

**UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DI MODENA E REGGIO EMILIA**

Dottorato di ricerca in Lavoro, Sviluppo e Innovazione

Ciclo XXIX

**L'ABITARE CONDIVISO IN ITALIA.
PREMESSE TEORICHE, ESPERIENZE
PRATICHE E SCENARI DI SVILUPPO**

Candidato **SILVIA SITTON**

Relatore (Tutor): Prof. **ENRICO GIOVANNETTI**

Eventuale Correlatore (Co-Tutor): Prof. **MASSIMO BALDINI**

Coordinatore del Corso di Dottorato: Prof. **TOMMASO FABBRI**

Sommario

Prefazione	p. 4
Introduzione	p. 9
Capitolo 1. Che cos'è l'abitare condiviso	p. 12
1. Che cos'è l'abitare condiviso: definizione e caratteristiche	
2. Breve storia dell'abitare condiviso	
2.1 Le origini	
2.2 Gli sviluppi	
2.3 La situazione italiana	
3. L'attualità dell'abitare condiviso	
3.1 Il modello <i>one house – one family</i>	
3.2 Le trasformazioni socio-demografiche della famiglia	
3.3 La crisi economica	
3.4 L'economia circolare e il paradigma della sostenibilità e della condivisione	
4. Le declinazioni dell'abitare condiviso in Italia	
4.1 Ecovillaggi	
4.2 <i>Cohousing</i>	
4.3 <i>Social housing community-oriented</i>	
4.4 Autocostruzione e autorecupero	
4.5 <i>Gated community</i>	
4.6 Condomini collaborativi	
4.7 Cooperative di abitazione	
5. Una proposta di classificazione tipologica delle esperienze di abitare condiviso	
Capitolo 2. L'abitare condiviso letto con la teoria dei <i>commons</i> e con il paradigma dell'economia della reciprocità	p. 55
<i>Parte I - L'inquadramento teorico</i>	
1. L'abitare condiviso come processo di produzione di beni collettivi	
2. Framework di analisi e teoria della gestione condivisa delle risorse collettive	
3. I modelli a razionalità limitata e il ruolo della reciprocità	
4. La reciprocità in economia	
4.1 I vari tipi di reciprocità	
4.2 Le forme di reciprocità nei contesti di abitare condiviso	
5. L'abitare condiviso come impresa cooperativa	
<i>Parte II - Come funziona l'abitare condiviso</i>	
6. Abitare condiviso come fattore di produzione di risorse collettive	
7. Verso la costruzione di un modello ideale: i meccanismi di funzionamento dell'abitare condiviso	
7.1 Caratteristiche fisiche	
7.2 Il gruppo	
7.3 Il problema del <i>free-riding</i>	
7.4 L'organizzazione interna	
7.5 Le regole	
7.6 La possibilità di comunicare	
8. Una rappresentazione semplificata del funzionamento del modello ideale	
Capitolo 3. Il valore sociale dell'abitare condiviso	p. 98
1. Il valore sociale dei progetti di abitare condiviso	

2. Il dilemma della misurabilità
3. Tecniche di misurazione del valore sociale e applicazioni su interventi di *housing*
4. Proposta per un possibile strumento di analisi del valore sociale

Capitolo 4. L'abitare condiviso in Italia: esperienze, storie e modelli **p. 108**

1. Metodologia
2. Una panoramica sui casi studio: dati di sintesi e classificazione tipologica
3. Guida alla lettura
4. Gli ecovillaggi: Lumen e Upacchi, Torre mezzana e Tempo di vivere
 - 4.1 La solidità di Lumen
 - 4.2 Lo splendido fallimento di Upacchi
 - 4.3 Le famiglie allargate di Torre mezzana e Tempo di vivere
 - 4.4 Solidità dei modelli e valore sociale prodotto
5. Il cohousing: Numero Zero, le Case Franche, Ecosol e Itaca
 - 5.1 La normalità di Numero Zero
 - 5.2 La sussidiarietà orizzontale delle Case Franche
 - 5.3 La vision di Ecosol
 - 5.4 La lezione di Itaca
 - 5.6 Solidità dei modelli e valore sociale prodotto
6. Il social housing community-oriented
 - 6.1 Il tentativo di 'fare città' di Cenni di cambiamento (macro)
 - 6.2 L'approccio generativo delle coabitazioni solidali (micro)
 - 6.3 Casa alla Vela: una sperimentazione di *senior and student cohousing*
 - 6.4 Il carattere temporaneo dell'abitare sociale: i modelli diversi di Brodolini 24 e Zumbini Sei
 - 6.5 Solidità dei modelli e valore sociale prodotto
7. Autocostruzione e autorecupero
 - 7.1 Le occupazioni illegali come modello *low cost* di abitare condiviso e di pratiche di economia collaborativa
 - 7.2 I limiti di autocostruzione e autorecupero istituzionalizzati
 - 7.3 *Coliving* e *coworking* come possibile modello integrato di sviluppo
 - 7.4 Solidità dei modelli e valore sociale prodotto
8. Comunità chiuse
 - 8.1 *Gated* e *ghetto community*: due modelli diversi ma simili
 - 8.2 Solidità dei modelli e valore sociale prodotto
9. Condomini collaborativi
 - 9.1 L'upgrade del villaggio cooperativo Scarsellini
 - 9.2 Le potenzialità a metà di Zoia
 - 9.3 Solidità dei modelli e valore sociale prodotto

Capitolo 5. Considerazioni conclusive e indicazioni di policy **p. 176**

1. Alla ricerca di senso
2. Caratteristiche dei modelli durevoli auto-organizzati e autogovernati
3. Caratteristiche dei casi di insuccesso e elementi di fragilità
4. Indicazioni per costruire assetti organizzativi durevoli
5. *Collaborative ecosystem* e *community-oriented island*: due possibili scenari di sviluppo
6. Ambiti di intervento per il futuro

Bibliografia **p. 197**

Appendice **p. 211**

Prefazione

una storia così non può che iniziare in salita, Irughegia blog, 18 ottobre 2011

Questo lavoro ha una storia lunga. Una storia che come spesso succede è rimasta seppellita sotto il cumulo di storie che si intrecciano nella vita di ciascuno di noi, e che è venuto il momento di raccontare.

Questa storia è una storia collettiva ed emozionante, che come tutte le storie ha i buoni e i cattivi, i colpi di scena e i colpi di coda, un sogno da raccontare e una morale da portarsi a casa.

Come nella migliore tradizione favolistica anche questa storia inizia con un “C’era una volta”. C’era una volta, ormai cinque anni fa, diciassette famiglie - trentaquattro genitori e cinquantatré bambini – che si erano trovate intorno a un tavolo per provare a concretizzare l’idea di realizzare insieme un *cohousing* per famiglie con bambini nella “piccola città” cantata da Guccini in cui queste famiglie abitavano.

L’idea mi frullava in testa da parecchio, a tavola ne parlavamo spesso con mio marito, con i bambini e nelle serate con gli amici. Nessuno aveva però mai provato a trasformarla in realtà, finché mi sono resa conto che un nucleo di persone veramente interessate c’era. Prima di uscire allo scoperto ho chiesto un appuntamento a un paio di uomini politici e il loro incoraggiamento mi ha convinto a provarci. Così ho mandato una mail che si è diffusa con il passaparola e il 14 dicembre 2011 ci siamo trovati in una quindicina di famiglie nella sala comune di Itaca, un *cohousing* d’altri tempi nato in un’area Peep della città.

Mentre l’idea di questo “*cohousing* per famiglie con bambini piccoli” prendeva forma ho deciso di aprire un blog, nel quale raccontare il progetto. Il blog si chiama Irughegia¹, il nome di una città che non esiste, di cui mi parlava spesso mio figlio Davide, che all’epoca aveva quattro anni. Irughegia è poi diventato anche il nome del nostro progetto di *cohousing*. Dentro il blog, disordinata come tutte le cose che mi riguardano, dai cassetti di cucina ai pensieri che ho in testa, c’è la storia a puntate di Irughegia, scritta in tempo reale dal mio punto di vista particolare, e quindi incompleta, non obiettiva, mal digerita. Ognuno è libero di andare a leggersele online, ma in ogni caso qui la vorrei ripercorrere velocemente in maniera più neutra e ordinata, fondamentalmente per due motivi: il primo è che in pochi la conoscono, e invece penso sia importante, per come sono andate tante cose, diffonderla pubblicamente. Il secondo motivo è che dall’esperienza di Irughegia nasce anche il mio progetto di dottorato: senza l’una non ci sarebbe stato neanche l’altro e quindi raccontare la storia di Irughegia mi sembra un omaggio doveroso a un progetto che ha riempito due anni della mia vita e il modo migliore per iniziare a scrivere la mia tesi.

Ecco quindi i punti salienti della storia di Irughegia:

. La genesi. Chiacchiere tra amici e discorsi più seri con addetti ai lavori non avevano

¹ <https://irughegia.wordpress.com>

² <https://irughegia.wordpress.com/2011/11/24/luomo-del-monte-ha-detto-si>

³ Il bando e tutte le informazioni tecniche sull’area messa a disposizione sono reperibili sul sito del Comune di Modena, all’indirizzo: <http://www.comune.modena.it/il-comune/bandi/altri-bandi-e->

che agitato un po' le acque. Quello che ha trasformato l'idea utopistica di un *cohousing* per famiglie con bambini in un progetto concreto è stato l'avvallo dell'Uomo del Monte, un potente assessore comunale a cui la proposta era piaciuta². Irughegia prende forma a partire da quell'apertura politica, sostenuta dalla dichiarazione di voler sperimentare un nuovo modo di abitare a Modena, una città che su sperimentazione e innovazione ha costruito la sua fortuna, tanto in campo pubblico quanto privato. Il Comune avrebbe messo a bando un terreno in diritto di superficie in cui sperimentare modelli di abitare condiviso: questo è quanto ci è stato lasciato intendere, neanche troppo velatamente.

. Il bando. E infatti il bando è uscito³, all'inizio di giugno del 2013, dopo una lunga gestazione molto sofferta, in una prima versione con alcuni errori materiali, successivamente corretti, e il classico impianto dei Peep⁴, su cui diventava difficile inserire innovazione e condivisione. Come ha scritto il giornale locale, il bando è frutto di un mix di "nuovi obiettivi e vecchia filosofia", e infatti nell'articolo si parla di "bando a metà"⁵.

