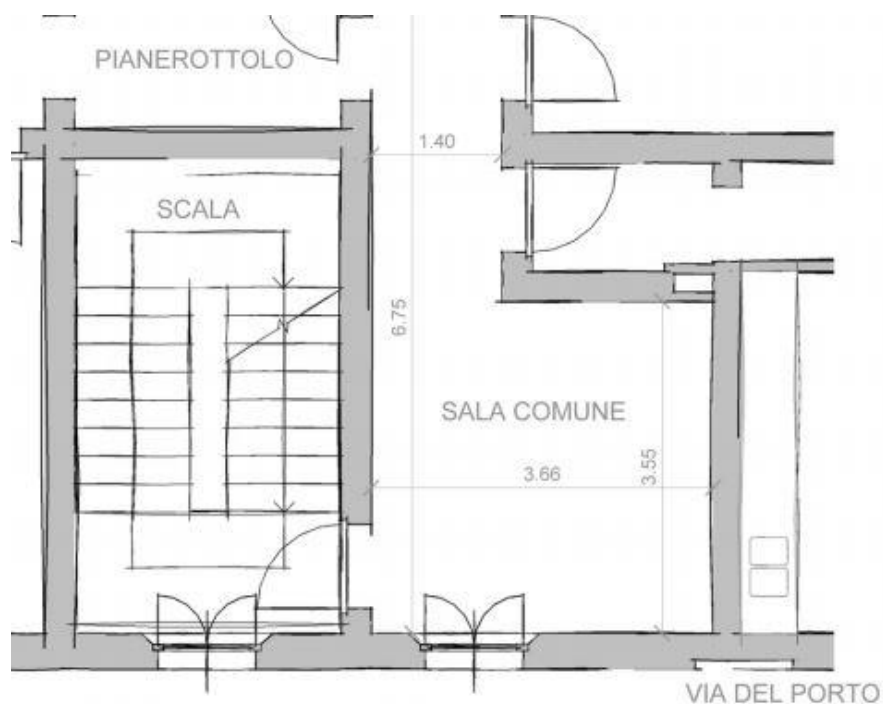
Questo spazio è considerato il cuore della dimensione relazionale del cohousing e la maggior parte delle attività, sia private che pubbliche, vengono svolte qui. Nonostante le buone intenzioni degli architetti che hanno previsto una buca di 6mq nel pavimento del soggiorno del primo piano avente lo scopo di connettere questo spazio con l'atrio, quest'idea ha fatto sì che questa parte comune dell'edificio diventasse quasi impossibile da scaldare in inverno rendendo di fatto quasi inutilizzabile lo spazio, oltre a problemi legati all'acustica, molto importante dato che questo spazio ospita le riunioni dei coabitanti.

Inoltre, il buco ha dato luogo a molte preoccupazioni tra i residenti, soprattutto le famiglie, per un discorso di sicurezza dei minori che potrebbero arrampicarsi sulla ringhiera e cadere di sotto. Entrambi questi fattori hanno spinto i residenti a trovare una soluzione per chiudere questa cavità e mettere in sicurezza lo spazio;



- una saletta di circa 13mq situata al terzo piano dell'edificio, utilizzata per attività in piccolo gruppo (riunioni tra gruppi di lavoro ristretti, attività ludico sportive quali yoga o corsi di chitarra, ufficio dell'associazione Porto 15). Nonostante lo spazio sia piccolo

ma molto accogliente, il fatto di non aver previsto l'installazione di riscaldamenti durante la ristrutturazione, rende di fatto questo spazio difficilmente utilizzabile nei mesi più freddi;



- le cantine, un ambiente di poco più di 120mq, nel quale sono stati ridotti al minimo gli spazi dedicati a magazzini privati in favore dell'allestimento di una falegnameria, una sala per le lavorazioni alimentari, la lavanderia comune, una ciclofficina (aperta, oltre che agli abitanti, anche al progetto Bed&Bike¹⁶⁰) e un parcheggio per le biciclette, ma anche un punto per lo stoccaggio delle verdure ed i prodotti acquistati da una cooperativa sociale agricola o dai GAS.

Come accennato in precedenza, questo spazio doveva inizialmente essere diviso in diciotto cantine private per il deposito individuale e la sua attuale organizzazione è il risultato dell'unico vero atto di coprogettazione a livello architettonico che i residenti sono stati in grado di negoziare con la proprietaria dell'edificio.

¹⁶⁰ Cfr. www.bedandbikebologna.it



La destinazione d'uso di questi spazi è stata oggetto di numerose ore di discussione durante i laboratori di formazione ed i primi mesi di vita del cohousing, al fine di comprenderne al meglio le potenzialità e le modalità di sviluppo ed utilizzo: questi spazi costituiscono la massima espressione della funzione sociale e di collaborazione della residenza.

La comunità di abitanti autogestisce gli spazi e le attività in completa autonomia, lo sgancio dagli enti promotori è stato netto e definito nel momento stesso dell'ingresso negli appartamenti, pur mantenendo una solida relazione con ASP.

Le caratteristiche introdotte dall'art. 32-bis in seguito alle modifiche apportate al RUE (adeguata proporzione tra spazi privati e comuni, obbligo di dotarsi di una Carta dei valori o Regolamento, stipula di Patti di collaborazione, elevate caratteristiche di accessibilità, sostenibilità ambientale e edilizia) sono, a detta del responsabile programmazione e gestione dei servizi per l'abitare, azioni ideate e promosse in seguito all'osservazione e allo studio del progetto Porto 15, che ha funzionato come un test di sociologia urbana più che di architettura e di progettazione dell'abitare, un'apripista alla sperimentazione di progetti di abitare condiviso e solidale.

6.3 Problematicità legate agli spazi comuni

McCamant e Durrett sottolineano che gli spazi comuni, sia interni che esterni, “dovrebbero essere di buona qualità, adatti al loro utilizzo, flessibili e, allo stesso tempo, dovrebbero essere posizionati su percorsi condivisi per massimizzare le interazioni sociali¹⁶¹”. Williams aggiunge che devono anche “essere centrali e accessibili e che la visibilità sia necessaria per aumentare le possibilità di sorveglianza e interazione sociale¹⁶²”.

A Porto 15, gli spazi comuni in realtà non riflettono queste disposizioni e le carenze a livello architettonico influiscono sulla dimensione relazionale in diversi modi.

Prima di tutto, il freddo e l'impossibilità di riscaldare alcuni ambienti ostacola, quasi completamente, l'uso dell'atrio principale che, nell'idea originale dei coabitanti, si sarebbe dovuto arredare come un grande soggiorno. Allo stesso modo, lo stesso fattore influisce sulla capacità dei residenti di frequentare in modo spontaneo gli spazi comuni del primo e del terzo piano. Questi spazi vengono utilizzati dai cohousers soprattutto per attività organizzate o durante gli eventi aperti al pubblico. Le interazioni spontanee, invece, sono più propense ad avere luogo negli appartamenti privati, tra piccoli gruppi di residenti, un fattore che pone un ostacolo alla possibilità per altri residenti di, semplicemente, passare e unirsi a coloro che sono presenti, qualcosa che, almeno in teoria, un progetto del genere dovrebbe favorire.

