

**NUOVE FORME DI INSEDIAMENTO RESIDENZIALE.  
CARATTERI, EVOLUZIONE, LIMITI E PROSPETTIVE PER LA  
PIANIFICAZIONE URBANA**

Valeria **BAGLIONE**<sup>1</sup>, Grazia **BRUNETT A**<sup>2</sup>

**SOMMARIO**

In tempi recenti si rileva anche in Italia l'emergere di nuove forme di insediamento, prevalentemente residenziale, quali forme volontarie di organizzazione dell'uso del suolo e della convivenza, definite 'comunità contrattuali'. In particolare il *cohousing*, di matrice originariamente nord europea e solo recentemente approdato in Italia, ne rappresenta una particolare forma oggi oggetto di larga attenzione anche in ambito accademico.

Il paper intende affrontare (i) l'analisi e la classificazione del fenomeno al fine di individuarne caratteristiche e specificità che lo contraddistinguano dalle tradizionali forme di insediamento residenziale e (ii) la verifica delle possibili ricadute in termini di innovazione nella pianificazione urbana. Obiettivo finale è riconoscere limiti e prospettive del *cohousing* e delle altre forme emergenti di 'comunità contrattuali' per la pianificazione urbana in una prospettiva ispirata al principio di sussidiarietà orizzontale (art. 118 Costituzione Italiana).

---

<sup>1</sup> Politecnico di Torino - Dipartimento Interateneo Territorio (DITer), viale Mattioli 39, 10125, Torino, e-mail: grazia.brunetta@polito.it .

<sup>2</sup> Politecnico di Torino - Dipartimento Interateneo Territorio (DITer), viale Mattioli 39, 10125, Torino, e-mail: valeria.baglione@polito.it.

## INDICE

1. Introduzione – 2. Nuova forma di insediamento residenziale: il *cohousing* – 2.1 Origini e consistenza quantitativa – 2.2 Definizioni – 3. Interpretazione a partire dalla teoria delle 'comunità contrattuali' – 3.1 Primo livello: regime proprietario – 3.2 Secondo livello: organizzazione - 3.3 Terzo livello: intenzionalità - 4. Conclusioni. Limiti e prospettive per la pianificazione urbana – 5. Riferimenti bibliografici essenziali.

### 1. Introduzione

L'interesse verso il fenomeno del *cohousing* è in grande crescita anche nel nostro paese, accompagnato da molte voci entusiaste e un certo grado di attenzione pubblica<sup>3</sup>. A tale entusiasmo è tuttavia corrisposto uno scarso lavoro analitico (tanto nostrano che internazionale), per lo più orientato ad una lettura tutta agiografica e acritica.

L'unico modo per comprendere appieno tale fenomeno è contestualizzarlo in maniera attenta all'interno dell'ampio ventaglio delle forme di aggregazione residenziale a carattere privato, meglio definite come 'comunità contrattuali' (Brunetta e Moroni, 2008).

A tale scopo, il contributo si propone di delineare, in prima battuta, i tratti essenziali del *cohousing* con particolare riferimento a origini, consistenza quantitativa e principali definizioni (§ 2) e, successivamente, di interpretare il fenomeno a partire dalla teoria generale delle 'comunità contrattuali' (§ 3). In particolare l'interpretazione intende delineare, per livelli conseguenti e via via più peculiari, le principali caratteristiche del *cohousing* allo scopo di riconoscerne i tratti di difformità rispetto ad altre forme di 'comunità contrattuali' maggiormente studiate in ambito accademico e ugualmente diffuse in diversi contesti internazionali. I livelli di indagine faranno quindi riferimento a diversi criteri analitici relativi rispettivamente a: regime proprietario (§ 3.1), organizzazione dell'insediamento (§ 3.2) e intenzionalità (§ 3.3).

In conclusione la ricerca propone alcune interpretazioni del fenomeno in termini di limiti e prospettive in ambito di pianificazione urbana e, più nello specifico, di avanzare (i) un'ipotesi di sistematizzazione, (ii) un riconoscimento dei rischi ed opportunità connessi e (iii) alcune proposte per un accoglimento efficace.

---

<sup>3</sup> Dalla ricerca "Il vissuto e l'immaginario del vivere a Milano" promossa nel 2006 dall'agenzia per l'innovazione sociale Innosense Partnership ed il Dipartimento Indaco del Politecnico di Milano emerge l'interesse dell'oltre il 70% degli intervistati milanesi rispetto al *cohousing*.

