

# CO-HOUSING

STRATEGIE DI SVILUPPO POSSIBILI

## CO-HOUSING


POSSIBLE DEVELOPMENT STRATEGIES



A CURA DI / edited by  
SERGIO JARETTI  
DANIELE CUDIA  
CHIARA PENCO



Quaderno del Pensatoio n° 50

 Il Pensatoio  
the thinktank

a cura di / edited by

Sergio Jaretti  
Daniele Cudia  
Chiara Penco

con il patrocinio e il contributo di /  
with patronage and contribution of



testi / texts

Daniele Cudia  
Sergio Jaretti  
Chiara Penco



traduzioni / translations

Jocelyn Holmes

coordinamento editoriale & progetto  
grafico / editing & graphic design

Chiara Penco

## **Associazione Italiana CoHousing AICOH**

[www.aicoh.it](http://www.aicoh.it)  
[info@aicoh.it](mailto:info@aicoh.it)

I diritti di riproduzione, di memorizzazione  
e di adattamento totale o parziale con  
qualsiasi mezzo (compresi microfilm e  
copie fotostatiche) sono riservati.

All Rights Reserved. No part of this publication  
may be reproduced or transmitted in any form or  
by any means, electronic or mechanical, including  
photocopy, recording or any other information  
storage and retrieval system, without prior  
permission in writing from the editor.

## **Quaderno del Pensatoio n° 50 marzo-march 2011**



Il Pensatoio  
the thinktank ©

via Borgofranco 25/15  
10132 Torino  
[pensatoio@pensatoio.it](mailto:pensatoio@pensatoio.it)  
tel +390118994240  
[www.pensatoio.it](http://www.pensatoio.it)

---

## Sommario

6	Co-Housing: tra utopia e casa che non c'è	Sergio Jaretti
8	CO-HOUSING	
9	Proposta operativa	Sergio Jaretti e Chiara Penco
10	Raccolta di esempi stranieri	Sergio Jaretti e Chiara Penco
23	Casi italiani: Claviere, Calambrone, Chieri, Bovisa, Baldissero	Sergio Jaretti e Chiara Penco
50	Ultima ora	Sergio Jaretti e Chiara Penco
55	Il Co-Housing e i suoi sviluppi in corso	Sergio Jaretti e Chiara Penco
64	Il Co-Housing: domande e risposte	Sergio Jaretti e Chiara Penco
65	Precursori del Co-Housing	Sergio Jaretti e Chiara Penco
100	La via italiana al Co-Housing	Daniele Cudia
116	Bioedilizia / Edilizia Sostenibile	Daniele Cudia
144	Portfolio Sergio Jaretti architetto / IL PENSATOIO - the thinktank	
162	<i>English Texts</i>	
163	<i>Co-Housing: between utopia and the neverland house</i>	
164	<i>Co-Housing Operative proposal</i>	
164	<i>Examples from aboard</i>	
165	<i>Cases in Italy: Claviere, Calambrone, Chieri, Bovisa, Baldissero</i>	
169	<i>Latest developments</i>	
170	<i>Co-Housing and its current development</i>	
174	<i>Co-Housing: questions, answers</i>	
175	<i>The forerunners of Co-Housing</i>	
177	<i>The Italian road to Co-Housing</i>	
188	<i>Green Building / Sustainable Design</i>	
204	Bibliografia / Bibliography	

---

Questa ricerca si propone di affrontare IN CHIAVE OPERATIVA, (senza indulgenze ideologiche) alcuni nodi del crescente GAP DI OFFERTA DI ABITAZIONI, sia privata che sociale, in Italia;

- di LAVORO, di MOBILITÀ, dopo un decennio di stasi dell'edilizia pubblica
- di COSTI CRESCENTI, di mutamenti degli STILI DI VITA, di tipologie di lavoro, accessibile SOLTANTO alle FASCE SOCIALI MEDIO-ALTE del mercato privato...
- in ASSENZA DEI NUOVI MODELLI residenziali europei, dotati di SPAZI E SERVIZI CONDIVISI, tali da DIMINUIRE i costi/casa complessivi, con una GODIBILITA' più estesa del loro AMBIENTE.