In secondo luogo, la cucina comune è piuttosto piccola e solo poche persone possono lavorarci contemporaneamente. Ciò significa che ogni volta che i residenti organizzano pasti condivisi, per la maggior parte dei residenti la preparazione avviene nei propri appartamenti e solo pochi cucinano nella sala comune. A livello di relazione sociale, questo significa che solo in pochi godono dello spazio e dell'organizzazione dei pasti condivisi, mentre la comunità si riunisce esclusivamente durante l'effettivo momento del pranzo.

¹⁶¹ McCamant K., Durrett C., *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Berkeley, Ten Speed Press, 1989, pag. 25

¹⁶² Williams J., Sun, Surf and Sustainability. Comparison of the Cohousing Experience in California and the UK, in *International planning studies journal*, n.1 (2), 2005, pag. 20

In terzo luogo, alcuni residenti hanno sottolineato come in principio, date le dimensioni ridotte degli appartamenti, si fosse pensato di utilizzare la “stanza dei bimbi” al primo piano, dove si trova anche un divano letto, per ospitare amici o parenti in maniera più duratura, o partecipare a progetti per ospitare minori stranieri non accompagnati e giovani rifugiati¹⁶³. Tuttavia, quest’idea è stata esclusa dal momento che questa camera non ha porte e, di conseguenza, non permette di mantenere un minimo di privacy.

In quarto luogo, i residenti hanno dovuto affrontare alcuni problemi di sicurezza che li hanno indotti a chiudere a chiave, sempre dopo ogni utilizzo, sia gli spazi comuni del primo piano che il seminterrato. Anche se tutti hanno le chiavi, questo fattore gioca contro uno spontaneo uso di questi ambienti, soprattutto per i più giovani.

Infine, il giardino è completamente aperto al resto della città, ma fornisce anche una buona privacy data la sua stretta e lunga conformazione, nonché scarsità di illuminazione durante le ore serali e notturne. Questo fattore, però, ha favorito la possibilità di furti delle piante e degli oggetti utilizzati per arredare questo spazio ed ha portato, più di una volta, i senzatetto ad usarlo come posto per riposare o come gabinetto. I residenti hanno chiesto più volte alla proprietà di porre un cancello all’ingresso del cortile (cancello che peraltro era previsto nel progetto iniziale) ma ad ora, dopo tre anni, non c’è stata nessuna risposta. Nonostante queste problematiche, gli spazi comuni di Porto 15 (almeno fino all’inizio della pandemia) sono stati utilizzati per un numero elevato di attività interne o aperte all’esterno e per diversi momenti di socialità, sia informale che organizzata, un fattore testimoniato dal gran numero di manifesti, note e oggetti che si possono trovare in tutti gli spazi comuni del cohousing, così come nelle zone di passaggio.

In conclusione, possiamo affermare che nel cohousing oggetto dello studio, l’interazione sociale tra coabitanti non è necessariamente correlato alla qualità degli spazi interni e che le relazioni di prossimità possono risultare molto intense anche in spazi di dubbia qualità. Tuttavia, si può dedurre che l’impatto maggiore di un disegno di progetto degli spazi inadatto a favorire contatti sociali, ricade maggiormente sulle interazioni spontanee che si possono creare, con l’effetto di diminuire la possibilità di esperienze “casuali” e aumentare il ruolo dell’intenzionalità. Di conseguenza, le interazioni sociali informali tendono ad avere luogo solo tra quei gruppi di residenti che si sentono già vicini l’uno

¹⁶³ Cfr. www.progettovesta.com

all'altro, che si sono scelti l'un l'altro, escludendo una parte di residenti con i quali si è instaurato più un rapporto di buon vicinato che altro, venendo meno ai principi base del cohousing: “un modo di vivere basato su socialità, condivisione, collaborazione e stili di vita sostenibili¹⁶⁴”.

7. Organizzazione e auto-gestione

Tramite i laboratori iniziali, i residenti hanno appreso una serie di strumenti per organizzare e gestire la loro vita in comune e l'assemblea è il primo e più importante strumento utilizzato per svolgere questo compito: è lo spazio principale per il processo decisionale.

Le assemblee sono momenti designati per condividere e suggerire idee come, ad esempio, le proposte di nuove attività da svolgere o progetti relativi all'arredamento degli spazi comuni, discutere della gestione del cohousing e delle sue dinamiche organizzative, affrontare eventuali problemi e prendere decisioni. Le riunioni ordinarie si svolgono due volte al mese nella sala al primo piano, dovrebbero avere una durata massima di due ore e la partecipazione dei residenti è volontaria.

Le assemblee sono strutturate su tre livelli: ruoli fissi, preparazione e sviluppo.

I ruoli fissi sono tre: il primo riguarda il responsabile dell'organizzazione dell'agenda dell'assemblea e della gestione dei tempi; il secondo è l'incaricato di prendere appunti durante gli incontri e redigere un verbale finale che verrà, successivamente, inviato alla mailing list interna per permettere anche agli assenti di conoscere gli argomenti discussi ed eventualmente intervenire in un secondo momento; la terza figura è il responsabile del benessere avente il compito di rendere ospitale la sala, prevedere e portare qualcosa da mangiare o da bere per rendere il tempo dell'incontro più piacevole. Questi ruoli sono definiti in anticipo all'inizio dell'anno, in modo del tutto casuale, per permettere a tutti di svolgere questi compiti almeno una volta durante l'anno. Se al momento dell'assemblea

¹⁶⁴ Rogel L., Corubolo M., Gambarana C., Omega E., Cohousing, l'arte di vivere insieme. Principi, esperienze e numeri dell'abitare collaborativo, Milano, Altraeconomia, 2018, pag. 60

il residente incaricato di uno dei tre ruoli è impossibilitato a partecipare, sarà suo dovere trovare un sostituto.

Per quanto riguarda la preparazione, durante le settimane che precedono l'assemblea viene redatto e condiviso il programma del meeting, organizzato su un documento online, ed eventualmente integrato con nuovi punti che saranno oggetto di discussione. Pochi giorni prima dell'assemblea, il responsabile della gestione dei tempi, organizza gli odg assegnando un lasso di tempo ragionevole per la discussione di ogni punto. Se troppi argomenti sono inseriti in elenco e la tempistica prevista supera le due ore, questa persona definisce quali questioni dovranno essere rinviata alle assemblee future sulla base dell'urgenza degli argomenti da trattare.

Durante il corso dell'assemblea, inoltre, il responsabile della gestione dei tempi introduce tutte le questioni che saranno oggetto di discussione. Di solito, la persona più strettamente correlata all'argomento da discutere (chi ha proposto l'oggetto o l'incaricato di presentare il problema) inizia fornendo, al resto del gruppo, informazioni generali sul tema. La discussione che ne consegue è aperta e la persona incaricata della gestione dei tempi deve assicurarsi che non si superi il limite di minuti concesso. Molto spesso però, data l'importanza di alcune questioni affrontate, vengono superate le due ore di assemblea previste, con conseguenza che alcuni punti in lista restano evasi e rinviati all'incontro successivo.