## 2. Nuova forma di insediamento residenziale: il *cohousing*

### 2.1 Origini e consistenza quantitativa

Il *cohousing*<sup>4</sup>, originariamente nato con il termine danese *bofællesskab*, vede il primo esperimento (Skråplanet, Copenhagen<sup>5</sup>) all'inizio degli anni Sessanta quando in alcuni paesi del nord Europa (principalmente Danimarca, Svezia e Olanda) cominciarono a diffondersi le prime forme di coabitazione (Lietaert, 2007). Dagli anni Settanta in avanti, il modello si diffuse dapprima nel nord Europa (Cooper Marcus, 2000), poi, alla fine degli anni Ottanta, negli Usa (Vestbro, 2000) ed infine, negli anni Novanta, in Canada, Australia (Williams, 2005 e 2008) e di nuovo nei paesi dell'Europa meridionale (Lietaert, 2007; Baglione, 2009, 2011).

Pur in assenza di dati<sup>6</sup> certi e dettagliati si può stimare che la dimensione quantitativa del fenomeno sia nell'ordine di grandezza di un migliaio di esperienze e alcune decine di migliaia di abitanti in tutto il mondo con un *trend* in costante crescita (Baglione, 2009).

In Italia il *cohousing* è un fenomeno ancora relativamente recente. E' infatti soltanto a partire dal 2006 che vengono avviati i primi tentativi di coabitazione<sup>7</sup>. Le sole realtà metropolitane che, ad oggi, possono vantare progetti realizzati o in fase di completamento sono quelle di Milano e Torino<sup>8</sup>, prime insieme nell'importare e promuovere il modello insediativo nel contesto nazionale (Baglione, Chiodelli, 2011).

---

<sup>4</sup> Il termine *cohousing* deriva dalla traduzione, attribuita a Kathryn McCamant e Charles Durrett, dell'originale danese *bofoellesskab* letteralmente "comunità viventi" (McCamant, Durrett, 2007).

<sup>5</sup> La sua nascita viene fatta risalire più precisamente al 1964, anno nel quale l'architetto danese Jan Gødmand Høyer cominciò il percorso per la realizzazione della comunità di Skråplanet (Lietaert, 2007).

<sup>6</sup> Stime dettagliate in proposito sono disponibili soltanto per gli Stati Uniti e il Canada. In USA nel 2008, secondo lo studio di Coho/US, l'associazione nazionale statunitense di *cohousing*, i progetti completati erano 113, mentre 111 quelli in corso ([www.cohousing.org](http://www.cohousing.org)), diffusi prevalentemente in California (Rogers, 2005) per un totale presumibile di circa 6-7.000 residenti (Chiodelli, 2010). In Canada al 2009, The Canadian Cohousing Network, contava oltre una trentina di progetti ([www.cohousing.ca](http://www.cohousing.ca)). Per l'Europa mancano stime dettagliate: in Danimarca gli insediamenti *cohousing* sarebbero circa 600 (Brenton, 1998), in Svezia una cinquantina, nei Paesi Bassi un centinaio, in Belgio e Regno Unito qualche decina (Baglione, 2009).

<sup>7</sup> Al 2011 in Italia diverse realtà associative promuovono il *cohousing*. Tra le principali si riconoscono Cìohousing (Faenza), E' Cohousing (Bologna), Cohousing in Toscana (Firenze) ed Ecoabitare (Roma), riunite insieme alla torinese CoAbitare ed altre nella Rete Nazionale Cohousing. La rete, apartitica e senza scopo di lucro, nasce con l'idea di riunire tutte le esperienze nazionali alla stregua delle reti europee (*Kollektivus Nu* - Svezia, *Landelijke Vereniging Centraal Wonen* - Paesi Bassi, *Samenhuizen* - Belgio, *Cohousing.org/uk* - UK).

<sup>8</sup> A Milano i due progetti operativi (Urban Village Bovisa 01 e Cosycoh), un progetto in fase di realizzazione (TerraCielo) e un progetto in fase istruttoria (Greenhouse). A Torino il progetto operativo Numero Zero.

## 2.2 Definizione

Il *cohousing* viene generalmente presentato come una particolare forma di vicinato, in cui alloggi privati e spazi condivisi vengono combinati insieme in modo da salvaguardare la *privacy* e garantire, allo stesso tempo, il bisogno di socialità (Lietaert, 2007; Middleton, Abrahams, 1997; Williams, 2005). In altre parole, unità abitative individuali, di natura privata e del tutto simile alle tipologie tradizionali, si uniscono a creare una comunità vera e propria in cui ogni residente, *cohouser*, ha la facoltà di condividere con gli altri membri spazi e servizi collettivi (McCamant, Durrett, 2007) nonché un senso di appartenenza (Cooper Marcus, 2000; Fromm, 2000). Tali definizioni sembrano però più adatte a descrivere casi particolari che il fenomeno nella sua generalità<sup>9</sup>.