. Le incongruenze: tra le diverse cose che si potevano fare meglio (prime fra tutti individuare un immobile da recuperare invece che un'area di nuova urbanizzazione e investire sull'affitto più che sulla proprietà) alcuni aspetti del bando rendevano le reali intenzioni dell'Amministrazione molto diverse dall'idea di "realizzare un intervento edilizio secondo principi di *cohousing*". I principali nodi irrisolti, che hanno pesantemente condizionato l'evoluzione del progetto, sono fondamentalmente cinque, tre più filosofici e due pratici:

- il primo riguarda gli spazi comuni, cuore architettonico di ogni intervento di *cohousing*, che non erano conteggiati nella superficie utile minima da costruire, ma considerati un di più, un accessorio superfluo, in aperta contraddizione con la spirito del *cohousing*;
- oltre a ciò, la superficie minima da costruire è cresciuta nel tempo, aumentata nel bando rispetto a quanto deliberato poco tempo prima dal Consiglio comunale: come se l'importante fosse costruire più appartamenti possibile, seguendo il credo della densificazione a tutti i costi, e non predisporre un ambiente funzionale alla coesione sociale e alla condivisione;
- infine, il bando, per come formulato, non è stato capace di aprire spazi per collaborazioni pubblico-privato, in ottica di sviluppare forme di welfare generativo, perdendo l'opportunità anche su questo di fare innovazione sociale valorizzando il capitale sociale del territorio e confermando la difficoltà di

² <https://irughegia.wordpress.com/2011/11/24/luomo-del-monte-ha-detto-si>

³ Il bando e tutte le informazioni tecniche sull'area messa a disposizione sono reperibili sul sito del Comune di Modena, all'indirizzo: <http://www.comune.modena.it/il-comune/bandi/altri-bandi-e-avvisi/bandi-e-avvisi-scaduti/bando-per-la-concessione-del-diritto-di-superficie-su-un-lotto-edificabile-di-proprietà-comunale-per-la-realizzazione-di-un-edificio-residenziale-secondo-principi-di-cohousing>

⁴ Il Peep, Piano per l'edilizia economica e popolare, nato nel 1962 e disciplinato dalla legge 865 del 1971, favorisce l'offerta pubblica di aree destinate a residenza a prezzi contenuti. Dal 1963 sono stati realizzati nei Peep a Modena circa 13mila alloggi, due terzi dei quali su aree concesse in diritto di superficie.

⁵ L'articolo è stato pubblicato su La Gazzetta di Modena il 7 giugno 2013 ed è disponibile nell'archivio online del giornale al seguente link:

<http://gazzettadimodena.gelocal.it/modena/cronaca/2013/06/07/news/cohousing-bando-a-meta-1.7217647>

- sviluppare politiche integrate;
- la vicinanza del lotto con la ferrovia Modena-Sassuolo era un'altra questione da risolvere. Sotto questo aspetto, nonostante ripetute sollecitazioni, il Comune, nei quasi due anni di lavoro preparatorio al bando, non ha mai presentato alle ferrovie provinciali richiesta di deroga rispetto alla distanza del costruito dai binari (e da quel che mi risulta non lo ha fatto nemmeno successivamente). Considerata la posizione, la dimensione e le caratteristiche idrogeologiche del lotto, la deroga delle distanze diventava condizione necessaria per riuscire a sistemare sul lotto un edificio volto a favorire la condivisione e tutti i parcheggi richiesti dai regolamenti comunali;
 - l'ultima questione è forse la più assurda riguarda l'accessibilità del lotto: pur essendo indicata nel Piano regolatore una specifica via di accesso e pur essendo questa già urbanizzata (con asfalto e lampioni per l'illuminazione), il bando indicava una diversa modalità di accesso, che prevedeva la realizzazione di una nuova strada. Questa quantomeno strana ipotesi, oltre a essere notevolmente più costosa, era anche dannosa da un punto di vista ambientale, in quanto implicava una riduzione importante dell'area verde del parco confinante. Un'assurdità incomprensibile per persone che vedono il *cohousing* un modo di abitare in linea con valori di ambientalismo, sostenibilità e riuso.

. L'epilogo: dal bando sono passati altri tre anni, il gruppo di famiglie di Irughegia si è sfaldato quasi subito, di fronte a false promesse e a troppe difficoltà tecniche e di quell'esperienza non è rimasta alcuna traccia. L'area in diritto di superficie è stata assegnata con una procedura piuttosto ingarbugliata, fatta di vittorie inaspettate, rinunce e ripescaggi. Ultimamente qualcosa si è mosso intorno alla collina verde dove doveva essere realizzato l'intervento, vedremo gli sviluppi.

. La morale: da tutta questa storia sono uscita stanca, il processo di costruzione del gruppo di famiglie ma soprattutto i rapporti con l'Amministrazione mi hanno logorato. Sicuramente una buona parte di responsabilità del fallimento è mia, in quanto promotrice e punto di riferimento per il progetto: l'inesperienza nella gestione di un affare così complicato, il troppo coinvolgimento personale, ma anche la mia inclinazione nel vedere le cose con troppo ottimismo hanno influito negativamente sul gruppo. D'altra parte sono anche convinta che se avessimo trovato un soggetto pubblico più disponibile a credere in una visione e più trasparente nei suoi comportamenti la storia sarebbe andata diversamente.

Nonostante tutto questo, se tornassi indietro ci riprovarei; molte cose le imposterei diversamente, ma lo rifarei. Perché penso che l'abitare condiviso possa davvero migliorare la qualità della vita di molte famiglie e perché penso che una città evoluta debba offrire ai propri abitanti anche la possibilità di scegliere tra modi diversi di abitare. Inoltre un nuovo tentativo potrebbe avere più successo nel convincere l'Amministrazione a sperimentare politiche veramente innovative, magari sollecitate da cittadini privati, ma che possono essere facilmente orientate per affrontare tematiche pubbliche di interesse generale.

Da tutto questo nasce il mio progetto di dottorato, nel quale ho provato a scavare dentro diversi modelli di abitare condiviso per capire meglio i loro meccanismi di funzionamento, agganciandomi al pensiero di Elenoir Ostrom per interpretarli. Sono stati tre anni di studio e ricerca sul campo densi e inaspettatamente piacevoli, che ho provato a condensare in questo mio lavoro finale.

Ringraziamenti

Nonostante sia la sola responsabile di quanto ho scritto, questo lavoro non sarebbe stato possibile senza il contributo di tutte le persone con cui ho collaborato, che mi hanno dedicato tempo, che mi hanno dato fiducia e da cui ho imparato moltissimo.

Grazie quindi per primi a tutti i compagni di viaggio di Irughegia, i grandi e i piccoli che hanno creduto al progetto, mettendoci tanto cuore e tanto tempo. Grazie anche a Enrico Bergamini e Federico Zanfi per il loro fondamentale supporto tecnico, a Federico Bacchiega per la consulenza specialistica e a Lisa Pacchioni che ci ha osservati sociologicamente capendo tante cose prima di noi⁶. Tramite Irughegia ho partecipato alla Rete Italiana Cohousing, dove ho conosciuto persone impegnate a costruire il loro sogno in tante parti d'Italia: Alida a Ferrara, Massimo a Bologna, Luca e Mauro a Fidenza, Chiara, Paolo, Bruna e gli altri soci di Coabitare a Torino, Simona e Fabrizio nella campagna di Forlì, Francesca della Rete Italiana Ecovillaggi. Grazie anche a Maria Elena e i due Giovanni che abbracciando l'idea di investire sulla condivisione in tema abitativo hanno scommesso con me su Synoik nonostante le complicazioni ministeriali.

Grazie a Giuliana che mi ha aperto le porte del Compagnoni e a Agnese che me l'ha fatto conoscere, grazie agli amici di Numero Zero per i confronti stimolanti, l'ospitalità e la loro capacità di fare le cose. Grazie a Luca e a tutti gli abitanti di Ecosol, a Isabella, Giulia, Diego e agli altri ragazzi di Acmos, a Leo, Arno e Eva di Upacchi, a Pamela, Freddy, Andy, Ruth, Lucia e Debi di Mutonia; a Stefania, Sandra, Anna e Nicola di Cenni, a Sara di DarCasa, Chiara di SerpicaNaro, Edit e Raffaella delle Quattro Corti, Michele e Carla del cohousing il Mucchio. Grazie a Federica, Luca e Alessandro di Zoia, a Federica e Liat di Scarsellini, a Peppe delle Coriandoline, Luciano di Andria, Dario di Inventare l'Abitare, Giorgio di HPO, Mariella di Casa Netural, Lelle e Paolo di Itaca, Maria Elena e Luca di Socialog, Armando e Roberto di Brodolini, Paola, Michela e la ballerina di Zumbini, Valeria della Cordata, Luca di Borgo Vione, Barbara, Valentina e Chiara dei Portici, Federico, i due Marco, Giacomo e i bambini di Lumen, Mauro e Rossella dello Spazio del Mutuo Soccorso, Katia di Tempo di Vivere e Francesca di Torre di Mezzo, una vera sostenitrice dell'abitare condiviso.

Grazie a Carlo che oltre a essere il *deus ex machina* del Gas in cui mi rifornisco mi ha sempre incoraggiato. Grazie a Manuel che mi ha accompagnato in trasferte avventurose, a Giuseppe Fiorani e Massimo Baldini per le critiche costruttive, a Enrico Giovannetti per l'affettuosa e partecipata supervisione, a Giuliana Costa per gli scambi di vedute, a Federico per il 'servizio interbibliotecario' e a Cosetta per i consigli di traduzione. Un ringraziamento particolare anche a Massimo Bricocoli e Stefano Zamagni che hanno svolto il ruolo di valutatori esterni della mia tesi, fornendomi spunti preziosi per migliorarla.

Grazie a chi mi ha accompagnato nel progetto di 'gestione comunitaria' del rifugio Taburri, che per me è stata un'esperienza entusiasmante e molto istruttiva, che mi è stata molto utile anche per il mio lavoro di ricerca.

⁶ Il *cohousing* come nuova forma dell'abitare: studio di un caso a Modena, tesi di laurea di Lisa Pacchioni, Università degli studi di Bologna, 2013

Grazie a mia mamma, che con i suoi commenti scritti a matita a margine della bozza di questo lavoro mi ha fatto capire che quello che pensavo aveva senso.
Grazie alla Fondazione Marco Biagi per l'opportunità e ai miei compagni di dottorato, Angela e Dario in particolare, con i quali ho trascorso tre anni molto stimolanti.
Grazie anche a tutti quelli che mi hanno ospitato in giro per l'Italia, in particolare a Chiara ed Elisa che sento vicine nonostante abitiamo lontano.