Durante le assemblee, di solito, vengono affrontate due tipologie di problemi. In primo luogo, ci sono i problemi relativi all'organizzazione interna che possono riguardare l'uso ed il pagamento di utenze comunali o la gestione dell'edificio (autogestione delle pulizie degli spazi comuni, ad esempio). La seconda tipologia riguarda le attività del cohousing. Queste sono suddivise in due gruppi principali: le attività che vedono coinvolti solo i residenti del cohousing e quelle aperte al pubblico. Per prendere decisioni viene utilizzato il metodo del consenso.

Le questioni quotidiane, relative a ciò che i cohousers condividono, sono gestite tramite l'utilizzo dei calendari condivisi di Google (calendario "lavanderia", "eventi interni ed esterni", "prenotazione spazi comuni"). Prendiamo il caso dell'utilizzo della lavanderia comune: se un residente dovesse aver bisogno di utilizzare una delle lavatrici collettive, tramite Calendar potrebbe assicurarsi che l'elettrodomestico sia disponibile e prenotare il

lavaggio desiderato. In caso di problemi è stato creato un apposito gruppo WhatsApp relativo alla lavanderia comune, ma non solo.

Infatti, molte questioni sono affrontate nella chat generale di Porto 15 (o in altri sottogruppi aventi oggetto argomenti specifici che vanno dall'uso dell'automobile condominiale alle pulizie degli spazi comuni) e ogni gruppo WhatsApp include solo i residenti che partecipano a tali attività.

Come sostengono Tummers e MacGregor, “il design fisico del cohousing consente di collettivizzare la cucina, la pulizia e la cura¹⁶⁵”.

Per quanto riguarda la pulizia degli spazi comuni, questa viene effettuata personalmente da una parte dei residenti (circa la metà) mentre la restante parte ha delegato, dietro retribuzione e stipula di contratto di lavoro subordinato, un residente del cohousing che verteva in difficoltà economiche. Tutti i turni sono divisi equamente tra i diciotto nuclei. All'inizio della coabitazione, si sono formati dei piccoli sottogruppi di lavoro col compito di risolvere questioni specifiche come l'arredamento degli spazi comuni, la partecipazione ai bandi, trovare fondi per le attività o gestire la comunicazione verso l'esterno tramite il sito web e le pagine di Porto 15 sui vari social network.

Questi gruppi si sono mossi in maniera indipendente dall'assemblea (dalla quale avevano ricevuto mandato di lavoro), ma hanno costantemente riferito la loro attività durante gli incontri stabiliti. Ad oggi, molti di questi gruppi sono inattivi sia perché hanno raggiunto il loro obiettivo sia perché la loro attività è stata lentamente resa informale.

Per acquistare arredamenti o materiali condivisi, i residenti hanno a disposizione un conto bancario comune che è collegato all'associazione Porto 15. Per tutto ciò che non è stato ritenuto di primaria importanza o che era interesse solo di un piccolo gruppo di residenti (come l'acquisto di un biliardino o del pianoforte), i residenti hanno utilizzato il metodo dell'asta. Questo sistema permette di condividere i costi tra i coabitanti in base al loro interesse per l'oggetto specifico: si parte da una quota di base molto bassa e ognuno è chiamato ad offrire un importo ritenuto giusto per sé, in base alle proprie capacità economiche ed il desiderio di entrare in possesso di quell'oggetto, fino a quando non si raggiunge l'importo necessario per l'acquisto.

¹⁶⁵ Tummers L., MacGregor S., Beyond wishful thinking. A FPE perspective on commoning, care and the promise of Co-Housing, in *International journal of the commons*, n. 13 (1), 2019, pag. 73

8. L'associazione Porto 15

L'associazione Porto 15 nasce subito dopo l'ingresso dei residenti nel cohousing. Come per la maggior parte delle realtà di coabitazione italiane, i cohousers hanno deciso di assumere forma giuridica per svolgere diverse attività di associazionismo che sono legate all'attenzione verso forme di cittadinanza attiva, interesse espresso da numerosi cohousers. La sua creazione è stata decisa già durante i laboratori, dopo che un gruppo di lavoro aveva esplorato le possibili forme giuridiche che si sarebbero potute scegliere.

Nei rapporti interni con il cohousing, l'associazione consente di avere un conto bancario condiviso a nome dell'Aps che viene utilizzato per raccogliere il denaro per le aste, i proventi degli eventi pubblici (tab. 3) o permette di avere un'assicurazione generale che copre il cohousing nel suo complesso invece di diciotto assicurazioni singole, come previsto dalla proprietà. In relazione alle attività di associazionismo, consente ai residenti di essere attivi in diverse reti e di partecipare a diversi progetti sul tema della coabitazione. La creazione di BiblioNoi, ad esempio, è stata resa possibile grazie alla presenza e alla mediazione dell'associazione.



Tab. 3 – Fonte: Porto 15, Bilancio sociale 2019

Con il passare del tempo sono mutate anche le priorità del cohousing e dei suoi residenti e, di conseguenza, anche gli scopi dell'associazione hanno subito delle variazioni. Mentre

nei primi due anni di vita l'associazione era aperta solamente ai residenti di Porto 15, all'ultima assemblea dei soci (dicembre 2019) si è deciso di dare la possibilità anche agli esterni di iscriversi e partecipare alla vita della comunità. La declinazione di abitare collaborativo del cohousing comprende anche il quartiere e la città, per scelta del gruppo di coabitanti che ha voluto costituirsi in APS, primariamente proprio per potersi aprire al pubblico e diventare una comunità permeabile.

Questa decisione rispecchia la consapevolezza che durante i primi anni si è voluto dare priorità a una serie di questioni interne che erano necessariamente connesse alle esigenze dei residenti del cohousing. Tuttavia, ora che la situazione è più solida e stabile, si cerca di guardare fuori e contribuire alla società in generale ed essere attivamente impegnati con l'associazionismo.

Infatti, l'Associazione di Promozione Sociale Porto 15 nasce prima con il mandato di supportare il processo di costruzione dell'omonimo cohousing e in seguito di contribuire alla promozione e diffusione dell'abitare collaborativo¹⁶⁶. Inoltre, oggi, è membro attivo della Commissione Associazionismo e Volontariato, Politiche Interculturali e Intergenerazionali e della Commissione Cittadinanza Attiva e Rigenerazione Urbana promosse dal Quartiere Porto-Saragozza.