In generale, a partire dall'analisi integrata di una molteplicità di esperienze perlopiù internazionali, è possibile definire *cohousing* un insediamento residenziale, in genere di dimensioni contenute (10-40 unità abitative, che raramente ospitano più di 90-100 persone) (Rogers, 2005) che, indipendentemente dalla localizzazione (urbana, suburbana o rurale) e dalle forme legali-proprietarie (proprietà unica, associazione comunitaria o cooperativa), presenta alcune caratteristiche riconoscibili (Baglione, Chiodelli, 2011). Tali caratteristiche saranno oggetto di indagine di questo contributo a partire dal confronto con la più generale teoria delle 'comunità contrattuali' (Brunetta, Moroni, 2008, 2010).

## 3. Interpretazione a partire dalla teoria delle 'comunità contrattuali'

La denominazione 'comunità contrattuali' è associata ad un fenomeno di insediamento di matrice prevalentemente statunitense per tradizioni organizzative, strutture amministrative e caratteri insediativi, la cui diffusione europea è ad oggi ancora limitata<sup>10</sup> (Webster *et al.*,

---

<sup>9</sup> Sulla stessa linea il tentativo di sistematizzazione di McCamant e Durrett (2007) nel riconoscimento di alcuni tratti comuni caratteristici della totalità delle esperienze: *social contact design*, il disegno degli spazi fisici a stimolare un senso di comunità; strutture collettive, parte integrante della comunità, le aree comuni sono pensate per l'uso quotidiano, ad integrazione degli spazi di vita privati; partecipazione dei residenti nei processi di progettazione e gestione della comunità ed infine uno stile di vita collaborativo, in grado di favorire interdipendenza, sviluppo di reti di supporto e aiuto, socialità e sicurezza.

<sup>10</sup> Negli Usa, al contrario, il trend è forte crescita. Se nel 1970 soltanto l'1% degli statunitensi viveva in associazioni comunitarie private, nel 2006 queste forme contavano 23 milioni di unità abitative (u.a.) e circa 57 milioni di persone, pari al 18,5% dell'intera popolazione. In particolare, il numero delle associazioni residenziali è aumentato dopo il 1990 in media di circa 10.000 u.a. ogni anno, per giungere, nel 2006, a quota 16.567.000 (United States Census Bureau, 2008).

2002).

In termini generali le 'comunità contrattuali' sono «*forme private di organizzazione della convivenza e di fornitura autonoma di servizi*» (Brunetta, Moroni, 2008: VII) in cui associazioni di individui, tramite strumenti contrattuali di diritto privato, condividono regole di convivenza e d'uso di suoli/beni immobili e versano contributi per poter disporre di servizi collettivi (Brunetta, Moroni, 2008). Ne segue la definizione di «*forme aggregative/associative a base territoriale (ossia legate a una specifica porzione di territorio) a cui i membri aderiscono volontariamente sulla base di un contratto unanimamente sottoscritto e in vista dei benefici che ciò garantisce loro*» (Brunetta, Moroni, 2010: 1).

Il contratto stabilisce dunque doveri e diritti dei membri, da un lato il rispetto di regole di convivenza (regole di comportamento e d'uso del suolo/beni immobili) e il versamento di una quota per la gestione della comunità contrattuale stessa, dall'altro la disponibilità di servizi di vario genere (Brunetta, Moroni, 2008).

Le 'comunità contrattuali' permangono al contempo 'associazioni non a scopo di lucro', caratterizzate perlopiù da meccanismi di reciprocità secondo cui i membri si associano per portarsi mutualmente vantaggi piuttosto che solidarietà (il vantaggio in questo caso è rivolto a terzi) (Brunetta, Moroni, 2010).

Il *cohousing*, così come è conosciuto, può essere ricondotto ad una forma di 'comunità contrattuale'. Tale appartenenza è data da due caratteristiche principali (Baglione, Chiodelli, 2011):

- *multifunzionalità comunitaria*: accanto alla funzione residenziale tutti gli insediamenti presentano sempre servizi di vario tipo destinati alla fruizione prevalente da parte dei *cohousers*. Tali servizi<sup>11</sup> sono integrativi e localizzati in genere in specifiche aree comuni, *common house*. Talvolta alcuni di questi servizi sono aperti anche alla fruizione esterna.

---

<sup>11</sup> I servizi collettivi, scelti in base alle esigenze e preferenze dei *cohousers*, sono ad uso quotidiano (cucina, sala da pranzo, lavanderia) o ricreativo (*meeting room*, spazio giochi per i bambini, orto ed officina *bricolage* e attrezzature sportive). All'interno degli spazi comuni è inoltre possibile svolgere attività di interesse collettivo (es. GAS, micro-nido, banca del tempo ma anche riunioni, seminari, conferenze) (Fromm, 1991 e 2000; McCamant, Durrett, 2007).