Dedico questo lavoro a Luca, Davide, Michele e Giovanni. Senza di loro la mia vita sarebbe solo un cassetto di cucina disordinato.

Introduzione

Dimmi cosa conta, dimmi dimmi cosa conta, dimmi cosa vale,
dimmi cosa vale di più, Cosa conta, I Dinosauri

Take your time, hurry up, the choice is yours,
don't be late, Nirvana, Come As You Are

Questa pubblicazione racconta l'abitare condiviso in Italia, dove per abitare condiviso si intende un modello abitativo che, accanto agli alloggi privati, è caratterizzato da spazi comuni per uso collettivo a disposizione dei residenti e da un orientamento di quest'ultimi all'autogestione per il loro utilizzo. Fanno parte di questo universo *cohousing*, ecovillaggi, condomini collaborativi, ma anche diversi contesti di *social housing*, esperienze di autorecupero, occupazioni abitative e comunità *gated*. Tutte declinazioni pratiche diverse della stessa idea generale di abitare condiviso, a questa ricondotte da un'inclinazione comune al *co*, dietro la quale si possono leggere azioni collettive, *condivisione*, *collaborazione*, *cooperazione*.

Nei tre anni di dottorato ho studiato da vicino moltissime esperienze di abitare condiviso, con l'obiettivo di approfondire quel suffisso *co* che è esploso anche sulla stampa, per indicare genericamente segnali diversi di una ipotetica transizione in atto verso un modello sociale di cui però non si conoscono ancora bene i contorni.

Che cosa si condivide? Come si organizza l'agire collettivo? Perché le persone collaborano? Quali condizioni favoriscono la cooperazione?, sono le principali domande che hanno orientato la ricerca e che naturalmente l'hanno riportata da un terreno più sociologico a un'analisi economica di processi produttivi (di beni relazionali) e meccanismi di costruzione di valore (sociale).

Infatti man mano che i contorni diventavano più nitidi, nella mia testa prendeva forma l'idea dell'abitare condiviso come infrastruttura abilitante e partecipante di processi di *co*-produzione di beni relazionali quali fiducia, senso di appartenenza, reciprocità, cooperazione, benessere sociale, costruiti a partire dal coinvolgimento degli abitanti.

Questa lettura è basata sul modello di *homo cooperans* (Bowles e Gintis, 2011) ancorato al paradigma dell'economia civile, una sorta di 'berillo intellettuale' che consente di vedere l'intera economia e società come una faccenda di cooperazione e reciprocità (Zamagni, 2015b) ed è giustificata dall'esistenza di 'anomalie' comportamentali di soggetti che in particolari condizioni scelgono strategie non individualmente razionali.

La spiegazione di queste anomalie è il focus dell'analisi di Elinor Ostrom che apre la strada a 'modelli di scelta razionale di seconda generazione', attraverso i quali cercare di capire come passare da azioni individuali indipendenti a azioni coordinate collettive per ottenere benefici maggiori: i suoi studi dimostrano che il modo migliore è costruire forme auto-organizzate di gestione comunitaria (Ostrom, 1990 [2006]).

Utilizzando questo impianto teorico, il mio lavoro si focalizza sulle modalità di produzione in contesti di abitare condiviso di beni collettivi di natura relazionale da parte di gruppi di abitanti che si auto-organizzano, allo scopo di approfondire i meccanismi regolativi che attivano comportamenti cooperativi e i modelli organizzativi che assicurano la sostenibilità di queste esperienze.

Il tema ha una portata più ampia di quella che assume se lo si lascia chiuso nel terreno

dell'abitare, perché questi processi produttivi hanno la potenzialità di creare valore sociale diffuso per la collettività: tale interpretazione apre a uno scenario di *cooperative ecosystem* in cui le esperienze auto-organizzate di abitare condiviso possono essere considerate organizzazioni cooperative che, attraverso la produzione di beni relazionali, diffondono valore sociale. In un sistema interconnesso tale valore sociale si contamina con quello prodotto da altre organizzazioni cooperative e si trasforma in una risorsa collettiva, identificabile come il capitale sociale di un territorio. Affinché questo avvenga è però necessario un esplicito ruolo pubblico, capace di ribaltare la condizione di arretramento del pubblico nella produzione di welfare e nella costruzione di spazi pubblici, su cui invece le forme auto organizzate di condivisione si sono sviluppate (Bricocoli, de Leonardis, 2014): la mediazione istituzionale è infatti funzionale a rendere la condivisione un dispositivo rivolto alla generalità dei cittadini e governato con logiche pubbliche, scongiurando il rischio di costruire comunità chiuse e forme occulte di esclusione sociale.

Quello appena descritto è il filo logico su cui si dipana tutto il lavoro, strutturato in cinque capitoli.

Nel primo capitolo cerco di chiarire cos'è l'abitare condiviso, illustrandone le principali caratteristiche e quali sono le ragioni che rendono questo modello particolarmente attuale.

Il capitolo 2 inquadra da un punto di vista teorico l'abitare condiviso come risorsa comune, coniugando la teoria dei *commons* con i fondamenti dell'economia della reciprocità. L'obiettivo di questo esercizio teorico è offrire una strumentazione analitica robusta e adatta ad occuparsi del tema, nella speranza di favorire un dibattito sull'abitare condiviso interdisciplinare e costruttivo in termini di politiche di sviluppo locale. Sulla base di questa impostazione viene proposto un modello ideale di abitare condiviso, costruito a partire dalla meta analisi di una ricca letteratura su casi studio e tenendo conto dei principi progettuali sviluppati dal modello di gestione dei beni collettivi di Ostrom.

Tale modello è testato sulle esperienze concrete di abitare condiviso raccontate nel capitolo 4, dove viene offerta una panoramica di modelli di successo e di insuccesso, stimando per ciascuno anche il valore sociale prodotto, sulla base di una metodologia illustrata nel capitolo 3. Il capitolo 4 inoltre contiene una classificazione tipologica delle varie forme di abitare condiviso, che, integrata dalle informazioni di dettaglio sulle singole esperienze, fornisce un patrimonio conoscitivo inedito: particolarmente difficile è stato condensare in poche decine di pagine oltre due anni di ricerca sul campo, che mi ha portato a visitare 42 contesti di abitare condiviso, raccogliere informazioni da oltre 250 residenti e intervistare una sessantina di operatori del settore, tra promotori privati, politici, urbanisti, responsabili di fondazioni, studiosi, tecnici.

Il quinto capitolo, sulla base delle riflessioni teoriche e dell'evidenza empirica accumulata con la ricerca sul campo, illustra due possibili scenari di sviluppo per l'abitare condiviso nel nostro Paese, concludendo con alcune considerazioni su opportunità e modalità di investire sull'abitare condiviso da un punto di vista pubblico.

Il lavoro termina con un'appendice che contiene alcune delle storie di abitare condiviso che ho scritto di ritorno dai luoghi che ho visitato durante questi tre anni di dottorato. Anche se apparentemente slegata dal resto del lavoro, per me è una parte fondamentale perché molto di quello che ho imparato sull'abitare condiviso passa da

queste storie.

‘C’è bisogno di utopia!’ ho trovato scritto con una penna rossa sul frontespizio della tesi che avevo dato a mia mamma da leggere. Forse più che utopia, per consolidare il processo di emersione dell’ecosistema cooperativo che inizia a delinearsi servono immaginazione e coraggio, qualità indispensabili per cucire insieme le schegge di cooperazione che costellano il nostro universo sociale e che da sole perdono la loro carica co-generativa. Per farlo il mio consiglio è ripartire da un investimento pubblico nell’abitare e coinvolgere in questo lavoro di ricucitura gli abitanti, gli attori principali della mia storia.

Capitolo 1

Che cos'è l'abitare condiviso

When 'I' is replaced with 'WE' also illness becomes wellness, Malcom X

In questo capitolo si cercherà di chiarire cosa si intende per abitare condiviso, il termine generale che ho scelto per ricomprendere i vari modelli abitativi caratterizzati da spazi comuni e forme di condivisione tra gli abitanti, ripercorrendone sinteticamente la storia e lo sviluppo.

Verranno poi illustrate le principali ragioni alla base del ritorno di interesse per queste forme di abitare, in particolare le trasformazioni demografiche e sociali che stanno interessando il nostro Paese, i cambiamenti nella struttura della famiglia, il contesto di crisi economica e di arretramento del sistema pubblico di welfare e la crescita di un movimento socio-culturale verso la condivisione come forma di sostenibilità che si sta diffondendo anche in Italia.

Infine, dopo aver descritto sinteticamente le caratteristiche di ogni modello così come declinato in Italia, si propone una classificazione tipologica delle principali forme di abitare condiviso.

1. Che cos'è l'abitare condiviso: definizione e caratteristiche

L'abitare condiviso è uno di quei concetti per i quali non esiste una definizione univoca. In generale, sotto questa etichetta, rientrano esperienze abitative molto diverse, accomunate dal fatto di ricercare modelli di 'vita insieme'. Il grado di condivisione degli spazi fisici e delle pratiche di vita quotidiana scelto dagli abitanti determinano il posizionamento delle esperienze su una scala che va dal comunitarismo più radicale, passando per esperienze di semplice buon vicinato, fino a modelli di club, basati sul godimento comune ma esclusivo di particolari beni e servizi. Il livello di condivisione dipende da diverse variabili, tra le quali assumono particolare importanza la disponibilità fisica di spazi comuni, la genesi del progetto (che può nascere dal basso come comunità intenzionale o invece essere promosso da un soggetto esterno che guida il processo e orienta la definizione delle regole di convivenza, secondo un modello più comune alle comunità contrattuali⁷), la tipologia di gestione (autogestita o affidata a un soggetto esterno) e l'assetto proprietario (proprietà privata, affitto, proprietà indivisa).