Possiamo affermare che la maggior parte delle interazioni sociali sono mediate dall'azione molto intensa del cohousing a livello di attività organizzate, che è emersa come la dimensione preponderante della vita della comunità, e che favorisce per i

¹⁶⁶ Associazione Porto 15 – Atto costitutivo dell'associazione di Promozione Sociale: “L'Associazione è indipendente, apolitica, apartitica, non ha finalità religiose ed è senza scopo di lucro. Ha per scopo quello di sostenere la comunità dei residenti presso il cohousing omonimo, secondo i principi di prossimità e interazione con il contesto urbano, e promuovere e diffondere i valori di solidarietà, inclusione e sostenibilità sociale, ambientale ed economica all'interno della comunità di appartenenza. Tale obiettivo sarà raggiunto attraverso le seguenti attività: agevolare la strutturazione e la fruibilità degli spazi comuni di socialità e condivisione tra coabitanti; sostenere l'implementazione di servizi ed attività comuni per i coabitanti di Porto 15; organizzare momenti di convivialità ed attività finalizzate alla nascita e crescita di comunità solidali rivolti all'esterno; partecipare in qualità di soggetto unico ad eventi esterni ed aderire formalmente alle reti cohousing; dare supporto per la comunicazione del progetto Porto 15 verso l'esterno; farsi portavoce dei coabitanti nei confronti della cittadinanza, di altre associazioni e delle istituzioni; organizzare momenti di approfondimento e studio volti a diffondere la conoscenza delle ricadute positive del modello abitativo del coabitare; promuovere e sostenere i principi ispiratori dell'abitare collaborativo”

residenti: la possibilità di svolgere attività di loro interesse in un ambiente sociale di supporto; e l'opportunità di essere attivi nel campo dell'associazionismo. In entrambi i casi, è emerso come la possibilità di condividere competenze, conoscenze e risorse ha creato un ambiente altamente ricco di opportunità per i residenti del cohousing, promuovendo “le condizioni che favoriscono la crescita del capitale sociale¹⁶⁷”.

Se ci concentriamo sulle attività del cohousing sotto forma di associazionismo e impegno pubblico, la tendenza del cohousing è in linea con una tendenza generale nello sviluppo del cohousing: “quando le comunità diventano più stabili, diventano anche più coinvolte con la comunità più ampia¹⁶⁸”.

9. Criticità del progetto Porto 15

Come abbiamo visto, il progetto Porto 15 nasce come risposta agli obiettivi ministeriali di favorire l'accesso ad una casa per i giovani attraverso tre azioni: l'incrocio fra domanda e offerta tramite il web, agevolare l'accesso all'affitto per i giovani e sperimentare modelli di coabitazione. E se da un lato va riconosciuto alla municipalità il merito di essere riuscita a portare a termine un esperimento così importante e difficile, intrapreso già nel 2009 quando la materia in Italia era ancora in gran parte da studiare, dimostrando lungimiranza, determinazione e capacità di assumere rischi concreti, dall'altro lato sorgono dei dubbi sulle caratteristiche e le modalità di gestione del progetto.

Innanzitutto, i tempi di realizzazione di questo cohousing sono stati estremamente lunghi, dall'ideazione alla realizzazione ci sono voluti quasi nove anni (rispetto alla media di quattro/cinque anni necessari per la costruzione di un cohousing, dalla formazione della comunità fino alla progettazione e realizzazione dell'opera). Oltre alle motivazioni del ritardo già discusse nel paragrafo 6 di questo capitolo, possiamo aggiungere che le difficoltà burocratiche, amministrative e l'attuale legge sugli appalti, non consentono di semplificare lo sviluppo di queste iniziative, relegandole a casi isolati.

¹⁶⁷ Ruiu M.L., The social capital of cohousing communities, in *Sociology*, n. 50 (2), 2016, pag. 410

¹⁶⁸ Williams J., Sun, Surf and Sustainability. Comparison of the Cohousing Experience in California and the UK, in *International planning studies journal*, n.1 (2), 2005, pag. 30

Infatti, se da un lato possiamo affermare che la nostra società potrebbe essere pronta ad avviare queste modalità residenziali alternative che rispondono ad esigenze “nuove”, dall’altro le normative attualmente vigenti mostrano enorme inadeguatezza: troppo lente e inadatte ad affrontare i bisogni abitativi della popolazione, soggetti a molteplici e variabili fattori sociali. Non a caso il disegno di legge per la promozione del cohousing proposto dalla Ministra Giovanna Melandri nel 2010, per citare un esempio, è rimasto sepolto in qualche cassetto del Parlamento e non ha mai visto la luce, permettendo così che questo modello abitativo restasse una peculiarità quasi esclusiva di associazioni e società private.

Anche secondo il Responsabile programmazione e gestione dei servizi per l’abitare, riproporre un’esperienza come quella di Porto 15 sarebbe impensabile sia per motivazioni economiche, sia perché amministrazione comunale e ASP sono, come da lui definiti, degli “elefanti”, cioè enti rigidi soggetti a troppi vincoli e troppa burocrazia, dove per ogni seppur piccola modifica o attività amministrativa sono necessari carte e visti, permessi e autorizzazioni, concertati tra gli enti coinvolti per far fronte a leggi, decreti e circolari che spesso sono in contraddizione tra loro. Per condurre delle operazioni di gestione di immobili abitati da comunità, invece, è più auspicabile trovare forme di collaborazione pubblico-privato per poter rispondere con l’adeguata flessibilità.

In secondo luogo, il limite di tempo di “utilizzo” di Porto 15 inserito nel bando, che prevede l’occupazione dell’immobile per soli sei anni e rinnovabile per altri due, ha posto seri problemi sulla prospettiva di vita del progetto influenzandone la partecipazione e l’interesse da parte dei residenti.

È opinione diffusa di molti cohousers, infatti, che gli otto anni totali previsti per la fruizione del cohousing siano pochi per investire risorse (finanziarie, umane e di tempo) in soluzioni che non sono definitivamente risolutive per la loro esigenza abitativa, portando una consistente parte degli abitanti a ritenere superfluo e inutile l’investimento sul lungo periodo. L’entusiasmo è ulteriormente venuto meno quando alle richieste di informazioni “su cosa accadrà allo scadere del contratto” o in caso di “subentro di altri inquilini”, gli abitanti di Porto 15 hanno ricevuto come risposta da parte delle istituzioni di riferimento, un semplice e vago “vedremo”.

Stesso genere di risposta elusiva è stata fornita durante le interviste condotte ai rappresentanti istituzionali che ho incontrato, come replica alla domanda sul “perché

doversi ritrovare, dopo otto anni, a impiegare e investire altro tempo e denaro per la formazione di un secondo insieme di coabitanti quando il primo, molto probabilmente, avrà già trovato un suo equilibrio interno e una sua collocazione specifica nel quartiere e nella città?”.

Inoltre, l’aver consegnato un immobile già finito senza dare possibilità alcuna ai futuri residenti di essere coinvolti nell’aspetto progettuale dell’edificio, è stato un ulteriore motivo di distacco e malessere dei cohousers nei confronti delle istituzioni. È evidente che questo presupporrebbe necessariamente una prospettiva di più lungo periodo, ma è comprovato che un fattore essenziale debba essere il coinvolgimento dei futuri residenti in qualità di coprotagonisti della realizzazione dell’immobile fin dalla sua ideazione, al fine di garantire un adeguato bilanciamento fra risultato architettonico, razionalità ed efficienza della costruzione e congruenza alle richieste dei cohousers per favorire il loro rafforzamento identitario.