- *regole costituzionali ed operative di carattere privato*: a guidare l'organizzazione dell'insediamento, vi sono regole di diritto privato, introdotte dai *cohousers* e formalizzate nell'atto costitutivo dell'associazione residenziale<sup>12</sup>. Si tratta di norme che riguardano sia il funzionamento dell'associazione (organi, funzioni, scopi, quota associativa ecc.) sia diritti e doveri degli associati in relazione alla gestione dell'insediamento (es. regole di comportamento, gestione degli spazi collettivi e modalità di assunzione delle decisioni, ecc.).

Al fine di approfondire le caratteristiche del *cohousing* quale forma di 'comunità contrattuale' è utile qui far ricorso ad una serie di criteri analitici articolati su più livelli quali (i) il regime proprietario; (ii) la struttura organizzativa interna (Brunetta, Moroni, 2010) e (iii) l'intenzionalità che muove la scelta.

### *3.1 Primo livello: regime proprietario*

Con riferimento al regime proprietario, le 'comunità contrattuali' possono essere (i) comunità proprietarie, (ii) associazioni comunitarie e (iii) cooperative residenziali (Brunetta, Moroni, 2008, 2010).

Il primo modello, la comunità proprietaria, prevede un insediamento di proprietà di un unico soggetto che, dopo averlo debitamente infrastrutturato e organizzato, ne affitta parti a fronte di un canone di locazione. In questo caso, la gestione dell'insediamento resta del proprietario unico così come la possibilità di prendere decisioni in merito all'insediamento.

Il secondo modello, l'associazione comunitaria, prevede un insediamento in cui convivano proprietà privata individuale e collettiva. In particolare, ogni singolo membro dell'associazione è proprietario individuale della propria unità abitativa e comproprietario di una quota – pari a quella degli altri membri - di aree collettive. In questo caso la gestione è affidata agli stessi membri dell'associazione o, in presenza di insediamenti estesi, ad un corpo elettivo (*board*). Contestualmente all'atto di acquisto della singola unità abitativa, si diviene automaticamente membri dell'associazione e si riconoscono le regole unitarie relative all'uso

---

<sup>12</sup> Nel caso italiano, i regolamenti assumono la forma di Statuto o Manifesto/Carta d'intenti.

e al versamento di quote associative.

Il terzo modello, la cooperativa residenziale, prevede che l'intero insediamento sia posseduto collettivamente. In questo caso, è la cooperativa ad essere proprietaria del suolo, degli immobili e delle eventuali attrezzature comuni mentre ciascun singolo membro possiede esclusivamente quote della cooperativa che danno diritto di utilizzo dei beni.

In tutti e tre i casi, è presente una pluralità di individui che accettano volontariamente regole ed esborsi in vista di un fine condiviso e una forma più o meno complessa di proprietà privata.

Il *cohousing*, nei vari contesti nazionali di localizzazione, può essere ricondotto a tutte e tre le varietà di regime proprietario con una prealenza dell'associazione comunitaria. La comunità proprietaria è più tipica dei contesti nord europei (Paesi Bassi e Svezia), l'associazione comunitaria è più frequente nei contesti statunitensi e canadesi mentre la cooperativa è diffusa prevalentemente in Italia.

### 3.2. Secondo livello: organizzazione

Ad un secondo livello di analisi, più specifico, appartengono criteri di lettura con riferimento alla struttura organizzativa degli insediamenti *cohousing*. In particolare (Brunetta, Moroni, 2010): il tipo di promotore dell'iniziativa (imprenditore privato, gruppo autonomo di cittadini, etc.), il processo di progettazione dell'insediamento (tradizionale, partecipato, etc.), il metodo di decisione (maggioritario semplice, maggioritario qualificato, unanimità, etc.) e la forma di chiusura (aperta, cintata, dotata di guardie o sistemi elettronici di riconoscimento all'ingresso etc.).

Il *cohousing* presenta una varietà di declinazioni delle caratteristiche qui menzionate. Tale varietà è perlopiù determinata dall'adattamento ai differenti contesti nazionali. Nello specifico:

- promotore: l'iniziativa può essere promossa dall'alto, *developer-led*, per intervento di un *profit* o *non profit developer* che gestisce la realizzazione della comunità secondo

modalità *top-down* limitando il coinvolgimento dei residenti alla fase di definizione sociale, valoriale ed organizzativa o, più spesso<sup>13</sup>, dal basso, *resident-driven* (Fromm, 2000), su proposta di gruppi autonomi di cittadini che condividono principi e ragioni. In questo secondo caso i *cohousers* seguono l'intero processo dalla ricerca del sito, al finanziamento dell'investimento, alla ideazione del progetto, alla realizzazione dell'insediamento. Nella maggior parte delle esperienze, rimane indispensabile il coinvolgimento di consulenti per ricevere assistenza tecnica nella progettazione. In tutti i casi il coinvolgimento dei *cohousers* assume un ruolo centrale per il successo dell'iniziativa.