Spesso alle esperienze di abitare condiviso viene dato un nome specifico a scopo più comunicativo che funzionale, per cercare di trasmettere in una parola la filosofia che sta dietro a scelte e processi complessi. Così ad esempio 'ecovillaggio' automaticamente rimanda a concetti quali la vita a contatto con la natura, l'attenzione all'ambiente e l'autosussistenza, come emerge da una rapida rassegna delle pagine

⁷ Sia le comunità intenzionali che le comunità contrattuali rientrano tra le 'formazioni sociali volontarie'; la principale differenza tra le due tipologie è proprio la natura del sistema di regole attorno al quale è organizzata la comunità: un vero e proprio contratto nel caso delle comunità contrattuali (Brunetta e Moroni, 2011), un accordo meno esplicito e basato sull'adesione a valori ideali nel caso delle comunità intenzionali. A livello esemplificativo, vengono inseriti tra le comunità intenzionali gli ecovillaggi, mentre le *gated communities* sono spesso citate come modello di comunità contrattuali.

web dell'associazione italiana ecovillaggi⁸; allo stesso modo sul sito web di Borgo Vione⁹, venduto commercialmente come 'la prima *gated community* italiana', si insiste su sicurezza, protezione, sorveglianza, tranquillità quali caratteristiche di una vita esclusiva dentro l'antico borgo fortificato.

Rispetto a 'ecovillaggio' e '*gated community*', il termine '*cohousing*' nel nostro Paese è ancora più indefinito e viene usato indistintamente per indicare modelli di abitare condiviso anche molto diversi tra loro, che vanno dalla coabitazione di più persone - in particolare studenti o giovani lavoratori - nello stesso appartamento¹⁰ a forme più strutturate di abitare condiviso promosse dal basso da gruppi di abitanti, in cui nello stesso stabile si trovano alloggi privati e spazi comuni riservati ai residenti¹¹, fino a modelli che integrano la dimensione individuale degli alloggi, quella collettiva degli spazi comuni con una dimensione pubblica fatta di servizi e attività aperti all'esterno, come nel caso degli interventi di *social housing community-oriented* promossi in Italia dal sistema dei fondi immobiliari¹², dei progetti di autorecupero avviati a Roma e di diverse esperienze di residenza temporanea¹³. Le tre dimensioni individuale, collettiva e di apertura all'esterno, caratterizzano anche alcune grandi occupazioni abitative, che in questo modo diventano dispositivi interessanti, da rivalutare anche per accompagnare processi di rigenerazione urbana.

Accanto al vocabolario giornalistico, non mancano i tentativi accademici di

⁸ <http://ecovillaggi.it>

⁹ <http://www.borgodivione.it>

¹⁰ Come ad esempio nel modello pubblico delle coabitazioni solidali torinesi (si veda <http://www.gruppoabele.org/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/1431> per una definizione della coabitazione "I Tessitori" come la prima esperienza di *cohousing* torinese) o in varie esperienze spontanee di coabitazione, come ad esempio Casa Bru, che ho presentato alla Biennale di architettura di Venezia del 2014, nell'ambito del progetto *Calling Home: Explorations on domestic change in Italy*, come esperienza di coabitazione tra lavoratori: <http://www.callinghome.it/Archive/Milano-S>.

¹¹ Tra le diverse esperienze si ricordano, a titolo esemplificativo, il *cohousing* pubblico in affitto per giovani in corso di realizzazione a Bologna (www.porto15.it) o i *cohousing* privati Numero Zero a Torino (www.cohousingnumerozero.org), Ecosol a Fidenza (www.ecosol-fidenza.it) e le Case Franche a Forlì (www.lecasefranche.it).

¹² Il *social housing* nel nostro paese nasce come soluzione abitativa a compartecipazione pubblico-privata pensata per rispondere alla domanda della cosiddetta "fascia grigia", ossia di quei nuclei familiari non abbastanza poveri per l'edilizia residenziale pubblica ma nemmeno sufficientemente ricchi da riuscire ad accedere alla locazione a canoni di mercato. Diversi studiosi sottolineano che non ci sono differenze sostanziali tra il *social housing*, tradotto in italiano con la locuzione edilizia residenziale sociale, e l'edilizia residenziale popolare, né da un punto di vista normativo (Lungarella 2010) né da un punto di vista di utenza (Belotti 2015). D'altra parte, Fondazione Housing Sociale, lo strumento promosso da Fondazione Cariplo per progettare e sostenere iniziative socialmente orientate con cui contribuire a risolvere il problema abitativo e che per conto di Cassa Depositi e Prestiti valuta il contenuto sociale dei progetti che chiedono un finanziamento attraverso il Sistema integrato dei Fondi Immobiliari, in tutte le sue iniziative ha sviluppato un modello di "abitare sostenibile e collaborativo", in cui l'aggettivo sociale supera il significato pubblico e allude alla creazione di un contesto abitativo in cui vengano valorizzate al massimo le relazioni sociali. Rientrano nel mio lavoro progetti di *social housing* con queste caratteristiche, di cui Cenni di Cambiamento è un esempio (www.cennidicambiamento.it).

¹³ La residenza Brodolini24 a Cinisello Balsamo è un tentativo di far convivere utenti di passaggio, soggetti fragili, per i quali è previsto un percorso di accompagnamento strutturato di medio periodo, e famiglie giovani che vogliono sperimentare un modello abitativo più comunitario e allo stesso tempo che possono dare un appoggio agli altri residenti, nell'ottica di avviare un laboratorio temporaneo di *cohousing* (<http://www.lacordata.it/brodolini-24>).

classificare le diverse declinazioni dell'abitare condiviso. Tanto conosciuta quanto criticata è la tassonomia del *cohousing* proposta da Chiodelli (2010, 2014) secondo il quale le quattro caratteristiche fondamentali che deve avere un *cohousing* per essere definito tale sono: selettività rispetto ai residenti, in base al principio del 'vicinato elettivo'; multifunzionalità comunitaria data dalla compresenza, a fianco di funzioni più tradizionalmente residenziali, anche di servizi collettivi per gli abitanti; sistema di regole definite dai componenti della comunità per garantirne la specificità e il funzionamento; componente valoriale intesa come visione comune sulla quale si forma il gruppo.

Chiodelli nei suoi scritti si rifà al concetto di comunità contrattuali, ossia *enclaves* private a carattere residenziale, sviluppato in Italia da Brunetta e Moroni (2011), per dimostrare provocatoriamente l'affinità tra *cohousing* e *gated community*. Con il termine comunità contrattuali Chiodelli intende un 'modello residenziale di natura locale, caratterizzato da proprietà privata e da un sistema di regole interne, che fornisce servizi collettivi e spazi comuni per gli abitanti' (Chiodelli, 2014). Lo studio delle comunità contrattuali così definite si fonda sul lavoro di MacCallum (1970) sulle comunità di proprietà. Nel suo libro *The Art of Community*, dopo aver osservato l'esplosione di 'un'arte empirica della comunità nel campo dei beni immobili', MacCallum definisce una comunità come 'un'occupazione da parte di due o più persone di un luogo diviso in aree pubbliche e private a seconda di un sistema di relazioni che definisce e alloca la responsabilità dello svolgimento di tutte le attività che possono essere richieste per la sua continuità', individuando quindi come elementi fondamentali di una comunità le persone, gli spazi, i beni e le regole (Foldvary, 1994). Sulla base di queste considerazioni, a parere di chi scrive, è proprio il sistema di regole che differenzia il *cohousing* dalle *gated community*: nel *cohousing* infatti il processo decisionale è interno al gruppo di abitanti e porta a modelli di auto-organizzazione dei beni tra loro condivisi, secondo i principi tipici della gestione di *common-pool resources*. Nel caso delle *gated community* invece i beni condivisi sono considerati beni di club, e di conseguenza la loro diversa natura dà luogo a modelli gestionali differenti, nei quali l'autogestione è un aspetto, quando presente, residuale di un sistema basato sulla fornitura di servizi a pagamento.

Uno dei massimi esperti di forme di abitare condiviso, Dik Urban Vestbro, distingue tra *cohousing*, inteso come un complesso residenziale con spazi e servizi comuni, *collaborative housing*, usato per quei modelli abitativi che insistono particolarmente sulla collaborazione tra residenti, *communal housing*, quando si fa riferimento a progetti che si pongono l'obiettivo di costruire comunità e *collective housing*, quando si vuole sottolineare l'organizzazione collettiva dei servizi. Definisce a parte con il termine *commune* quelle forme di vivere comunitario in cui non ci sono alloggi singoli e specifica che *cooperative housing* è un termine generalmente usato in relazione alla proprietà in forma cooperativa degli alloggi e poco ha a che fare con la presenza di spazi comuni o servizi collettivi (Vestbro e Horelli, 2012).

In ogni caso appare evidente che piuttosto che tentare di categorizzare rigidamente le varie forme che può assumere l'abitare condiviso, per sua natura un insieme molto differenziato e fluido di esperienze diverse, di maggior senso sia lo sforzo teorico di tracciarne i confini secondo un'idea aperta di 'abitare con', offrendo definizioni più larghe. Tra queste, Hemmens propone una classificazione dello *shared housing* in base a quello che le persone condividono, dopo aver escluso a priori le forme di condivisione forzata, come prigioni, caserme, dormitori (Hemmens, Hoch, e Carp,