C’è un’ulteriore incertezza legata alla spinta innovativa che una singola iniziativa come Porto 15 possa avere in una città come Bologna (ma lo stesso vale anche nelle altre città italiane), dove arrivano ogni anno migliaia di studenti fuori sede in cerca di stanze in affitto (molto spesso locate in nero) che si ritrovano ad avere enormi difficoltà a trovare un posto decente in cui vivere e ad un prezzo sostenibile. Come dichiarato da Jacopo Gresleri durante la mostra/convegno “Cohousing. Abitare e condividere¹⁶⁹” tenutasi a Bologna nell’ottobre del 2012, dove è stato presentato il progetto architettonico di Porto 15 (affidato allo studio bolognese *DiverseRighe*): “anche a Bologna manca da tempo un vero progetto politico della casa, una seria pianificazione; manca la regia di una tavola rotonda fra università, comune, sindacati e figure coinvolte in un problema che da solo è in grado di distorcere l’intero mercato dell’affitto privato in città e che interessa tanto le fasce di studenti più giovani quanto quelle di giovani coppie, neoprofessionisti, ecc.”.

L’essere precursori di una progettualità pubblica, mette Porto 15 nella vetrina dall’amministrazione comunale come fiore all’occhiello delle politiche abitative, spesso a discapito della dimensione privata dell’abitare. Questo si riscontra nella misura in cui viene dato spesso per scontato che i coabitanti siano ancor prima che inquilini che pagano l’affitto per un alloggio con i diritti che ne conseguono, dei cohousers impiegati part-time

¹⁶⁹ Cfr. www.bibliotecasalaborsa.it/eventi/cohousing

a dover rispondere costantemente in autogestione, oltre alle più ovvie necessità amministrative condominiali, ad impegnative esigenze mediatiche eterodeterminate; fino al caso estremo del ritrovarsi associati pubblicamente, per iniziativa dell'amministrazione, a progetti di housing sociale con finalità di facciata da "social washing" a discapito di altre realtà sociali autogestite.

Conclusioni

“La solitudine non dipende dallo stare da soli ma dipende piuttosto da quanto siamo connessi socialmente con chi ci circonda. Nonostante la solitudine possa essere attribuita a molti fattori, questa può essere anche il risultato del nostro ambiente edificato, le case che scegliamo di vivere. Molte case e molti quartieri trasmettono un falso senso di connessione e un aumento dell’isolamento sociale¹⁷⁰”. Così inizia la presentazione dell’architetta statunitense Grace Kim alla TED conference del 2017, dove discute della connessione che intercorre tra cohousing e longevità.

Il concetto condiviso e discusso in questo lavoro di tesi ruota proprio attorno all’idea del cohousing visto come una sorta di modesta difesa dall’isolamento, in questa epoca neoliberalista che vede la competizione come la caratteristica che definisce le relazioni umane, un’epoca caratterizzata da “un’epidemia di solitudine” (termine quanto mai attuale), come definito da George Monbiot: “non c’è più il senso di collettività, non ci consideriamo individui che, insieme, cercano di risolvere problemi comuni e pensiamo di essere in lotta con gli altri per superare problemi personali¹⁷¹”.

Non si tratta di un concetto inedito e nuovo ma di un modo di vivere antico, che trae la sua ispirazione dalle comunità utopiste socialiste di fine Ottocento, gli esperimenti sovietici di unità abitative collettive realizzate negli anni ‘20 o i kibbutz israeliani.

Pur riconoscendo l’importanza di tali realizzazioni, però, la ragione che sta dietro la scelta di concentrarsi sugli sviluppi dell’edilizia abitativa collaborativa, soprattutto in Europa settentrionale, è legata all’influenza esercitata da questi paesi sul discorso odierno sul cohousing, influenzando sia le realizzazioni pratiche che le narrazioni accademiche.

Quando un gruppo di famiglie danesi, alla fine degli anni ‘60, decise di creare una piccola comunità al fine di condividere uno spazio abitativo abbattendo i costi e favorendo l’aiuto reciproco, è lì che si gettarono le basi per i primi insediamenti di co-residenza (chiamati “bofællesskaber”), presto diffusosi anche negli altri paesi scandinavi e, subito dopo,

¹⁷⁰ Cfr. www.ted.com/talks/grace_kim_how_cohousing_can_make_us_happier_and_live_longer

¹⁷¹ Monbiot G., Il neoliberalismo, l’ideologia alla radice di tutti i nostri problemi, www.eunews.it/2017/04/19/il-neoliberalismo-lideologia-alla-radice-di-tutti-i-nostri-problemi/83203, 19 aprile 2017

portati oltreoceano dagli architetti statunitensi McCamant e Durrett che coniarono il termine cohousing.

In Italia, il discorso su questo modello di condivisione dell'abitare è abbastanza recente e la creazione di co-residenze segue sostanzialmente due filoni, ognuno con i propri pregi e difetti: nel primo l'iniziativa parte dal basso, da un gruppo di privati cittadini che costituiscono comunità intenzionali e si fanno carico dell'intero progetto (bottom-up); nel secondo sono gli enti promotori che progettano e vendono questo tipo di soluzioni abitative, facendosi carico dell'intero processo di realizzazione e composizione del gruppo (top-down).

Innovativo è il caso preso in esame in questo lavoro di tesi, il cohousing Porto 15 di Bologna, essendo il primo progetto di cohousing costituito seguendo un approccio top down ad iniziativa interamente pubblica, avente l'obiettivo di promuovere e sperimentare una nuova forma di abitare collaborativo rivolta ai giovani under 35.

L'avviso pubblico che ha portato alla nascita di questo cohousing è stato predisposto nel 2008 dal Dipartimento per le politiche giovanili e le attività sportive, volto a selezionare progetti per favorire l'autonomia abitativa dei giovani e, soprattutto, la costruzione di "modelli innovativi di cohousing, di comunità di co-residenza e vicinato elettivo, finalizzati alla combinazione dell'autonomia dell'abitare privato con i vantaggi di servizi, risorse e spazi condivisi¹⁷²".

Come abbiamo potuto vedere in Olanda, in molti casi, il soggetto promotore del cohousing stipula accordi con gli enti locali per la gestione di spazi e servizi pubblici. In genere l'ente pubblico "fornisce gratuitamente, o a costi contenuti, il terreno su cui edificare la struttura abitativa. Questo a condizione però che al suo interno vengano previsti e realizzati spazi e servizi da destinare anche alla popolazione del territorio esterna alla comunità dei cohousers, così da evitare che si trasformino in gated communities¹⁷³".