In questo senso è significativa sia la lunga sequenza storica di ESEMPI ANTICIPATORI, sia più recenti del "CO-HOUSING" di ispirazione RAZIONALISTA e SOCIALDEMOCRATICA, di alta qualità architettonica, sia pure culturalmente ELITARIA...

- ... di cui il Quaderno dà conto con notizie e IMMAGINI DI GRANDE FASCINO, che non avevano ancora trovato una sintesi fra tecniche, costi, CULTURA DELLA SOSTENIBILITÀ energetico/ambientale.

Non meno strategica la condivisione di spazi e servizi tra più fruitori: per il TEMPO LIBERO, il VERDE, forme di CONVIVIALITÀ NON IMPOSTA.

Quanto alla rassegna sulle tendenze innovative occidentali di una "casa che non c'è" ( cfr. "L'Ultima Ora" del Quaderno) emerge l'interesse in più direzioni (ben oltre alla contrazione delle superfici più private dell'habitat e le dotazioni di spazi condivisi):

- Nei servizi e attività nell'AMBIENTE DI PROSSIMITÀ
- tendenze (storiche) quali quella italiana del RIUSO DELL'EDILIZIA ESISTENTE ... anche per le pesanti tempistiche burocratiche negli interventi ex novo...
- l'ATTENZIONE specifica per alcuni ambiti: GIOVANI COPPIE, SINGLE, ANZIANI auto-sufficienti o soli.

\*\*\* Il capitolo su dati e LINEE-GUIDA per un progetto di in quelle direzioni cerca di chiarirne alcuni obiettivi e vincoli, di CO-VIVENZA e non solo Housing...

- ... le loro DOTI AMBIENTALI, agibilità, godibilità ormai largamente carenti dove la TERZIARIZZAZIONE DELLE CITTÀ e il loro SVILUPPO IN ALTEZZA ne sta espellendo le residenzialità.

\*\*\* Il quadro della vita delle città ci costringe ormai a uno SGUARDO GRANDANGOLARE su cambiamenti VELOCISSIMI, epocali e IMPREVISTE fino a un minuto prima: nel NORD-EST-SUD del nostro emisfero... nella attuale CRISI AMBIENTALE/TECNOLOGICA/FINANZIARIA orientale, con lo sgomento di drammaticissimi interrogativi.

Quali e quanti NUOVI BISOGNI debbano essere soddisfatti nella vertiginosa dinamica "dopo Cristo", "dopo Islam", "dopo Atomo" che scuote SIMULTANAMENTE mercati dell'opulenza deflazionista e della scarsità vitalistica.

## WHERE IT ALL BEGAN: COHOUSING IN DENMARK

by Danny Milman, The Cohousing Company



*Sråplanet Cohousing in Denmark, 1999*

*The first attempt to build a Danish cohousing community began in the winter of 1964 when Danish architect Jan Gudmand-Hoyer gathered a group of friends to discuss current housing options. Over several months, this circle of friends discussed possibilities for a more supportive living environment. By the end of the year, they had bought a site on the outskirts of Copenhagen and developed plans for 12 terraced houses set around a common house and swimming pool. Although the city officials supported the plan, the neighbors did not and the group eventually sold the site without building anything. Gudmand-Hoyer went on to write an article titled "The Missing Link between Utopia and the Dated One-Family House," in which he described his group's ideas and their project. When published in a national newspaper in 1968, the article elicited responses from more than a hundred families interested in living in a similar community.*

*At the same time, others were writing about similar ideas, including Bodil Graae. Her 1967 article, "Children Should Have One Hundred Parents," led to a group of 50 families interested in creating "a housing collective with the common denominator 'also for children.'"*

*The groups joined forces in 1968 and found a couple of sites, one in Jonstrup, a small village outside Copenhagen, and another near Hillerod. By the end of 1973, both communities, Saettedammen and Skraplanet, had completed construction.*