1996). Dato il prerequisito della volontarietà per parlare di *shared housing*, Hemmens individua quattro tipologie di condivisione. La prima è la condivisione fisica, riferita a quei contesti in cui più nuclei familiari che abitano nello stesso edificio condividono ad esempio bagno, cucina e/o altri spazi comuni. La condivisione sociale invece è legata alla responsabilità condivisa degli spazi comuni, e si ha quando almeno due nuclei familiari che vivono nello stesso edificio decidono di occuparsi insieme della gestione di uno spazio comune. La condivisione sociale può essere blanda (*sociability*) quando si limita al rispetto delle regole d'uso degli spazi comuni tra vicini di casa, oppure più spinta (*reciprocity*), quando, oltre agli spazi comuni, gli abitanti condividono valori e impegni reciproci (come solitamente avviene in *cohousing* e ecovillaggi). Ci sono poi casi in cui la gestione degli spazi comuni può essere affidata a un soggetto esterno (*caretaking*), sia per non interesse degli abitanti a occuparsene (*gated community*) che per impossibilità a farlo, quando i residenti sono soggetti fragili (es: *senior cohousing*, residenze temporanee per mamme sole con bambini, disabili). La terza forma di condivisione è legata al titolo di godimento: ci sono casi in cui i proprietari abitano in *shared housing* e altri in cui il proprietario è esterno e affitta e gestisce gli alloggi, sviluppando un particolare modello di business, diverso a seconda che il target sia alto o al contrario che i destinatari degli alloggi siano bisognosi di aiuto. Le due fattispecie danno luogo a diversi livelli di cura degli spazi comuni e di responsabilità per le attività collettive, in genere più elevati quando gli abitanti sono proprietari. L'ultimo tipo di condivisione proposto da Hemmens ha a che fare con uno scambio; in tutti i casi di abitare condiviso infatti è prevista una qualche forma di corrispettivo, per il godimento degli spazi e dei servizi comuni: può trattarsi di scambi di mercato, come nel caso dell'affitto o di contributi associativi, di trasferimenti *in-kind* che rispondono a logiche di redistribuzione o anche, specialmente nei casi in cui i legami sociali e le relazioni di reciprocità sono più forti, di corrispettivi figurativi misurati dall'attività volontaria di ciascun abitante nella gestione delle parti comuni¹⁴. Nella classificazione di Hemmens, la tipologia di condivisione si interseca con la natura del promotore delle esperienze di abitare condiviso. Sulla base di questo parametro l'abitare condiviso si differenzia a seconda che si tratti di *shared ownership*, quando i residenti sono proprietari in solido degli spazi comuni, con i diritti d'uso e i doveri di manutenzione che questo comporta, *private ownership* quando invece il proprietario è un soggetto esterno che affitta la struttura agli inquilini e *institutional ownership* nei casi in cui l'amministratore sia un organismo pubblico o nonprofit che assegna gli alloggi a beneficiari con determinati requisiti di fragilità economica e sociale. L'incrocio delle diverse possibilità dà luogo a una ricca combinazione di casi possibili, da cui emerge la gradualità e la relatività della condivisione abitativa: con la sua tassonomia Hemmens ci invita ad analizzare da più punti di vista il concetto stesso di *shared housing*, non fornisce condizioni necessarie o sufficienti a definirlo, ma piuttosto rappresenta la varietà dei modelli possibili. Per delimitare il campo d'osservazione fornisce solo due parametri con cui discriminare quello che è abitare condiviso da quello che non è abitare condiviso: la presenza di una qualche forma di condivisione attivata nel luogo in cui si vive e la volontarietà degli abitanti di condividere.

Dello stesso avviso è Fromm (2012), la quale sostiene che sia molto difficile

¹⁴ Evidente è il riferimento a Polanyi, che individua in mercato, redistribuzione e reciprocità le tre forme principali di integrazione tra economia e società (Polanyi, 1944 e 1957). I

classificare le diverse esperienze di abitare condiviso, sia per le diverse declinazioni locali che per la varietà dei modelli organizzativi esistenti. Per questa ragione nel suo lavoro utilizza un termine ampio come *collaborative housing* sotto il quale ricomprendere tutti i casi di abitare condiviso, in linea con l'approccio di uno dei suoi primi lavori, nel quale venivano usati in maniera interscambiabile i termini *collaborated communities*, *central living*, *housing with shared facilities* e *cohousing* (Fromm, 1991).

La letteratura più recente (Tummers, 2015; Bresson e Tummers, 2014; Krokfors, 2012; Lafond, Honeck, Suckow, 2012) si sta in generale orientando verso l'individuazione di 'termini ombrello' generici, sotto i quali ricomprendere le diverse forme di abitare condiviso, per analizzarle da una prospettiva più ampia. Uno di questi è *collaborative housing*, definito un modello abitativo autogestito, caratterizzato da gradi diversi di condivisione (spazi, servizi, attività) tra nuclei familiari autonomi e da una forte partecipazione degli abitanti durante tutto il processo di pianificazione, costruzione/ristrutturazione e gestione dell'intervento (Czischke e Carriou, 2016)¹⁵. Si tratta di modelli flessibili, nei quali lo spirito di gruppo e l'orientamento all'autogestione consentono di costruire ambienti adatti a diverse tipologie di famiglie, e che nella pratica si sono spesso tradotti in forme ibride di gestione, prevedendo ad esempio il coinvolgimento di partner istituzionali in progetti con chiare finalità di sostegno sociale. Il *collaborative housing* è considerato utile a sviluppare un atteggiamento aperto e di collaborazione rispetto al vicinato, che travalica i confini del singolo intervento e si apre al territorio circostante (Droste, 2015; Fromm, 2012). Sempre in positivo, altri sottolineano il ruolo di questi modelli abitativi nella diffusione di pratiche di sostenibilità ambientale: da sistemi di efficientamento energetico, alla condivisione delle auto, ad una particolare attenzione per il riuso e il riciclo (Marckmann, Gram-Hanssen, Christensen, 2012; Meltzer, 2005).

D'altra parte non mancano gli scettici, che considerano l'abitare condiviso un fenomeno di nicchia, caratterizzato nel tempo da frequenti abbandoni per i 'corti circuiti che spesso si verificano tra dimensione personale e ruoli collettivi' (Ceccarelli, 2015) oppure lo annoverano tra le forme di 'enclaves private', formate da gruppi chiusi che si trincerano dentro le proprie case per difendersi dall'esterno, secondo una logica di club che può alimentare processi di segregazione sociale (Chiodelli, 2010b).

In Italia il termine ombrello di cui si sente più parlare per raccontare progetti abitativi non tradizionali basati sulla condivisione è *cohousing*¹⁶. Questa scelta sembra motivata più da una strategia di comunicazione che da ragioni scientifiche e rischia di generare confusione proprio per l'uso generalista che se ne fa. È questa l'opinione

¹⁵ Le considerazioni sul *collaborative housing* derivano dalla mia partecipazione al workshop *The re-emergence of Collaborative Housing: Towards a new research agenda* coordinato da Darinka Czischke e Claire Carriou, tenutosi a Belfast dal 28 giugno al 1 luglio 2016, nell'ambito della *European Network for Housing Research Conference*. Al workshop ho presentato un paper dal titolo "Collaborative housing through economy of reciprocity: dynamics of cooperation and social ties".

¹⁶ Co-vivere ai tempi della crisi, Inchiesta La Repubblica, gennaio 2013, <http://inchieste.repubblica.it/it/repubblica/rep-it/2013/01/09/news/co-vivere-ai-tempi-della-crisi-48612629>; John Belushi ci insegna a (con)vivere. Il *cohousing* secondo Cino Zucchi, La Lettura, Il Corriere della Sera, febbraio 2014, <http://lettura.corriere.it/john-belushi-ci-insegna-a-convivere>; Le comuni delle nonne, Inchiesta La Repubblica, febbraio 2014, <http://inchieste.repubblica.it/it/repubblica/rep-it/2014/02/17/news/le-comuni-delle-nonne-78814411>

anche di Gresleri, che ha intitolato il suo ultimo libro semplicemente *cohousing*, specificando subito sotto che si tratta di una raccolta di esperienze internazionali di ‘abitare condiviso’ e qualche pagina dopo ha aggiunto che ‘dietro al significato sotteso al prefisso *co* vengono equiparate esperienze in realtà profondamente differenti, accomunando superficialmente significati come cooperativo, comune, collaborativo, collettivo, condiviso’ (Gresleri, 2015, p.8).

Il vizio di usare la stessa parola per indicare cose diverse ha portato al fatto che oggi in Italia il termine *cohousing* viene associato a un’idea di abitare molto più spostata verso il ‘comunitarismo’ e la ‘condivisione spinta’ di quanto avviene in realtà. Questa interpretazione ha portato al paradosso che usare il termine *cohousing* nel nostro Paese sia a mio parere una strategia perdente, sia per gli operatori privati che per i soggetti pubblici che cercano soluzioni diverse rispetto al modello dell’alloggio indipendente di concezione razionalista pensato per un’idea di famiglia nucleare tradizionale sempre meno attuale: come meglio si vedrà nel paragrafo 3 infatti, le rapide trasformazioni demografiche e sociali in atto nella nostra società, unitamente alle conseguenze della crisi sulla disponibilità economica delle famiglie e sulla consapevolezza della scarsità di risorse pubbliche disponibili, si traducono in nuovi segmenti di domanda.

Considerato l’intricato panorama definitorio che fa da sfondo al tema del co-abitare¹⁷, nel mio lavoro ho scelto di usare il termine ‘abitare condiviso’ come contenitore ideale di tutte le diverse sfumature che possono assumere le esperienze concrete di condivisione abitativa. Abitare condiviso diventa quindi la locuzione sotto la quale raggruppare tutte quelle modalità del ‘vivere insieme’ che tentano di coniugare la dimensione individuale con quella collettiva¹⁸, attraverso forme di condivisione che vanno dalla semplice convivialità a modelli gestionali più strutturati e in cui, intorno all’abitare, si sviluppano altri servizi collettivi. L’autonomia individuale – l’altra faccia della condivisione - diventa il metro con il quale classificare le esperienze: minima in alcuni ecovillaggi di stampo comunitario, dove si vive in coabitazione e si condividono anche le risorse economiche, massima in altri contesti quali i condomini collaborativi, nei quali c’è semplicemente un’attenzione maggiore alle relazioni di vicinato e alle opportunità di risparmio che ne derivano.

Nonostante le differenze nella genesi degli interventi, nella loro dimensione e localizzazione, nell’assetto proprietario, nella tipologia di abitanti, nel modello organizzativo, i casi analizzati nella ricerca possono essere tutti considerati

¹⁷ Per Rigoni, progettista, promotore e abitante del *cohousing* Ecosol inaugurato a Faenza nel 2014, il *cohousing* non ha bisogno di una definizione precisa, in quanto ogni progetto è un’esperienza soggettiva unica con caratteristiche fisiche e sociali diverse, che insieme concorrono all’obiettivo comune di dare vita a luoghi funzionali a sviluppare reti di relazioni tra le persone: sono i rapporti interpersonali e le pratiche di condivisione favorite dal contesto abitativo il minimo comun denominatore dei *cohousing*, e dalla qualità relazionale dipende anche la capacità di questi contesti residenziali di aumentare il benessere personale e collettivo di chi ci vive (Rigoni, 2013).