¹⁷² Cfr. Avviso pubblico per la selezione di progetti volti ad incrementare la disponibilità di alloggi da destinare in locazione ai giovani nelle città metropolitane, GU n.1 del 4-1-2008

¹⁷³ Deriu F., Bucco G., Il social cohousing: una risposta innovativa alle incertezze presenti e future dei giovani in Italia, in "Sociologia urbana e rurale", n. 100, vol. 35, 2013, pag. 79

Se finora le iniziative di costituzione dei cohousing, in Italia, erano appannaggio quasi esclusivo di gruppi di privati cittadini, con Porto 15 si attua una prima apertura del settore pubblico verso questa forma di abitare, motivata anche dai chiari benefici che comporta. Per i soggetti pubblici, infatti, investire in social housing presenta benefici perché permette di attuare interventi importanti in risposta ai bisogni specifici di un'ampia fetta di cittadini, partendo dalla valorizzazione dei beni in possesso dall'ente stesso che può così ridurre l'investimento economico richiesto dalle politiche abitative.

Sono i casi in cui l'ente locale sceglie di affidare immobili in disuso o consegnare terreni inutilizzati a soggetti terzi intenzionati ad attuare opere di rilevanza sociale. Queste scelte consentirebbero al pubblico sia di trarre un ritorno economico (ulteriormente utilizzabile, ad esempio, per la manutenzione di altri immobili o per investimenti nell'innovazione), sia di dare risposte aventi un impatto sociale ampio, che va dal diritto alla casa nello specifico, fino alla valorizzazione del potenziale sociale di fasce di popolazione, come ad esempio i giovani.

Infatti, il cohousing “favorisce la coesione sociale e contribuisce a costruire un sistema di relazioni che si inseriscono nel territorio, potenziandone il capitale sociale che diventa ricchezza di e per tutta la collettività. Una comunità coesa è anche più motivata all'esercizio di una cittadinanza attiva, divenendo protagonista di una democrazia partecipativa¹⁷⁴”.

Se dall'esterno Porto 15 sembra un condominio qualunque (e infatti è simile a quello accanto) e all'interno gli appartamenti sono piuttosto ordinari, ciò che rende questo palazzo, e tutti i cohousing in generale, straordinariamente solidale, non sono i 18 alloggi privati costruiti intorno ai vari spazi comuni, ma piuttosto le interazioni sociali che avvengono dentro e attorno quegli spazi: sono i luoghi dove la reciprocità e la vita comunitaria hanno origine per irradiarsi verso il resto degli ambienti di vita.

Il cohousing di Porto 15 è riuscito a rispondere alle esigenze di comunità e lotta all'alienazione della vita moderna ed è un tentativo, da parte della municipalità bolognese, di innovazione e housing sociale.

¹⁷⁴ Deriu F., Bucco G., Il social cohousing: una risposta innovativa alle incertezze presenti e future dei giovani in Italia, in “Sociologia urbana e rurale”, n. 100, vol. 35, 2013, pag. 84

Il potenziale sociale (soddisfare il proprio bisogno abitativo in un contesto sociale dignitoso all'interno del quale sia possibile non solo accedere ad un alloggio adeguato ma anche a relazioni umane ricche e significative) dell'housing sociale, in Italia, risulta ancora sottovalutato e si configura come una politica esplicita solo in alcune realtà territoriali. Laddove implementato, mira alla realizzazione di azioni nei quartieri a edilizia residenziale pubblica (ERP), spesso inserito in programmi di riqualificazione urbana e, quindi, strettamente legato alla più generica questione abitativa.

Purtroppo, punti cardine della politica abitativa italiana sono ancora relativi alla promozione dell'acquisto dell'abitazione, ad un progressivo disinteresse da parte dello stato centrale nella regolazione del mercato dell'affitto e dell'acquisto, con conseguente segmentazione della regolamentazione a livello locale.

Molto spesso, inoltre, le politiche abitative vengono ricondotte ad un generico discorso sulla rigenerazione degli spazi, discorso molte volte legato al concetto di decoro, come se la rinascita di determinati ambienti urbani debba passare inevitabilmente dalla realizzazione di grandi opere.

Le enormi colate di cemento, le grandi architetture ed i molti luoghi ideati ad hoc per il consumo dei cittadini, sono l'esatto contrario del concetto di rigenerazione (inteso come "tornare a nuova vita"). La recente vicenda dell'Xm24 o anche lo stesso Porto 15, trovano le loro fondamenta su questa idea di riqualificazione e gentrificazione, sulla necessità del Comune di dover spostare in aree urbane fuori dal centro storico, i cosiddetti "servizi scomodi" (un centro sociale autogestito nel primo caso, il Sert ed il centro diurno per utenti in difficoltà per quanto riguarda via del Porto) che "sporcano la città vecchia".

La rigenerazione degli spazi, invece, è maggiormente adeguata ed opportuna quanto più rispettosa dell'identità dei fruitori che li animano. Nel caso degli ambienti residenziali, è importante che gli abitanti siano messi in condizione di determinare la destinazione d'uso degli spazi per poterli vivere con soddisfazione e beneficio dell'intera collettività.

"Occorre capovolgere la prospettiva, a volte addirittura infrangere la legge e il senso comune del decoro per restituire all'uso comune uno spazio pubblico lasciato nel degrado.

Spesso addirittura, sotto lo scintillio dell'opera decorosa, si nasconde un'idea dogmatica della città, rigida, quando non contaminata da interessi solo di pochi¹⁷⁵”.

Il cohousing di Porto 15, in quest'ottica, rientra sicuramente tra le pratiche innovative di abitare collaborativo ma è lontano dal dare una reale risposta alle difficoltà abitative. È un progetto che ha saputo trovare una soluzione temporanea al disagio abitativo di un gruppo di persone ma è un piano che non si rivolge all'emergenza, cioè ad una condizione di povertà estrema che costringe ad essere senza dimora, ed il problema della municipalità è intendere e far passare la coabitazione come una possibile risposta alla questione casa. Il disagio abitativo di chi occupa Porto 15, infatti, è solo temporaneamente tamponato, perché alla fine degli otto anni di contratto la cosiddetta “fascia grigia” si troverà ad uscire dal progetto nelle stesse identiche condizioni di precarietà con cui è entrata, senza aver conseguito alcun consolidamento della propria condizione abitativa e avendo utilizzato gran parte del proprio reddito per una sussistenza temporanea che non permette investimenti per il futuro.

L'innovazione che ha portato alla costituzione di Porto 15 (approccio top down ed i cantieri edili e sociali abbinati) è una goccia in quell'immenso oceano chiamato “disagio abitativo” destinata a restare un caso isolato. Nella realtà dei fatti, il cohousing rappresenta una soluzione abitativa per pochi, tendenzialmente un modello elitario.

Non è, e non può essere, una risposta residenziale allargabile indistintamente, pena l'insuccesso dell'idea stessa di co-residenza: “alla base di questo modello resta la condivisione di valori e principi, l'idea di mettersi in gioco e impegnarsi, di vivere una parte della propria vita in comunità e nel rispetto dell'individualità dei residenti. Il cohousing non può, quindi, essere proposto, tantomeno imposto, come soluzione al disagio sociale, alla crisi economica e dell'istituzione familiare, ai bisogni di una società in evoluzione apparentemente attratta da antichi valori comunitari¹⁷⁶”.