*A third community, Nonbo Hede, was completed in 1976 near Viborg. These early cohousing communities were practical first steps toward the ideals put forth by Gudmand-Hoyer and Bodil Graae, but were never considered the embodiment of all that cohousing should be. Although the initiators had sought a diverse mixture of resident ages and incomes, social and financial realities called for compromise if the projects were to be built at all.*

*As early as 1968, Gudmand-Hoyer was working with a group to develop a more collective and integrated cohousing project. Known as the Farum Project, the design called for dwellings for families and singles clustered around an interior common area including a school, all connected by a glass-covered pedestrian street. At a housing exhibition in 1970, this proposal attracted the interest of several non-profit housing developers. Meanwhile in 1971, the Danish Building Research Institute sponsored a national design competition for low-rise, clustered housing. All of the winning proposals emphasized common facilities and resident participation in the design process. The competition was well publicized and had a tremendous impact on the Danish housing debate. Five years later, Tinggarden, the first rental cohousing community, was completed, designed by the winning architectural firm Vandkunsten, sponsored by the Institute, and built by a non-profit housing developer. By 1982, 22 owner-occupied cohousing communities had been built in Denmark.*

---

## CASI ITALIANI

- Della documentazione dei casi italiani si sottolineano oltre alla lunga assenza dal panorama internazionale, alcuni aspetti peculiari dell'edilizia nazionale, neppure così facilmente esportabili; l'attenzione e l'interesse al riuso di edifici obsoleti, residenziali, ma anche ex- industriali, terziari, ex- pubblici ecc.

- Per vari motivi:

- \* fabbricati realmente riutilizzabili,

- \* un costume nazionale, sia spontaneo che colto, di dialogo con la cultura materiale dell'edificio

- \* costi minori, a certe condizioni, compresa la proprietà del bene da riusare

- \* i tempi burocratici e tecnici che si abbreviano

- \*alcuni vantaggi, secondo i casi, sotto il profilo energetico (spessi muri pieni, piccole aperture esterne, ecc)

- \* i costi, nel caso di un riutilizzo parziale del manufatto

- \* l'abbondanza di edifici da ristrutturare

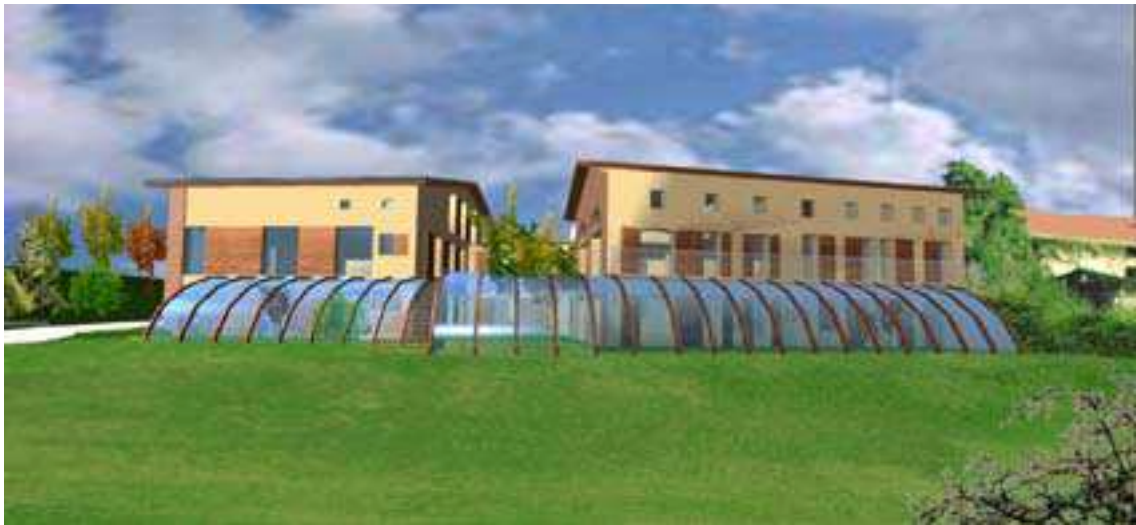
- \* la magica parola "rustico" come valore aggiunto (cfr. l'ampia pubblicistica del settore: un plusvalore di qualità che nasce nell'accostamento antico/nuovo se gestito senza complessi e senza imitazioni stilistiche).