- forma del progetto: gli insediamenti *cohousing* presentano una varietà di localizzazione (rurale, urbana o suburbana<sup>14</sup>), dimensione, tipologia di intervento (recupero o realizzazione *ex novo*) e disposizione spaziale (*row* o *cluster*). Nella maggior parte dei casi la localizzazione è urbana, la dimensione è media (ca 40 unità abitative), la tipologia di intervento è di recupero e la disposizione è in *cluster*, in cui le singole unità abitative - di dimensioni più limitate<sup>15</sup> rispetto alla media del 5-15% (Fromm, 2006) - sono raccolte attorno a spazi comuni facilmente raggiungibili e sorvegliabili.

La partecipazione alle scelte di progettazione costituisce una ulteriore fondamentale componente. Il coinvolgimento inizia in genere con la fase di definizione dei valori alla base del gruppo e il reclutamento, prosegue con la definizione degli spazi individuali e comuni e continua con la fase più propriamente gestionale.

A corollario, si deve aggiungere la frequente attenzione per le questioni di sostenibilità ambientale dell'insediamento (Meltzer, 2000; Baker, 2007).

- metodo di decisione: il sistema di regole di diritto privato utile all'organizzazione e alla gestione dell'insediamento sono, in genere, formalizzate nello Statuto costitutivo

---

<sup>13</sup> Negli Stati Uniti, pur permanendo una quota significativa di casi completamente auto-organizzati, prevalgono i casi promossi da *profit-developer*. In Italia, eccezion fatta per l'esperienza milanese condotta dalla società di servizi e progettazione Cohousing Ventures, tutte le altre iniziative sono promosse dal basso tramite associazioni di promozione (Baglione, Chiodelli, 2011).

<sup>14</sup> Negli Stati Uniti circa il 40% degli insediamenti è ubicato in contesto rurale, mentre il rimanente si divide tra aree urbane, suburbane e *small towns* (Meltzer, 2000). In Italia le esperienze avviate sono quasi tutte localizzate in aree urbane e suburbane. Queste ultime permettono di coniugare i vantaggi dell'urbanità con una maggiore qualità ambientale e disponibilità di spazio.

<sup>15</sup> La riduzione di superficie è dovuta alla volontà di contenere i costi complessivi dell'intervento e di favorire un più intenso utilizzo delle aree comuni (Fromm, 2001; McCamant, Durrett, 1994; Williams, 2005).



dell'associazione<sup>16</sup>. Il metodo decisionale adottato nella prevalenza dei casi<sup>17</sup>, anch'esso formalizzato nello Statuto, è quello del consenso ovvero l'unanimità assoluta. L'enfasi è in sostanza posta sulla struttura orizzontale e dialogica della decisione (Fromm, 2000).

- strutturazione nei confronti dell'esterno: la volontà di essere una comunità più o meno chiusa così come la scelta di dotare o meno l'insediamento di barriere fisiche, spetta direttamente ed esclusivamente ai *cohousers*. Nella maggior parte dei casi, gli insediamenti risultano 'semi-aperti' in cui i non-residenti possono, in determinate occasioni, essere coinvolti nelle attività organizzate.

In definitiva il *cohousing* si caratterizza, a livello organizzativo, per tre aspetti specifici (Brunetta, Moroni, 2010): (i) promozione dell'iniziativa dal basso, direttamente a partire dai futuri *cohousers*; (ii) coinvolgimento diretto nella progettazione dell'insediamento e (iii) metodo decisionale basato sul consenso.

Tali caratteristiche non sono tuttavia ancora sufficienti per distinguere il *cohousing* dalle altre forme di comunità contrattuale quali ad esempio le cosiddette *gated communities*<sup>18</sup>. Non è infatti possibile affermare che non esistano altre forme di 'comunità contrattuali' promosse e progettate dai futuri residenti e basate sui processi decisionali unanimi. E' necessario pertanto introdurre ulteriori criteri di lettura maggiormente specifici in grado di far emergere i tratti essenziali del *cohousing*.

### 3.3 Terzo livello: intenzionalità

I criteri di terzo livello fanno quindi riferimento all'intenzionalità attraverso cui viene promossa l'iniziativa delle comunità *cohousing*. Più nello specifico, si tratta della capacità di auto-organizzazione da un lato e della componente valoriale dall'altro (Baglione, Chiodelli

---

<sup>16</sup> Le attività quotidiane (preparazione dei pasti comuni, pulizie degli spazi collettivi...) sono organizzati attraverso percorsi informali e volontari di piccoli gruppi di lavoro che si occupano a rotazione di specifiche necessità.