Inoltre, data la difficile e lenta procedura alla base della realizzazione di un cohousing, questo risulta essere uno strumento inadeguato ad affrontare un problema dai grandi numeri come quello della casa.

¹⁷⁵ Marcucci F., Rigenerare gli spazi pubblici. Capovolgere la prospettiva, www.ribalta.info/rigenerare-gli-spazi-pubblici-capovolgere-la-prospettiva, 13 aprile 2019

¹⁷⁶ Calastri S., Gresleri J., Convegno Interpretare la collaborazione: oltre il cohousing. Nuove soluzioni per l'abitare condiviso e intergenerazionale, Bologna, Urban Center 19.10.2012 - 3.11.2012

Nonostante gli sforzi della municipalità di inserire nel Regolamento urbanistico edilizio incentivi per la realizzazione di nuove forme di abitare collaborativo (come descritto nell'art. 32 bis) prevedendo anche incentivi "premiali" (ad esempio la possibilità di aumentare la cubatura degli immobili o l'esenzione dal pagamento della Tari sugli spazi comuni), tali incentivi risultano residuali se confrontati con le ingenti risorse finanziarie necessarie all'acquisizione e ristrutturazione degli immobili.

L'idea di replicare un progetto analogo a Porto 15 risulta improbabile, principalmente per la necessità di allocazione di risorse finanziarie spesso fuori dalla portata degli enti locali, in mancanza di iniziative ministeriali.

Perché questa forma di politica abitativa possa rivelarsi replicabile, è auspicabile che continui ad attrarre l'attenzione delle istituzioni a tutti i livelli e che venga riconosciuta quale direzione verso cui andare per rispondere a parte delle necessità abitative e sociali della popolazione. Le istituzioni quindi, per migliorare la via indicata da questa esperienza, dovrebbero riflettere sulla possibilità di incrementare gli incentivi per il recupero di spazi inutilizzati senza la necessità di costruire nuovi immobili né tantomeno sgomberare spazi sociali (ad esempio con immobili ceduti gratuitamente o sotto il valore commerciale, fornendo garanzie per la concessione di mutui a chi si costituisce cooperativa abitativa, facendosi carico dei lavori di ristrutturazione o inserendo la possibilità di acquisire gli immobili con diritto di superficie), tenendo a mente che il rafforzamento di una comunità passa dal riappropriarsi collettivamente dei suoi spazi e viverli.

Bibliografia

Arthuson K., Levin I., Ziersch A., What is the meaning of Social Mix? Shifting perspectives in planning and implementing public housing estate redevelopment, in “Austrialian Geographer”, n. 46 (4), pag. 491-505, 2015

Ascoli U., Ranci C., Sgritta G. B. (a cura di), Investire nel sociale, la difficile innovazione del welfare italiano, Bologna, Il Mulino, 2016

Augustoni A., Alletti A., Cucca R., Neoliberismo, migrazioni e segregazione spaziale. Politiche abitative e mix sociale nei casi europeo ed italiano, in “Sociologia urbana e rurale”, n. 106, pag. 118-136, 2015

Bacquè M. F., Fijalkow Y., Lunay L., Vermeersch S., Social mix, policies in Paris: discourses, policies and social effects, in “International Journal of Urban and Regional Research”, n. 35 (2), pag. 256-273, 2011

Bailey N., Creating and sustaining mixed income communities: a good practice guide, London, Chartered Institute of Housing, 2007

Baratta A.F.L., Finucci F., Gabriele S., Metta A., Montuori L., Palmieri V. (a cura di), Cohousing. Programmi e progetti per la riqualificazione del patrimonio esistente, Pisa, Edizioni ETS, 2014

Bellotti E., The importation of social mix in Italy: a case study from Lombardy, in “Cities”, n. 71, pag. 41-48, 2017

Bianchi F., Roberto S., Le modalità del vivere urbano. Socialità, condivisione, nuovi bisogni di abitabilità, Milano, Franco Angeli, 2016

Bifulco R., Cartabia M., Celotto A., L'Europa dei diritti. Commento alla Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea, Bologna, Il Mulino, 2001

Bramanti D., Le comunità di famiglie. Cohousing e nuove forme di vita familiare, Milano, Franco Angeli, 2009

Bronzini M., Nuove forme dell'abitare. L'housing sociale in Italia, Roma, Carocci editore, 2014

Canali L., Innovazione sociale e secondo welfare: quale impulso dall'Unione Europea?, in “La rivista delle politiche sociali”, n. 4, pag. 183-203, 2012

Cardano M., La ricerca qualitativa, Bologna, il Mulino, 2011

Carriero A., Antellini Russo F., Screpanti S. (a cura di), Social Housing. Il mercato immobiliare in Italia: focus sull'edilizia sociale, Report Cassa Depositi e Prestiti, vol. 3, 2014

Castrignanò M. (a cura di), Sociologia urbana e rurale in "Quartieri, povertà e cultura", n. 103, pag. 8-11, 2014

Cecodhas - Comite Europeen de Coordination de l'Habitat Social, Housing Europe 2007: Review of Social, Co-operative and Public Housing in the 27 Eu Member States, Brussels, European Social Housing Observatory Publications, 2007

Christian D. L., Creare una vita insieme. Manuale pratico per ecovillaggi e comunità. Trasformare il sogno in realtà, Roma, Edizioni Fiori Gialli, 2010

Colombo M., Solimano N., L'autocostruzione: una opportunità per il social housing, Fiesole, Fondazione Michelucci, 2010

De Matteis M., Del Brocco B., Figliola A., Rigenerare la città: il Social Housing come opportunità di rinnovo urbano e sociale, Università IUAV Venezia, 2008

Deriu F., Bucco G., Il social cohousing: una risposta innovativa alle incertezze presenti e future dei giovani in Italia, in "Sociologia urbana e rurale", n. 100, vol. 35, pag. 74-91, 2013

Donati P., Cittadinanza societaria, Bari, Editori Laterza, 2000

Farina M., Spazi e figure dell'abitare. Il progetto della residenza contemporanea in Olanda, Macerata, Quodlibet, 2012

Ferri G., Zaccaria R., Pavesi A.S., Cambiare l'abitare cooperando. Il gestore sociale cooperativo infrastruttura dell'housing sociale e del welfare urbano, Milano, Bruno Mondadori, 2018

Forum Ania Consumatori, La famiglia al tempo della crisi. Tra vulnerabilità economica e nuove forme di tutela, Milano, Franco Angeli, 2014

Gaglio V., Fenomenologia del Cohousing. Dalla logica antiurbana a possibile risorsa per fare città, in "Quaderni di architettura del dipartimento di progettazione architettonica del Politecnico di Milano", n. 24, pag. 196-201, 2009

Galdini R., L'abitare difficile. La casa in Italia tra desideri e risorse, Napoli, Liguori editore, 2012