- Un ulteriore elemento ormai fondamentale, di interesse concreto e insieme concettuale nasce da tutto quanto riguarda la SOSTENIBILITA' ENERGETICO-AMBIENTALE: sia per le normative e i bonus normativi che per l'attenzione (e l'allarme) verso il contesto urbano e territoriale, che è passato da tema culturale a paginate di giornali e di cronaca nera.

Si è passati così attraverso il settore auto ed altre casistiche, come quella della casa, dove dagli "antichi" pellets e qualche pannello solare l'offerta si è ampliata anche nella gamma di applicazione e rende tangibili anche i risparmi economici.

Ricordiamo qui sinteticamente, con alcuni dati e immagini una selezione di situazioni diverse per destinazione e modalità.







## PRECURSORI DEL CO-HOUSING

Il co-housing, in quanto modalità di abitare in forme associate e condivise, ha radici già nella fase pre-moderna dell'Illuminismo, sviluppandosi nell'ambito di varie teorie sociali tra il Sette-Ottocento, poi entro una casistica socialdemocratica a cavallo fra il Novecento e dei primi anni del terzo Millennio.

\* Lasciando da parte tutto quanto riguarda teorie, piani e progetti di disegno urbano, nell'ambito del progetto di architettura emergono nella prima fase figure di pensatori, teorici, industriali, "architetti, visionari", che nel breve arco degli anni 1806 - 1809 propongono teorie e realizzano edifici secondo modalità nuove di convivenza e di lavoro. Fra questi:

- Robert Owen, un industriale che con "New Harmony" propone nuovi principi, su cui realizza nell'Indiana un prototipo di fabbrica a New Lanark, suscitando vasto interesse internazionale
- Pier J. Proudhon che in Francia teorizza i nuovi principi di "abbellimento degli edifici", mentre Lequeu disegna nuove architetture fantastiche, seppur rimaste sulla carta;
- Charles Fourier che immagina un "Falansterio", comunità numerosa di abitanti che si associano con regole nuove, nuove fabbriche e città...
- ... Che Jean B. Godin realizzerà nel 1870 nel "Familisterio di Guise in Francia, ancora funzionante nel 1974.
- Di tutto ciò tuttavia è antesignano Ledoux, architetto che ben prima della rivoluzione, inizia nel 1775 il suo grandioso progetto di città-fabbrica nella Salina di Chaux in Francia e che ultima proprio nel 1789.