<sup>17</sup> In alcuni casi specifici viene comunque adottato il metodo di decisione per maggioranze qualificate (supermaggioranze), in grado di accelerare i tempi del processo e di sciogliere gli eventuali conflitti insorti.

<sup>18</sup> Per *gated communities* si intende una specifica varietà della più ampia famiglia delle comunità contrattuali. Queste ultime fondano infatti le proprie peculiarità sulle prerogative insite nella proprietà privata, ossia sul diritto primario, da parte dei proprietari, di esclusività dell'insediamento (in termini di sicurezza e controllabilità) (Blakely e Snyder, 1998). Negli Stati Uniti, secondo i dati del censimento del 2001, solo il 5,9% degli insediamenti risulta chiusa da muri o recinzioni (Chiodelli, 2010).

2011):

- *auto-organizzazione*: elemento caratteristico delle comunità *cohousing*, in particolar modo internazionali, è la gestione autorganizzata a partire sin dalle prime fasi di costituzione della comunità sino ad includere la progettazione materiale dell'insediamento.
- *componente valoriale*: la scelta di adesione ad una 'comunità contrattuale' è spesso guidata da motivi di ordine funzionale (migliori servizi, protezione del valore dell'investimento immobiliare, maggior qualità ambientale e senso di sicurezza etc.<sup>19</sup>). A tali motivazioni devono tuttavia essere aggiunte ragioni di tipo valoriale<sup>20</sup>, più o meno esplicite, tale da conferirle un'accezione fortemente comunitaria. Diversamente da quanto accade nei tradizionali insediamenti residenziali, nei quali, pur in presenza di meccanismi insediativi individualmente guidati da una qualche considerazione di valore, non vi è né un'esplicita formalizzazione né una codificazione *ex ante* (Chiodelli, 2010), nelle comunità *cohousing* l'accento viene posto su specifici valori esplicitati negli statuti dell'associazione. Si tratta perlopiù di valori – identitari - di solidarietà, convivenza attiva, aiuto reciproco ed inclusione ma anche di sostenibilità ambientale (espresso attraverso una progettazione ed uno stile di vita sostenibili) (Meltzer, 2000). E' proprio in base a tale componente valoriale che si verifica una *auto-selezione dei residenti*, ex-ante rispetto alla realizzazione materiale dell'insediamento, con l'obiettivo di creare una comunità coesa, interattiva e dialogica.

In definitiva il tipo di valore espresso ad essere il principale elemento di differenza fra il *cohousing* e le altre forme di 'comunità contrattuali'.

#### **4. Conclusioni. Limiti e prospettive per la pianificazione urbana**

Interpretare il *cohousing* alla luce della teoria generale delle 'comunità contrattuali', con

---

<sup>19</sup> In base ad una ricerca svolta nel 2006 per il *Community Association Institute* su un campione di membri della associazioni residenziali degli Stati Uniti, l'adesione all'associazione residenziale è per il 29% legata alla qualità della comunità come tale (Brunetta e Moroni, 2008, p. 146).

<sup>20</sup> Si potrebbe affermare che tutte le 'comunità contrattuali' siano caratterizzate da una esplicita scelta di valore ex-ante, dove per valore si intende anche, ad esempio, la predilezione per la vita con persone della propria età (*Retirement Communities*) o la presenza di numerosi servizi sportivi (*Golf and Leisure Communities*) (Blakely e Snyder, 1998).

particolare riferimento al terzo livello di analisi relativo all'intenzionalità, consente di avanzare alcune considerazioni conclusive sul fenomeno e sui possibili effetti, in termini di limiti e prospettive, per la pianificazione urbana.

In particolare il contributo si propone di (i) avanzare un'ipotesi di sistematizzazione, (ii) riconoscere i rischi e le opportunità e (iii) avanzare alcune proposte per un accoglimento efficace.

In base alla lettura del fenomeno attraverso i tre livelli di analisi qui proposti, è possibile avanzare una sistematizzazione che vede il *cohousing* appartenere, in primo luogo, alla categoria delle 'comunità contrattuali' in quanto caratterizzato da iniziativa privata, volontarietà di adesione e condivisione di servizi collettivi sulla base di regole costituzionali ed operative di diritto privato. In riferimento al primo livello relativo al regime proprietario, il *cohousing* dimostra di adattarsi a tutte e tre le forme proprietarie e, allo stesso modo, alle diverse caratteristiche del secondo livello di analisi relativo alla dimensione organizzativa. Il terzo livello legato all'intenzionalità, permette infine di riconoscere nel *cohousing* una forma di 'comunità contrattuale' distinta per valori identitari dalle altre (es. *gated communities*, essendo queste ultime guidate da bisogno di sicurezza ed esclusività). In conclusione è possibile affermare che il *cohousing* rappresenti una delle possibili – e potenzialmente infinite - declinazioni delle 'comunità contrattuali' ciascuna ispirata a valori identitari specifici (Baglione 2011) e, al tempo stesso, soggetta ad analoghi vantaggi e problematicità del fenomeno generale (Chiodelli, 2010).