¹⁸ Meno appropriato mi sembra il termine ‘abitare collettivo’ usato da Sampieri per classificare ‘forme nuove di condivisione che tentano di coniugare individuale e collettivo mettendo in comune lo spazio della convivialità senza rinunciare a quello dell’individualità’ (Sampieri, 2011). Sampieri parla di ‘forme leggere e fragili dell’abitare collettivo’, dando luogo a mio avviso a un ossimoro tra il concetto di fragilità e quello invece piuttosto solido insito nel concetto di abitare. Gli esempi di abitare collettivo che porta si basano su forme di condivisione estemporanea e su una spontaneità relazionale che mal si adatta ai modelli di abitare condiviso approfonditi nel mio lavoro, in cui la condivisione si cimenta alla partecipazione, dando luogo a forme innovative e stabili di abitare.

appartenenti alla categoria dell'abitare condiviso in quanto accomunati da tre caratteristiche: la presenza di una buona dotazione di spazi comuni (dimensione fisica), l'organizzazione periodica di attività collettive (dimensione sociale) e il coinvolgimento degli abitanti nella progettazione e gestione di spazi e servizi condivisi (dimensione organizzativa). A questi aspetti se ne aggiunge un altro, meno tangibile ma molto distintivo delle esperienze di abitare condiviso, consistente nell'attenzione per lo sviluppo di relazioni di reciprocità e cooperazione tra gli abitanti (dimensione valoriale).

In questo approccio, disporre di almeno uno spazio comune è un prerequisito funzionale a incoraggiare un clima di condivisione, in quanto permette di avere un luogo fisico in cui ritrovarsi, organizzare attività comuni, cene e altri momenti conviviali. Spesso comunque la dotazione di spazi comuni in contesti di abitare condiviso è più ricca, per aumentare le possibilità di 'fare cose insieme': oltre a un salone comune, organizzato in modo polifunzionale per poter rispondere a più esigenze, gli spazi più spesso condivisi sono la cucina, il magazzino usato come deposito o per gli acquisti collettivi, un laboratorio per il fai da te, la sala giochi per i bambini e spazi aperti, quali ad esempio il giardino o un terrazzo comune.

Nel facilitare le relazioni tra gli abitanti, un ruolo importante lo svolge la progettazione architettonica: non basta infatti la disponibilità materiale di spazi comuni, ma fondamentale è la loro collocazione, accessibilità e fruibilità quotidiana, nell'ottica di favorire incontri casuali. Analizzando questi accorgimenti ad esempio nel *cohousing* Ecosol di Fidenza, si nota che gli alloggi sono distribuiti lungo un ballatoio, largo abbastanza da trasformarsi in una sorta di terrazza comune che gli abitanti attraversano quotidianamente, tutte le volte che devono uscire o rientrare in casa; inoltre il grande salone comune è situato a pianoterra in posizione centrale, in modo che sia facilmente accessibile a tutti. La scelta di utilizzare pareti vetrate per delimitarlo consente una permeabilità dall'esterno che stimola la partecipazione, oltre a permettere un controllo naturale ad esempio quando viene usato dai bambini come sala giochi. Anche averlo attrezzato con una cucina completa rende più sociali alcuni momenti¹⁹, come i preparativi per una cena insieme, a differenza di altri contesti dove, per indisponibilità dei giusti spazi, ogni famiglia cucina a casa propria e si ritrova insieme alle altre solo per consumare quello che è stato preparato individualmente²⁰.

Una progettazione attenta alle connessioni e alle relazioni interpersonali da sola non è però sufficiente ad assicurare un buon livello di reciprocità e condivisione, soprattutto dopo l'entusiasmo iniziale. Sono molto diffusi gli esempi di sale condominiali utilizzate solo per le assemblee annuali, tanto che in alcuni contesti la scarsa abitudine a usarle ha portato al paradosso di non prevederle affatto negli interventi di nuova realizzazione. In questo caso il 'non uso' va curato non con la cancellazione di questi spazi, quando piuttosto con proposte di 'ri-uso', ossia con quella che ho chiamato dimensione sociale: organizzare momenti conviviali, doposcuola per i bambini, corsi di ginnastica sono tutti modi per far conoscere ai residenti le possibilità degli spazi comuni, così come prevedere di utilizzarli per distribuire prodotti acquistati in gruppo

¹⁹ Il ruolo determinante della cucina comune per lo sviluppo del *cohousing* in Svezia è approfondito in Vestbro, 1992.

²⁰ Un tema cruciale è quello dei regolamenti edilizi, che in diversi casi limitano la potenzialità degli spazi comuni, ponendo dei vincoli sia dimensionali che funzionali. Questo orientamento normativo, che originariamente dipendeva dalla volontà delle pubbliche amministrazioni di frenare comportamenti speculativi, stride in maniera esplicita con la filosofia alla base dei progetti di abitare condiviso.

o per sistemarci attrezzi per il fai da te in condivisione, per allestirci una piccola palestra o un ufficio in stile *coworking*.

Per potenziare le caratteristiche fisiche degli ambienti appare quindi fondamentale sviluppare una strategia della condivisione, che preveda strumenti (la dimensione sociale di cui si è appena parlato), senza dimenticare la dimensione organizzativa: il modello di gestione degli spazi comuni sembra infatti avere un peso rilevante per sviluppare forme di cooperazione e pratiche di condivisione tra i residenti, entrambi elementi da cui dipende la riuscita dell'esperienza di abitare condiviso.

L'evidenza empirica dimostra che gli aspetti sociali e organizzativi funzionano meglio quando ad occuparsene sono gli abitanti stessi, organizzati in associazione, comitato o gruppo informale a seconda dei casi. L'interesse particolare di chi abita un posto rispetto a chi lo amministra solamente rende il coinvolgimento più forte e facilita la produzione di proposte più in linea con i bisogni e i desideri degli abitanti. Inoltre la partecipazione attiva degli abitanti nella gestione del luogo in cui vivono aumenta l'attenzione e la cura rispetto agli spazi comuni, accresce le responsabilità e aiuta a consolidare le relazioni di gruppo, come rilevato anche da un recente studio che ha messo a confronto due interventi residenziali simili per caratteristiche strutturali e scelte progettuali, sottolineando il ruolo significativo che può svolgere un comitato di abitanti nel favorire forme di socialità e benessere familiare (Marrone, 2014)²¹.

Se quindi determinate caratteristiche fisiche sono sicuramente funzionali allo sviluppo di forme di cooperazione e reciprocità, è altrettanto vero che cooperazione e reciprocità sono frutto di processi produttivi complessi nei quali le principali risorse non sono gli spazi comuni ma le persone che interagendo tra loro producono beni relazionali collettivi²². In questa prospettiva i beni collettivi non possono essere concepiti come entità preesistenti di cui appropriarsi, ma sono il frutto del 'legame vivente' tra un luogo e le attività che vi svolgono comunità di persone che si sono aggregate per utilizzare insieme quel luogo e occuparsene (Rossi, 2016).

2. Breve storia dell'abitare condiviso

2.1 Le origini

Da sempre l'uomo è stato affascinato dall'idea di vivere insieme ad altri individui, condividendo spazi e beni. Le declinazioni pratiche di questa idea - dal *comunismo platonico* basato sulla tesi economica dell'eliminazione della proprietà privata delineato dal filosofo greco nella sua opera *La Repubblica*, al modello del regno di Utopia teorizzato da Tommaso Moro all'inizio del XVI secolo²³, fino alle successive proposte di vita comunitaria di Robert Owen e Charles Fourier - nascono tutte da una critica alla società esistente, ma vengono altresì criticate per il loro carattere puramente ideale, difficilmente traducibile in concreto.

²¹ Oltre a questo diversi studi sottolineano come la fornitura di beni territoriali collettivi, gestita con sistemi di *governance* orizzontale, funzioni molto bene non solo per favorire il senso di comunità e indurre sforzi volontari ma anche da un punto di vista economico (Foldvary, 2010).

²² Per approfondimenti si rimanda al capitolo 2, in cui l'abitare condiviso è letto come fattore di produzione di risorse collettive.

²³ Moro, rifacendosi alle idee sociopolitiche platoniche, pubblicò nel 1516 "*Utopia*", in cui, in aperto contrasto con la scelta del governo britannico di recintare i terreni comuni del popolo (*enclosures*), propone un modello alternativo alla proprietà privata esemplificato dal regno di Utopia, isola in cui la coltivazione delle terre e la suddivisione del raccolto avvenivano secondo principi comunitari.

Il sindacalista inglese Robert Owen e il filosofo francese Charles Fourier basano le proprie idee sull'anteporre l'interesse comunitario all'individualismo e propongono la sostituzione del liberismo economico, diffusosi con la rivoluzione industriale, con un nuovo sistema sociale fondato su produzione cooperativa e associazionismo. Il loro maggiore contributo sta nell'aver accompagnato le idee teoriche con una proposta progettuale di modello urbanistico funzionale a realizzare la transizione sociale verso un sistema comunitario: Owen propose nel 1817 il proprio modello fisico di abitazione comune, denominato *The Parallelogram*, che consisteva in un insediamento a pianta quadrilatera capace di ospitare circa 1200 persone, circondato da numerosi acri di terreno e, ancora più lontano, da industrie e laboratori. Gli alloggi erano ricavati all'interno delle mura esterne dell'edificio, mentre al suo interno erano previsti settori comuni, come la cucina, i magazzini, la scuola e la biblioteca²⁴. Nello stesso periodo, in Francia, Charles Fourier, sempre richiamandosi ai principi del socialismo utopistico, teorizzava il *falansterio*, una struttura abitativa organizzata secondo un modello razionale che non prevedeva appartamenti indipendenti, ma enormi stanze in cui venivano suddivisi i 1800 residenti in base all'età. La vita comune si svolgeva nella piazza principale, luogo di ritrovo da cui si diramavano lunghe ali che contenevano tutti gli spazi necessari per le funzioni residenziali e produttive (Vestbro e Horelli, 2012)²⁵.

Parallelamente, a cavallo tra Otto e Novecento, in Russia si diffondono le *kommunalki*, esperienze di coabitazione generalizzata, alla base del progetto radicale di ingegneria sociale del comunismo, basato su controllo sociale e collettivizzazione. Fino agli anni Cinquanta, quando Nikita Crusciov avviò un programma di edilizia sociale di massa promettendo uno spazio abitativo individuale per ogni famiglia, la *kommunalka* è stata il modello abitativo più diffuso in Unione Sovietica: in base ad un'idea di collettivismo forzato²⁶, nella stessa casa vivevano insieme più famiglie, alle quali era assegnata una stanza ciascuna, mentre tutti gli altri spazi erano condivisi (De Magistris, 2015).