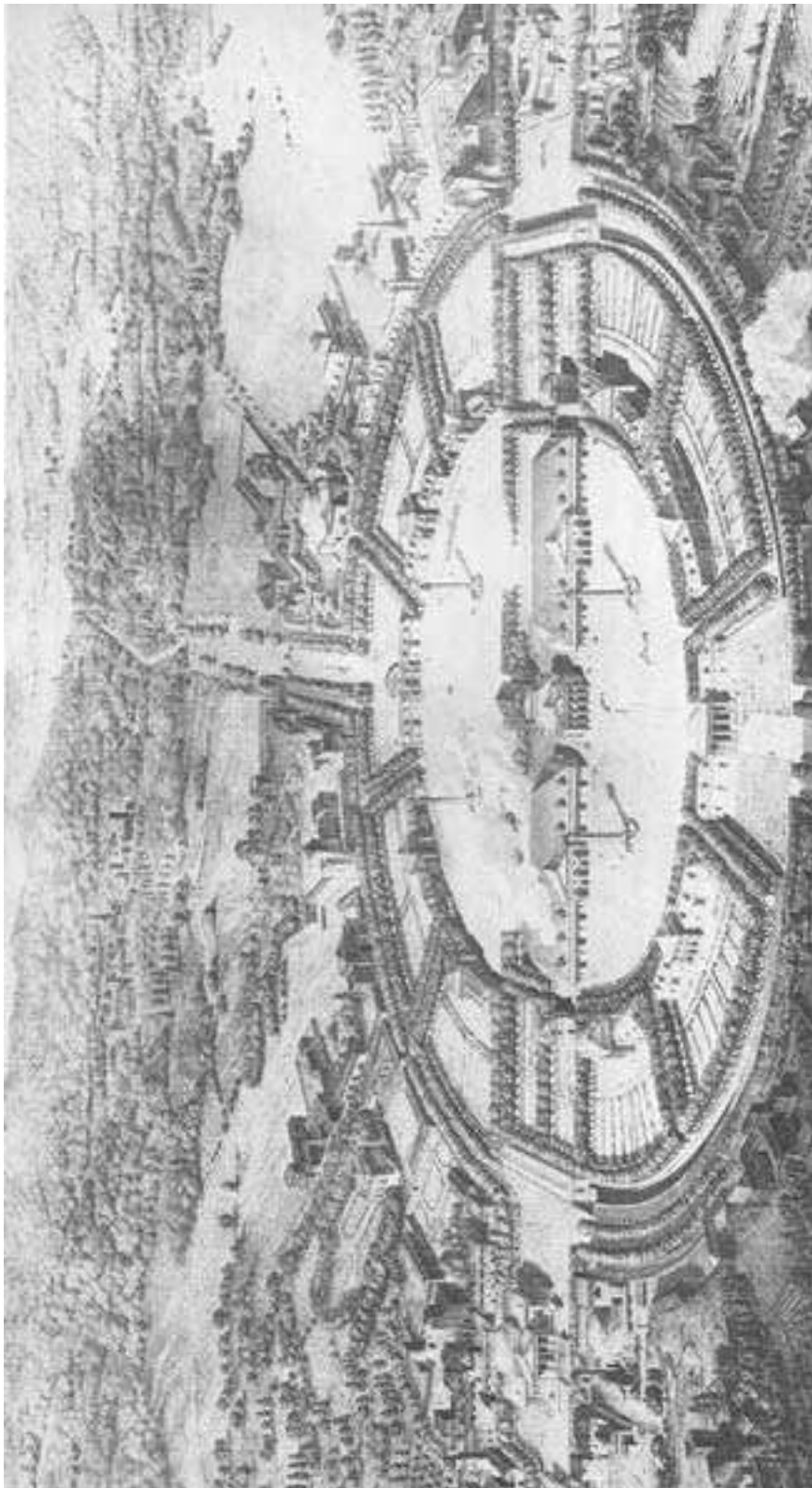
Geometrie, simbologie, regole e discipline rigorose, che gli operai-abitanti devono osservare in condizioni di lavoro pesanti.

\* A partire dal primo Novecento, nella grande varietà stilistica di modelli edilizi, ne emergono alcune esperienze innovative in chiave di convivenza e di servizi comuni al loro interno e di maggiore attenzione al quadro urbanistico:

- A Vienna anteguerra '14-'18 nasce il modello degli "Hofe", case popolari con dotazioni comuni (bagni, asilo per bimbi) di grande maturità rispetto ai tempi, che si inseriscono con naturalezza nel tessuto urbano e dei lavoratori
- Loos sul piano stilistico rompe la continuità col Werkbund floreale, portando nella "Vienna Rossa" il modello "Siedlung", formalmente e spazialmente innovativo, ma con una sorte contrastata sul piano pratico.
- Nell'Unione Sovietica dell'architettura "costruttivista" nel 1922 Kostantin S. Mel'nikov disegna a Mosca case-tipo per operai; Moisej J. Ginzburg nel 1927 il progetto per la Casa-Comune e il blocco residenziale sul Novinsky bul'var (1926-27) con cellule minime e servizi comuni.
- ... Nel secondo dopoguerra dopo una lunga e meditata gestazione teorica Le Corbusier passa alla realizzazione concreta dell'"Unità di abitazione" in quanto micro-città autosufficiente, dotata di spazi e servizi comuni per i suoi abitanti.