Gòrzynska A., Social and housing tenure mix in Paris intra muros 1990-2010, in "Housing studies", n. 32 (4), pag. 385-420, 2017

Guerzoni M. (a cura di), *Dalla casa all'abitare. Storie di case e persone al tempo della crisi globale*, Bologna, Damiani Editore, 2009

Guerzoni M., *Casa e mercato edilizio: quarant'anni di domande*, in "Economia, società e territorio", Milano, Franco Angeli, pag. 44-61, 2013

Guidotti F., *Ecovillaggi e cohousing. Dove sono, chi li anima, come farne parte o realizzarne di nuovi*, Firenze, Terra Nuova Edizioni, 2013

Hannerz U., *Esplorare la città. Antropologia della vita urbana*, Bologna, il Mulino, 1992

Jarvis H., *Saving space, sharing time: integrated infrastructures of daily life in cohousing*, in "Environment and planning A: economy and space", n. 43 (3), pag. 77-560, 2011

Kears A., Mason P., *Mixed tenure communities and neighbourhood quality*, in "Housing Studies", n. 22 (5), pag. 661-691, 2007

Leu L., *Manuale pratico di comunicazione non violenta*, Reggio Emilia, Esserci Edizioni, 2007

Lietaert M., *Cohousing e condomini solidali*, Firenze, Terra Nuova Edizioni, 2007

Lodi Rizzini C., *Il social housing e i nuovi bisogni abitativi*, in "2WEL – Percorsi di secondo welfare", pag. 237-270, 2013

Lunay L., *De Paris à Londres: le défi de la mixité sociale par les acteurs clés*, in "Espace et sociétés", n. 140-141, pag. 111-126, 2010

Maggio M., *La relazione tra tenure e social mix a Bologna. Il ruolo rivestito dall'edilizia residenziale pubblica in tema di eterogeneità sociale*, in "Autonomie locali e servizi sociali", n. 3, pag. 50-53, 2018

Marrone V., *L'abitare come pratica sociale. Analisi relazionale di una cooperativa di abitanti*, Milano, Mimesis edizioni, 2014

Martellotta M., *Il cantiere di autocostruzione*, Fiesole, Fondazione Michelucci, 2011

McCamant K., Durrett C., *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Berkeley, Ten Speed Press, 1989

McCamant K., Durrett C., *Creating cohousing: building sustainable communities*, Gabnola Island, Canada, New Society Publishers, 2011

Melis G., Marra G., Gelormino E., *Housing and social mix*, in "Equity action Literature review", work package n. 6, pag. 1-75, 2013

- Messia F., Venturelli C.* (a cura di), *Il welfare di prossimità. Partecipazione attiva, inclusione sociale e comunità*, Trento, Erickson, 2015
- Narne E., Sfriso S.*, *L'abitare condiviso. Le residenze collettive dalle origini al cohousing*, Venezia, Marsilio Editori, 2013
- Noviello V.* (a cura di), *Guida alle politiche e iniziative dell'housing sociale*, Progetto FEI, 2013
- Nuvolati G.*, *Sviluppo urbano e politiche per la qualità della vita*, Firenze, Firenze University Press, 2018
- Pallante M.*, *La decrescita felice. La qualità della vita non dipende dal Pil*, Roma, Editori Riuniti, 2011
- Pogliani L.*, *Expanding inclusionary housing in Italy*, in "Journal of housing and the built environment", n. 24, pag. 473-488, 2014
- Rogel L., Corubolo M., Gambarana C., Omegna E.*, *Cohousing, l'arte di vivere insieme. Principi, esperienze e numeri dell'abitare collaborativo*, Milano, Altraeconomia, 2018
- Ruiu M.L.*, *The social capital of cohousing communities*, in *Sociology*, n. 50 (2), pag. 400-415, 2016
- Sapio A.*, *Famiglie, reti familiari e cohousing. Verso nuovi stili del vivere, del convivere e dell'abitare*, Milano, Franco Angeli, 2015
- Sarkissian W.*, *The idea of Social Mix in town planning. An historical review*, in "Urban Studies", n. 13 (23), pag. 1-246, 1976
- Scott Hanson C., Scott Hanson K.*, *The cohousing handbook: building a place for community*, Gabnola Island, Canada, New Society Publishers, 2004
- Scramaglia R.*, *La casa: spazi, cose, persone. I significati affettivi e sociali delle abitazioni: dal salotto borghese al cohousing*, Milano, Hoepli, 2012
- Simmel G.*, *La socievolezza*, Roma, Armando Editore, 1997
- Studio Tomassociati* (a cura di), *Vivere insieme. Cohousing e comunità solidali. Le chiavi e la cassetta degli attrezzi per costruire un nuovo modo di abitare*, Milano, Altraeconomia, 2012
- Tönnies F.*, *Comunità e società*, Bari, Editori Laterza, 2011
- Torri R., Fregolent L.* (a cura di), *L'Italia senza casa. Bisogni emergenti e politiche dell'abitare*, Milano, Franco Angeli, 2018

Tummers L., MacGregor S., Beyond wishful thinking. A FPE perspective on commoning, care and the promise of Co-Housing, in International journal of the commons, n. 13 (1), pag. 62-83, 2019

Tunstall R., Fenton A., In the mix: mixed income, mixed tenure, mixed communities. What do we know?, in "Housing Corporation", pag. 1-63, 2006

Vicari Haddock S., Moulaert F. (a cura di), Rigenerare la città. Pratiche di innovazione sociale nelle città europee, Bologna, il Mulino, 2009

Wallach R., Il bisogno di città. Strumenti e metodi per la costruzione della qualità urbana, Bologna, Kappa Edizioni, 2005

Williams J., Sun, Surf and Sustainability. Comparison of the Cohousing Experience in California and the UK, in International planning studies journal, n.1 (2), pag. 1-33, 2005

Wilson W. J., The truly disadvantaged: the inner city, the underclass and public policy, Chicago, University Chicago Press, 1987

Sitografia

Acerbologna.it

Affaritaliani.it

Aliseicoop.it

Aspbologna.it

Camera.it

Cdp.it

Cdpisgr.it

Cobitare.org

Cohousing.it

Cohousing.org

Cohousingco.com

Cohousingnumerozero.org

Comune.bologna.it

Cortedicassazione.it

Ec.europa.eu

Eunews.it

Flashgiovani.it

Habicoop.fr

Housingco.org

Housinginternational.coop

Housinglab.it

Ilmartinpescatore.org

Interno.gov.it

Investiresgr.it

Istat.it

Jacobinitalia.it

Laricerca.loescher.it

Lealtrecasebo.it

Lesetteporte.it

Mondodonna-onlus.it

Opengroup.eu

Piazzagrande.it

Radiocittafujiko.it

Regione.puglia.it

Ribalta.info

Senato.it

Spreefeld-berlin.de

Ted.com

Territoridellacondivisione.wordpress.com

Territorio.regione.emilia-romagna.it

Viabaltea.it

Welforum.it