Lontano dalle utopie comunitarie ma anche dal collettivismo totalizzante di matrice russa, a cavallo tra XIX e XX secolo, con lo sviluppo della produzione industriale e il trasferimento in città di grandi masse di lavoratori, nascono i primi progetti in cooperativa per costruire case per gli operai, che spesso vivevano in alloggi inadeguati pagando affitti troppo cari. Basate su un forte spirito mutualistico e sul coinvolgimento degli abitanti, le cooperative di abitazione sono riuscite a soddisfare

²⁴ Non trovando in Europa finanziatori per il suo progetto, Owen si recò in America e lì, nello stato dell'Indiana, fondò *New Harmony* nel 1825, una comunità intenzionale costruita su modello del *Parallelogram* che, seppur non si è sviluppata come previsto rappresenta la prima concretizzazione di un modello comunitario di vita sociale.

²⁵ L'unico esperimento basato sulle teorie fourieriste realizzato in Europa è stato quello costruito tra il 1859 e il 1870 dall'industriale Jean Baptiste André Godin nella città francese di Guise: chiamato Familisterio, era un edificio articolato in tre blocchi di abitazioni comunicanti che delimitavano una piazza chiusa sul quarto lato da un teatro e dalle scuole. Le abitazioni si affacciavano tutte su cortili interni interamente ricoperti da vetrate. Particolare attenzione era riservata ai servizi collettivi e sociali, tra i quali la cucina, la mensa e la lavanderia ad uso collettivo. Il modello che sostanzialmente prevedeva alloggi per le singole famiglie e diversi spazi comuni ed era gestito da una cooperativa di abitanti, presenta molti tratti simili a quelli dei più moderni *cohousing* (Moretti, 2010).

²⁶ Il collettivismo forzato delle *kommunalki*, che spesso vengono citate tra le esperienze di abitare condiviso, ha poco a che vedere la definizione di abitare condiviso da me adottata, in quanto la scelta abitativa non è mai completamente libera e volontaria.

il bisogno di case a prezzi accessibili per molte categorie di lavoratori, allargando nel tempo la loro offerta a una serie di altri servizi integrativi all'abitare quali assistenza domiciliare, interventi formativi, attività ricreative, sostegno al credito. Nello stesso periodo, nell'Europa del Nord, compaiono le cosiddette *Service House*, residenze dotate di servizi collettivi tra i quali non mancava mai una grande cucina in cui venivano preparati i pasti per i residenti (in tedesco sono chiamate *Einkuchenhäuser*, per sottolineare la peculiarità di tale modello di avere una sola cucina rispetto al modello tradizionale *multi-kitchen*). La messa in comune di un ambiente solitamente centrale nell'alloggio individuale (da cui in alcuni casi sparisce) quale la cucina inaugura una ricca stagione di esperimenti residenziali²⁷, nei quali, accanto alla cucina comune, si integravano alloggi individuali, servizi collettivi, spazi privati e pubblici. L'obiettivo era rendere la vita familiare più semplice, attraverso l'offerta di servizi condivisi (pulizie, cucina, cura dei bambini) che consentissero in particolare alle donne di avere più tempo libero dalle faccende di casa, da impiegare nel mondo del lavoro²⁸. La casa collettiva di Ericssongatan²⁹ a Stoccolma, nata a metà degli anni Trenta dall'intreccio tra il pensiero della sociologa Arva Myrdal e dell'architetto Sven Markelius con l'obiettivo di migliorare la conciliazione vita e lavoro delle donne (Vestbro e Horelli, 2012), è l'occasione per presentare al pubblico questo nuovo tipo di organizzazione, che si svilupperà nei decenni successivi nel modello dei Family Hotel.

2.2 Gli sviluppi

Un passo avanti in direzione dell'attuale concetto di abitare condiviso avviene in Svezia, quando nei cosiddetti *kollektivhus* (*collective house* in inglese), accanto agli spazi comuni, si affiancano forme di autogestione degli stessi da parte degli abitanti. È quanto successe nel Family Hotel di Hässelby, un grande complesso residenziale costituito da oltre 300 piccoli appartamenti (tutti però con almeno un angolo cottura) e un'ampia dotazione di spazi collettivi tra i quali sala da pranzo con cucina, biblioteca, falegnameria, sauna, laboratorio di tessitura, ristorante e caffetteria, asilo e piccoli negozi (Vestbro e Horelli, 2012). Nato a metà degli anni Cinquanta come complesso residenziale con incluso il servizio pasti tutti i giorni della settimana, in seguito alla morte del promotore e gestore Olle Engkvist, vide un progressivo smantellamento dei servizi e nel 1969 il ristorante chiuse nonostante le proteste dei residenti. Gli abitanti, uniti tra di loro grazie all'abitudine di frequentare gli spazi condivisi, reagirono organizzando in autogestione l'uso della cucina comune: divisi in *cooking team*, iniziarono a gestire collettivamente gli acquisti di cibo, la preparazione dei pasti e le pulizie, dando vita ad un modello sostenibile sia sotto l'aspetto della coesione sociale

²⁷ Per una sintetica rassegna si veda Gresleri 2015, pp.28-33.

²⁸ La liberazione della donna è anche l'obiettivo dell'insediamento residenziale con abitazioni a basso costo e servizi condivisi (Kinthenless Houses) progettato nel 1916 dall'architetto Alice Constance Austin a Llano del Rio, California, che ha tradotto in case il pensiero femminista della sociologa Charlotte Perkins Gilman.

²⁹ La casa collettiva di Ericssongatan è il terzo progetto di casa collettiva proposto da Markelius e l'unico realizzato. Si tratta di un edificio con 57 appartamenti (dove andrà ad abitare lo stesso Markelius) nel quale al piano terra era collocato un asilo, un ristorante aperto anche all'esterno e una cucina centrale con montacarichi per chi voleva ricevere il pasto direttamente in casa. Nel 1938, a pieno regime, a Ericssongatan lavorava uno staff comunale di 21 persone, che si occupava di tutto il lavoro domestico (pulizie, lavatrici, cucina, custodia dei bambini). Per approfondimenti sulle caratteristiche del progetto si vedano anche i saggi di Markelius e Paone in Mantese, 2010.

che da un punto di vista economico³⁰, che ha notevolmente influenzato le più riuscite forme di abitare condiviso, nelle quali i servizi sono gestiti autonomamente dai residenti e la cucina comune diventa un potente aggregatore relazionale.

L'idea viene sistematizzata da un gruppo di femministe svedesi conosciuto con il nome di BIG (*Bo i Gemenskap*, che significa vivere in comunità) che, dopo aver individuato la struttura atomistica degli alloggi singoli come causa di isolamento e fonte di problemi sociali soprattutto per donne e bambini, propongono il loro *self-work model*, costituito da forme di abitare collaborativo basate su reti di solidarietà alimentate dalla condivisione del lavoro, in primis domestico e di cura, in spazi comuni interni³¹.

Mentre in Svezia avveniva il passaggio dai modelli ottocenteschi di abitare collettivo a forme più razionali di abitare collaborativo autogestito, costruite su motivazioni pratiche di migliore organizzazione della vita quotidiana e ben presto sostenute anche dal sistema pubblico, nel resto del mondo occidentale si assisteva alla crisi dell'architettura moderna³², incarnata dal razionalismo della *Ville Radieuse* proposto negli anni Venti del secolo scorso da Le Corbusier. La sua idea trova forma nell'*unité d'habitation*, nucleo di base dell'urbanistica, costituito da una cellula di abitazione (un alloggio nella sostanza) che viene accorpata ad altre cellule di abitazione in modo da dar vita a un'unità di abitazione di grandezza tale da poter ospitare servizi comuni e offrire occasioni per iniziative comunitarie, considerate indispensabili alla vita armoniosa degli abitanti. Il suo pensiero è condensato nella Carta di Atene, un documento pubblicato nel 1933, in cui l'architetto francese illustra i criteri della progettazione razionalista, che hanno permeato la cultura abitativa occidentale. In particolare viene proposto il modello '*one-house one-family*' costruito sull'idea che ogni famiglia deve avere a disposizione un alloggio esclusivo, nettamente distinto e distante da funzioni diverse da quella residenziale, in cui assumono un ruolo fondamentale requisiti prestazionali quali l'isolamento, l'esposizione alla luce del sole e alle correnti di ventilazione (Le Corbusier, 1960)³³.

I risultati di questo metodo scientifico applicato all'abitare, teso alla razionalizzazione degli spazi e a produrre economie di scala, sono deludenti e lo stesso Le Corbusier manifesta svariati dubbi sul fatto che gli abitanti dell'*unité d'habitation* di Marsiglia possano essere felici in un contesto abitativo così massificante. In Italia allo stesso giudizio arriva anche Giancarlo De Carlo, conosciuto come l'architetto della partecipazione, il quale, dopo la realizzazione secondo i principi del razionalismo di una palazzina di appartamenti per operai a Sesto San Giovanni, si accorge di aver

³⁰ La sostenibilità economica del sistema, ancora funzionante per un gruppo di una trentina di famiglie, è assicurata da un lato dai risparmi derivanti dalla gestione collettiva, dall'altro dal pagamento di ticket (pari a circa 2 euro a pasto) tramite i quali i residenti contribuiscono ai costi del servizio.

³¹ Esempi di realizzazioni del modello BIG si ritrovano in Vestbro, 2008, in italiano in Gresleri, 2015, p.33. Io ho intervistato direttamente alcune delle fondatrici storiche del gruppo BIG. Una di esse, Ingela Blomberg, è stata anche la mia guida a Stoccolma e con lei ho visitato alcune esperienze di abitare condiviso, tra le quali il Family Hotel di Hässelby (Vestbro e Horelli, 2012) e il *cohousing* Fardknappen (http://www.fardknappen.se/In_English.html).

³² Nel 1972 negli Stati Uniti viene demolito il quartiere di edilizia popolare Pruitt-Igoe a San Louis, considerato il modello fallimentare di 'case-contenitori' improntato su un concetto di edilizia di massa che aveva distrutto tutti i rapporti sociali. La demolizione è stata definita da molti detrattori delle teorie razionaliste 'il giorno in cui l'architettura è morta' (Narne e Sfriso, 2013).

³³ È questa l'impostazione anche dell'edilizia pubblica novecentesca che ha prodotto un'offerta di alloggi standard poco attenta alle esigenze specifiche degli abitanti.

prodotto ‘un’architettura tutta sbagliata, malgrado l’apparenza razionale, nella quale troppa importanza era stata data all’orientamento, al verde, alla luce, al potersi isolare e troppo poca al mettere il contatto gli abitanti e facilitare il loro stare insieme’ (De Carlo, 2013).