Ne seguono numerose esperienze internazionali su singoli edifici (Algeri, Berlino, Chandigar, etc...) in cui prevale un messaggio teorico radicale di demolizione sistematica dell'edilizia del passato, a favore di nuovi complessi con maggiore sviluppo in altezza.

- Nella seconda metà del '900 esperienze numericamente minoritarie in Europa, USA, Canada di matrice variamente socialdemocratica rilanciano ipotesi di convivenza e di integrazione vitale entro complessi edilizi di piccole e medie dimensioni e altezze, con varie modalità di uso, del mix di risorse messe in comune, di self-help, ma anche di rapporto



## I VAS DEL COHOUSING

Gli spazi destinati alle singole unità abitative vengono rimodulati in base alle esigenze descritte aggiungendo spazi-aree condivisibili che integrano nuovi servizi di grande appeal: VAS servizi a valore aggiunto.

I VAS del cohousing forniscono risposta ad alcune delle esigenze basilari che i nuovi nuclei familiari normalmente ricercano a supporto della propria vita privata e sociale.

Elenco di alcuni dei più importanti servizi integrabili:

<b>AREA RELAX FITNESS</b>	<b>SAUNA, SOLARIUM, PALESTRA CON ATTREZZI, DOCCE, PISCINA (nuoto contro-corrente), VASCA IDROMASSAGGIO</b>
<b>AREA RISTORO</b>	<b>CUCINA, BAR, SALA RICEVIMENTO, SERVIZIO CATERING, SISTEMI AUTOMATICI DI DISTRIBUZIONE</b>
<b>AREA LETTURA</b>	<b>LIBRERIA, NEWSPAPERS, CORNER LETTURA</b>
<b>INTRATTENIMENTO TECHNOLOGY</b>	<b>AREA MULTIMEDIALE, INTERNET POINT, WI-FI</b>
<b>WORKING ROOM</b>	<b>ATTREZZATA INSONORIZZATA E RISERVATA</b>
<b>KINDER ROOM (3-12 anni)</b>	<b>SALA GIOCHI, MICRONIDO</b>
<b>AREA CLEANING</b>	<b>PULIZIA AREE COMUNI CON ESTENSIONE ALLE SINGOLE UNITA' LAVANDERIA, ASCIUGATRICI, STIRATURA, PICCOLA SARTORIA CENTRO RACCOLTA RIFIUTI DIFFERENZIATI</b>
<b>AREE ESTERNE</b>	<b>ATTREZZATE PER GLI UTILIZZI PREVISTI</b>
<b>AREE ESTERNE VERDI</b>	<b>ORTO COMUNE, GIARDINAGGIO, AREE VERDI ATTREZZATE</b>
<b>OSPITALITY</b>	<b>STANZA MULTIFUNZIONE DOPPIA CON BAGNO PER OSPITI</b>
<b>I servizi condivisi permettono:</b> - una sensibile riduzione dei costi; - svolgimento delle funzioni oberanti extra-domus; - una migliore qualità della vita oltre ad un'immagine di efficienza.	

**Possono essere integrati nuovi servizi in relazione alle necessità o analisi locali.**

## COHOUSING: CRITERI DI VALUTAZIONE

Il termine CoHousing trova varie interpretazioni negli ultimi esempi realizzati, che si fre-  
giano di tale definizione, nel sud Europa. Mancando criteri utili alla validazione di soluzio-  
ni abitative che interpretino meglio la definizione stessa del coabitare, le caratteristiche  
qualitative e la necessità di personalizzare il termine secondo caratteristiche qualitative  
italiane, sono stati indentificati alcuni livelli e caratteristiche minimi per l'assegnazione  
dell'etichetta di CoHousing che dovrebbero essere assegnati in base ad analisi individuali  
di ogni singola soluzione.