Tra i vantaggi legati al fenomeno delle 'comunità contrattuali' è possibile riconoscere la volontarietà di adesione, la rinnovata responsabilizzazione e cura nei confronti del proprio ambiente di vita (Brunetta, 2011), l'adeguatezza dei servizi alle reali esigenze dei cittadini, per scala e coinvolgimento (Foldvary, 1994; Nelson, 2005) ed una qualità del contesto insediativo più alta (Brunetta, Moroni, 2010). Tra le problematicità da tenere in considerazione vi è la possibile tendenza alla segregazione e all'isolamento, in termini fisici e sociali, in gruppi omogenei con la conseguente riduzione dei benefici dell'‘effetto urbano’. Allo stesso modo uno dei fattori di maggiore problematicità del *cohousing* è la segmentazione (Brunetta, Moroni, 2010; Chiodelli, 2010). Tra i vantaggi è tuttavia riconoscibile un forte senso di coesione comunitaria derivante direttamente dalla libera iniziativa e capacità di sperimentare

nuovi stili di vita. Tale adesione volontaria, ispirata a determinati valori identitari, determina in molti casi l'apertura verso il contesto esterno in grado di generare effetti positivi in termini di rilancio delle realtà urbane (Baglione, 2011).

A questo punto ci si potrebbe chiedere se il *cohousing* possa rappresentare o meno un innesco di processi virtuosi di riqualificazione urbana, ferma restando la sua natura squisitamente volontaria (Baglione, Chiodelli, 2011). In particolar modo, la possibilità di realizzare e gestire spazi e beni tradizionalmente pubblici da parte di gruppi di privati cittadini riuniti, in questo caso, in associazione residenziale, associata ad una volontaria apertura dell'insediamento all'esterno, potrebbero rappresentare un valido contributo al rinnovamento urbano (Durante, 2010). L'efficacia di simili iniziative risulterebbe inoltre amplificata qualora esistessero forme di riconoscimento da parte delle istituzioni pubbliche. In questo senso, la prospettiva potrebbe essere quella di un 'modello misto' di organizzazione del territorio che, pur mantenendo un ruolo pubblico nella garanzia delle regole di convivenza e nella fornitura di servizi di base, concede maggiore spazio a forme sociali spontanee autorganizzate, concretizzando così il principio di sussidiarietà orizzontale<sup>21</sup> (Brunetta, Moroni, 2008).

E' necessario infine precisare che la proposta di 'modello misto' qui avanzata dovrebbe includere un opportuno riconoscimento di (i) nuovi soggetti giuridici in grado di promuovere questa ed altre iniziative private volontarie<sup>22</sup> e di (ii) nuove forme di regolazione del regime di diritto e proprietà. Pur in presenza di un diffuso interesse verso nuove forme di insediamento residenziale, è necessario ricordare infatti che la legislazione italiana non riconosce altra forma di aggregazione residenziale oltre al condominio. L'idea di un riconoscimento non deve essere intesa necessariamente come richiesta di vantaggi di parte né di particolari forme di agevolazione da parte delle amministrazioni pubbliche (come peraltro accade in Olanda e Svezia), quanto una condizione di espressione in coerenza con il contesto attuale e la sfera del diritto.

---

<sup>21</sup> L'art. 118 della Costituzione, dal 2001, recita “*Stato, Regioni, Città Metropolitane, Province e Comuni favoriscono l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli ed associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio della sussidiarietà*” (Arena, Cotturri, 2010; Vittadini, 2007).

<sup>22</sup> Il riferimento in questo senso è al riconoscimento di 'organizzazioni di cittadinanza', basate su diritti e doveri di natura mutualistica e solidaristica. Sul ruolo attivo del cittadino si veda Arena (2006).