La definizione o Label di COHOUSING può essere assegnata solo se conforme ai seguen-  
ti requisiti:

- Pieno rispetto delle normative vigenti relative ai criteri del risparmio energetico
- Classe energetica non inferiore alla classe A
- Piena copertura dei fabbisogni energetici delle parti comuni ottenuta dalle energie rin-  
novabili
- Aree e spazi condivisibili attrezzate non inferiori al 10-15%, inversamente proporzionali  
al totale dei mq realizzati
- Numero e qualità dei servizi presenti nelle parti comuni
- Applicazione di soluzioni di Bioedilizia

Analizzando ogni singolo caso è possibile determinare l'indice parametrico del CoHou-  
sing ottenuto dal rapporto tra spazi condivisi e spazi totali moltiplicato per il numero dei  
servizi, determinando un indice qualitativo univoco per ogni soluzione di cohousing.

Index COHOUSING = Mq CoHousing / Mq Totali \* Num. Servizi

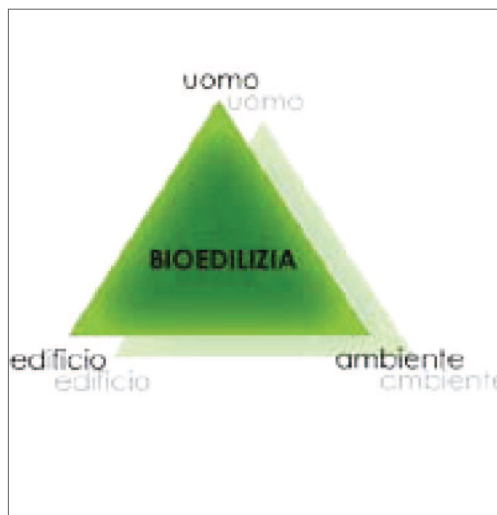
## COHOUSING LABEL

			CLASSE ENERGETICA	A
			TIPO COSTUZIONE	BIO
INDEX O LABEL SERVICE			CoHousing Index	
SERVICE 01	SERVICE 02	SERVICE 03	0,7	
SERVICE 04	SERVICE 05	SERVICE 06		

## BIOEDILIZIA

Costruire in bioedilizia significa ridurre al minimo l'impatto delle costruzioni sulla salute dell'uomo e sull'ambiente, attraverso un limitato consumo di risorse non rinnovabili e l'utilizzo di materiali non nocivi. Con il termine edilizia bioecologica s'intende dunque quella scienza interdisciplinare che si occupa di tutto ciò che concerne il rapporto uomo-edificio-ambiente.

Questo legame risale alla preistoria, quando l'uomo ha avvertito la necessità di costruirsi un riparo per proteggersi dagli agenti atmosferici (pioggia, vento, freddo...) ed ha creato le prime architetture. Queste erano profondamente radicate nel territorio: sfruttavano le materie disponibili in loco e sviluppavano tecniche costruttive legate alla cultura materiale e alle tradizioni del luogo.



Dunque l'ambiente, inteso come clima e come fonte di materie prime, condizionava profondamente l'architettura e determinava le sue caratteristiche. Con il passare del tempo gli edifici si sono evoluti e, dalla capanna primitiva, si è giunti ai grattacieli moderni. I nuovi materiali, l'ampia disponibilità di energia e la rapida evoluzione delle tecnologie hanno spezzato l'antico legame edificio-ambiente, che da sempre aveva detenuto un ruolo fondamentale nella progettazione.

L'edificio ha così assunto il ruolo di contenitore, una sorta di barriera ermeticamente sigillata che separa l'interno dall'esterno e che garantisce il comfort agli occupanti grazie all'impiego di impianti di climatizzazione. Il risultato di questa inversione di tendenza ha avuto ripercussioni negative sia sull'uomo che sull'ambiente: gli edifici moderni sono infatti causa di inquinamento sia dell'ambiente interno che di quello esterno.

In primo luogo essi determinano un elevato dispendio energetico (si pensi al consumo di combustibili per il riscaldamento degli edifici ed all'inquinamento atmosferico che da esso deriva) che danneggia l'ambiente esterno.

In secondo luogo anche il comfort interno dell'edificio ne risente, tanto che dagli anni '80 si parla di "sick building syndrome", ovvero di sindrome da costruzione malsana.

L'inquinamento indoor può essere ricondotto alle moderne tecniche di costruzione e alle emanazioni derivanti da alcuni materiali di comune impiego (vernici, laccature, rivestimenti sintetici, malte miscelate, additivi, prodotti chimici, impregnanti, ecc...). Ovviamente inquinamento esterno ed inquinamento interno hanno forti ripercussioni sul sistema biologico dell'uomo.

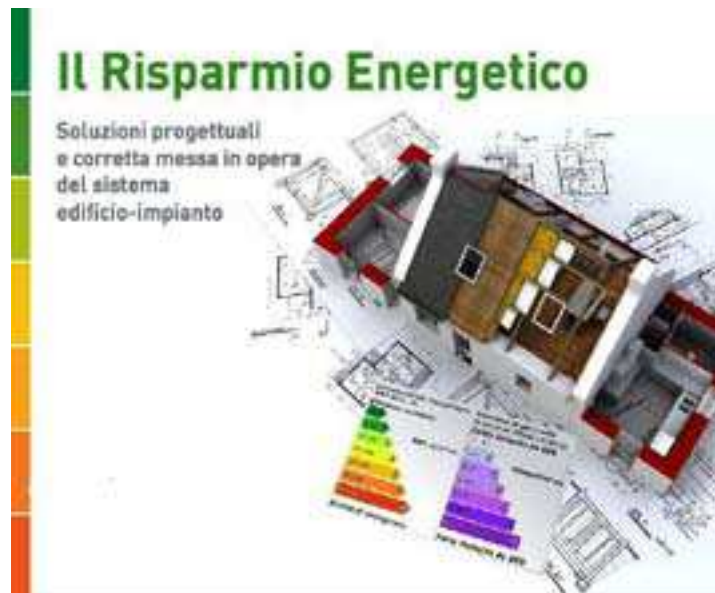
La bioedilizia si propone di risolvere questi problemi riallacciando l'antico legame tra uomo, edificio e ambiente, reciprocamente dipendenti l'uno dall'altro.

Vitruvio, nel "De architettura" racconta che prima di edificare una casa o una città i romani lasciavano pascolare sul terreno scelto un gregge di pecore per poi esaminarne le interiora. Oggi si sa che queste pratiche che fanno di magia hanno una base reale. La terra, già immersa in un vasto campo di radiazione naturale, indispensabile per lo svolgersi della vita, produce essa stessa delle radiazioni; se in un luogo queste sono in eccesso, ne risentirà il funzionamento del fegato, che, regolando e filtrando il sangue, è la prima barriera che il corpo oppone ai raggi tellurici.

L'edilizia ecologica nasce come reazione alla grave crisi ambientale di cui l'attività del

## IL SISTEMA EDIFICIO A RISPARMIO ENERGETICO

Una delle discriminanti che determinerà il peso decisionale della scelta di acquisto di un immobile è l'efficienza energetica, non intesa esclusivamente come classificazione tabellare ma tradotta come effettivi costi di gestione dello stesso. I concetti architettonici del Co-housing integrati con le energie rinnovabili e la Bioedilizia permettono la realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica e dai bassi costi di gestione. E' necessario intervenire sulle diverse aree, piuttosto che privilegiarne alcune, al fine di determinare un ottimo risultato.



Elenco tematico delle aree di intervento

**Materiali: tradizionali (argilla, pietra, legno, ecc..), isolanti, barriere vapore**

**Legno: strutture a telaio, strutture a pannelli portanti**

**Ristrutturazione: Risanamento, Isolamento, Eliminazione ponti termici, Facciate ventilate**

**Energie Rinnovabili: Pannelli Solari, Impianti fotovoltaici, Geotermia, Mini Eolico, Biomasse**

**Riscaldamento e raffrescamento (indotti e naturali), Pompe di calore, Areazione, Riduzione emissioni di CO2**

**Infissi, Vetrate a calore, pareti trasparenti**

**Acque: Recupero acque piovane, Fitodepurazione**

**Aree verdi, Giardini pensili, Giardini verticali**

**Illuminazione naturale diretta, riflessa, artificiale a led**

**Domotica: sistemi ad autoapprendimento per il risparmio energetico e la sicurezza.**