## 5. Riferimenti bibliografici essenziali

- Arena G. (2006), *Cittadini attivi*. Roma-Bari: Laterza.
- Arena G., Cotturri G. (2010), *Il valore aggiunto. Come la sussidiarietà orizzontale può salvare l'Italia*. Roma: Carocci.
- Baglione V. (2009), Il cohousing nella città volontaria. Una proposta metodologica di classificazione: logica, principi, approcci, Tesi di Laurea specialistica, I Facoltà di Architettura, Politecnico di Torino.
- Baglione V. (2011), Cohousing. Ricognizione e classificazione di un modello di 'comunità contrattuale', *Urbanistica*, 146: 104-107.
- Baglione V., Chiodelli F. (2011), Esperienze di cohousing in Italia: Milano e Torino. In Brunetta G., Moroni S. (eds.), Roma: Carocci, in corso di pubblicazione.
- Baker B. (2007), Green Cohousing, *Urban Land*, 66, 6: 70-75.
- Blakely E.J., J. Edward, M.G. Snyder (1997), *Fortress America: Gated communities in the United States*. Washington D.C.: Brooking Institute Press and Lincoln Institute of Land Policy.
- Brenton M. (1998), *We're in Charge: Co-housing Communities of Older People in the Netherlands - Lessons for Britain?*. Bristol (UK): Policy Press.
- Brunetta G. (2011), Processi di auto-organizzazione sociale e innovazione istituzionale per la gestione dei beni collettivi. Implicazioni, limiti e prospettive per l'urbanistica del XXI secolo . Paper presented at *XIV Conferenza Società Italiana Urbanisti* . Held in Torino, Italy: March .
- Brunetta G., Moroni S. (2010), Strategie sostenibili della convivenza urbana: la sfida del cohousing, Paper presented at *XIII Conferenza Società Italiana Urbanisti* . Held in Roma, Italy: February
- Brunetta G. Moroni S. (2008), *Libertà e istituzioni nella città volontaria*. Milano: Bruno Mondadori.
- Chiodelli F. (2010), Enclaves private a carattere residenziale: il caso del cohousing, *Rassegna Italiana di Sociologia Urbana* 51, 1: 95-116.
- Cooper Marcus C. (2000), Site planning, building design and a sense of community: an analysis of six cohousing schemes in Denmark, Sweden and Netherlands, *Journal of Architectural and Planning Research*, 17, 2: 146-163.

- Durante C., 2010, Conceivable experiences of active citizenship in the Italian cohousing. Paper presented at *Everyday life in the segmented city*. Held in Firenze, Italy: July.
- Foldvary F. (1994), *Public Goods and Private Communities*, Aldershot : Edward Elgar.
- Fromm D. (2006), Aging Together, *Urban Land*, 65, 5: 72-76.
- Fromm D. (2000), American cohousing: the first five years, *Journal of architectural and planning research*, 17, 2: 94-109.
- Fromm D. (1991), *Collaborative Communities: Co-Housing, Central Living, and Other New Forms of Housing with Shared Facilities*, New York: Van Nostrand Reinhold.
- Liettaert M. (2007) (a cura di), *Cohousing e condomini solidali*, Perugia: Aam Terra Nuova.
- McCamant K., Durrett C. (2007), *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*. Berkeley: Ten Speed Press.
- Meltzer G. (2000), Cohousing: verifying the importance of community in the application of environmentalism, *Journal of architectural and planning research*, 17, 2: 110-132
- Middleton D.S., Abrahams K. (1997), Cohousing development: creating genuine communities, *Urban Land*, 56: 32-35.
- Nelson R.H. (2005), *Privating Neighborhoods*, Washington D.C.: Urban Institute Press.
- Rogers B. (2005), Living Together, *Urban Land*, 64, 2: 69-73
- The Canadian Cohousing Network (CCN) – <http://www.cohousing.ca>.
- The Cohousing Association of the United States – <http://www.cohousing.org>.
- Torres-Antonini M. (2001), Our Common House: using the built environment to develop supportive communities, PhD Philosophy, University of Florida.
- United States Census Bureau (2008), *American Housing Survey for the United States*, U.S. Government Printing Office, Washington D.C.
- Vestbro D. U. (2000), From collective housing to cohousing: a summary of research, *Journal of architectural and planning research*, 17, 2: 164-178 .
- Vittadini G. (2007), *Che cosa è la sussidiarietà? Un altro nome della libertà*, Milano: Guerini.
- Webster C., Glasze G., Ftantz K. (2002), Guest Editorial, *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29: 315-320.
- Williams J. (2008), Predicting an American future for cohousing, *Futures*, 40, 3: 268-286.
- Williams J. (2005), Designing Neighborhoods for Social Interaction: the case of cohousing, *Journal of Urban Design*, 10, 2: 195-227.

## **ABSTRACT**

The research is about models of voluntary land use and collective management, called 'contractual community'. In particular, the cohousing – born in northern Europe and recently arrived in Italy - is one of the 'contractual community' model and it is actually an interesting example also in academic circles.

The paper proposes the cohousing analysis in order to identify:

- the main characteristics and specificities that could distinguish it from traditional forms of residential development,
- a proposal classification,
- the effects in terms of urban planning innovation.

The final goal is to recognize the cohousing limits and perspectives in urban planning, considering the horizontal principle of subsidiarity vision based on (art. 118 Italian Constitution).