Da tale situazione scaturiscono a partire dagli anni Cinquanta e Sessanta reazioni controcorrente, che immaginano modelli di società diversi, e spostano l’attenzione dagli aspetti funzionali degli alloggi ai bisogni umani: De Carlo introduce il concetto della progettazione partecipata fatta insieme agli abitanti e richiama la necessità di integrare spazi comuni, alloggi e sistema dei servizi, prestando particolare attenzione all’organizzazione gerarchica degli spazi privati, semi-privati e pubblici³⁴, mentre Hassan Fathy realizza in Egitto alcuni interessanti esperimenti urbani basati sulla progettazione di luoghi aperti di condivisione destinati alla vita collettiva per incrementare le relazioni di vicinato, favorire pratiche di mutuo aiuto e incoraggiare abitudini di condivisione. Riprendendo questa filosofia, l’architetto indiano Charles Correa introduce il concetto di ‘sistema gerarchizzato di spazi’ dedicati alla vita della famiglia, alternativo a quello di ‘casa-contenitore’, in un periodo come gli anni Settanta caratterizzato da forti contestazioni del modo di vivere borghese, accusato di aver creato una pesante alienazione dell’individuo all’interno della società³⁵.

Sulla stessa linea si inserisce il pensiero di Jane Jacobs, che all’inizio degli anni Sessanta pubblica negli Stati Uniti il libro ‘Vita e morte delle grandi città’, manifesto programmatico delle sue teorie urbanistiche, rivoluzionarie per l’epoca e in netta contrapposizione con il movimento modernista razionalista. Le caratteristiche che la Jacobs individua affinché un quartiere sia sicuro e vivibile si ritrovano, in scala diversa, in molte esperienze di abitare condiviso che si sviluppano in quel periodo: eterogeneità delle funzioni, in contrapposizione alla specializzazione dello spazio tipica dello *zoning*; critica all’edilizia di massa ed elogio delle piccole dimensioni per favorire gli scambi casuali; eterogeneità della popolazione, sia per età che per condizione; sufficiente densità abitativa, per evitare forme di chiusura comunitaria o di esclusione; modelli di autogoverno locale, con cui favorire fiducia e cooperazione tra gli abitanti (Jacobs, 1961).

Uno sviluppo più recente di questi principi è il progetto della *Local Community Area*³⁶, concepito in Giappone dall’architetto Yamamoto Riken in alternativa all’idea dominante del modello *one house – one family*. Il suo impianto, strutturato sull’affitto, è articolato in due parti: una parte detta *mise* proiettata all’esterno e un’altra chiamata *nema* che è uno spazio assolutamente privato. Ogni nucleo familiare può idealmente

³⁴ Il suo progetto più famoso è quello per il Villaggio Matteotti, destinato agli operai delle acciaierie di Terni che, anche se realizzato solo in parte, rappresenta il manifesto urbanistico dell’architettura della partecipazione incarnata da De Carlo. Per approfondimenti si vedano De Carlo, 2013 e Pacucci, 2010.

³⁵ Il progetto più interessante di Fathy è quello pensato per l’insediamento di Gournah, in Egitto. Si tratta di un modello abitativo innovativo, basato su una forte partecipazione degli abitanti e con l’obiettivo di sviluppare relazioni di vicinato, investendo sulla progettazione dei luoghi aperti di condivisione. Il modello sociale dietro la sua proposta architettonica è quello del *badana*, un gruppo di massimo venti famiglie che vivono in modo comunitario, nonostante le differenze culturali e economiche, e abitano in case vicine costruite intorno a una piazza comune. Di Correa si ricorda l’intervento del Titan Township a Bangalore, un sistema residenziale gerarchizzato, che inizia dall’alloggio familiare privato (la scatola chiusa) e termina con lo spazio collettivo aperto, passando per una serie di spazi che potremmo definire semipubblici dove favorire gli incontri e sviluppare relazioni. Per approfondimenti sull’architettura di Fathy e Correa si rimanda a Narne e Sfriso, 2013, pp.25-37.

³⁶ http://www.riken-yamamoto.co.jp/index.html?page=ry_proj_detail&id=95&lng=Eng

prendere in affitto la quantità di spazio di cui ha bisogno, modulando *mise* e *nema*, a seconda delle proprie esigenze: realizzare un ufficio o una sala giochi per i bambini nel *mise* oppure affittare solo *nema*, ritagliandosi uno spazio molto simile a quello del modello razionalista. In ogni caso bagni e cucina sono sempre condivisi e, seppure numerosi e spaziosi, questa condivisione implica una completa revisione della relazione tra spazi esclusivamente privati e spazi comuni, che ha a che fare non solo con l'abitare ma anche con il sistema energetico, la mobilità, il welfare e il lavoro (Yamamoto 2012).

La *Local Community Area*, così come l'idea moderna di abitare condiviso, fan propri molti dei funzionamenti della cosiddetta 'era dell'accesso' (Rifkin, 2001), dei principi del 'consumo collaborativo' (Botsman e Rogers, 2010) e, rimanendo in Giappone, di quello che Miura Atsushi ha chiamato '*the sharing lifestyle*': un modello di vita che mette in crisi i concetti di proprietà privata e consumismo e rivaluta la condivisione, privilegiando attività che stimolano le relazioni, prefiggendosi anche significativi obiettivi di risparmio economico³⁷ (Atsushi, 2014).

Interessante a questo proposito il tentativo di Carlo Ratti di portare il tema dell'abitare condiviso a scala cittadina: il suo studio ha presentato un progetto per trasformare una vecchia base militare americana a Heidelberg in una 'comune del XXI secolo', un villaggio costruito intorno alla filosofia della *sharing economy*, fatto di *co-living*, *co-working*, *co-making* e altre attività basate sulla condivisione³⁸.

L'idea di costruire contesti residenziali comunitari investendo su spazi con un diverso gradiente di condivisione si ritrova anche nelle *bofællesskab* (comunità viventi in italiano), sorte a cavallo tra gli anni Sessanta e Settanta in Danimarca e individuate dagli studiosi come le prime forme di quello che verrà chiamato *cohousing*³⁹ (McCamant e Durrett, 2011; Lietaert, 2007; Milman, 2004; Fromm, 1991). La spinta a risolvere i problemi relazionali caratteristici delle moderne società industriali e la volontà di proporre soluzioni alternative a quelle offerte dal mercato immobiliare tradizionale diventano le motivazioni che portano alla nascita di esperimenti abitativi che coniugano la privacy degli alloggi con la disponibilità di spazi comuni di condivisione: si tratta di progetti ad elevata carica utopica che nascono dal basso, portati avanti da famiglie piuttosto omogenee per tipologia culturale, matrice ideologica e esigenze pratiche, che vogliono costruire piccole comunità coese intorno ai luoghi dell'abitare.

Dopo quella nordeuropea, una seconda fase di sviluppo del *cohousing* si avvia a partire dagli anni Novanta negli Stati Uniti, grazie al lavoro di una coppia di architetti che, rientrati da un viaggio in Danimarca, dove erano stati a studiare i *bofællesskab*, pubblicarono il libro *Cohousing: a Contemporary Approach to Housing Ourselves*

³⁷ La crescita dello *shea-hausu* (abitare condiviso) in Giappone è dovuta da un lato all'aumento dei single, dall'altro alla diffusione dei lavori precari, entrambi fattori che obbligano a riconsiderare la ripartizione tradizionale delle spese. A questo si aggiunge il contesto di crisi economica globale, che ha acuitizzato alcune dinamiche.

³⁸ Maggiori informazioni su <http://carloratti.com/press/it/progetti/1-Patrick%20Henry%20Commune>. In caso di approvazione, il progetto sarebbe molto interessante per valutare l'impatto economico e sociale di portare a scala urbana stili di vita, spazi, infrastrutture e servizi condivisi.

³⁹ Skråplanet (<http://skraaplanet.com>), progettato dall'architetto Jan Gødmand Høyer e realizzato tra il 1964 e il 1973 a un'ora da Copenaghen è considerato il primo progetto di *cohousing*. La sua storia è ripercorsa attraverso le parole del suo fondatore, l'architetto Jan Gødmand Høyer, in Lietaert, 2007, pp.15-23.

(McCamant e Durrett, 1988), definito da New York Times la bibbia per il movimento del *cohousing*⁴⁰. Nel libro si sottolinea il carattere pratico e non ideologico alla base di questa seconda ondata di sviluppo del *cohousing*, considerato un modello abitativo capaci di soddisfare le nuove fasce di domanda emerse a causa dei cambiamenti demografici e sociali, allontanando queste esperienze da quelle comunitarie di matrice utopistica cresciute dentro la contro-cultura degli anni Sessanta e Settanta (Sargisson, 2012). In questo periodo la tradizione utopistica e comunitarista si intreccia con i movimenti di contestazione giovanile, dando luogo a esperienze di ‘vita insieme’ basate su modelli di micro società organizzate in senso comunitario, fondate su valori di reciproca solidarietà e ugualitarismo e su una forte partecipazione collettiva ai processi decisionali, in opposizione agli ideali capitalistici e all’individualismo dilagante. Le tipologie più diffuse sono la comune familiare, sia di stampo politico che religioso, che si pone come alternativa alla famiglia nucleare tradizionale e la comune villaggio, basata sull’autosufficienza, di cui il *kibbutz* è l’esempio più conosciuto (Bramanti, 2009). In Italia esistono ancora diversi esempi di comuni familiari di matrice religiosa, quali Nomadelfia, le esperienze dell’Associazione Comunità e Famiglia e del movimento dei Focolari, e di comuni villaggio, in cui rientrano gli ecovillaggi caratterizzati da forme di organizzazione socio-economica collettivista, tra i quali uno dei più conosciuti è Bagnaia⁴¹. L’esperienza italiana delle comuni villaggio è declinata nel corso del tempo, in particolare per problematiche legate ai processi relazionali e alla gestione dei conflitti tra gli abitanti, che spesso sono una conseguenza del modello di organizzazione interna e della non chiara definizione di confini con l’esterno. Tali problemi sono stati in parte superati dalle esperienze che sono riuscite a coniugare la vita in comune con movimenti di portata maggiore: da un lato la cultura religiosa, che ha dato vita a comunità con uno spiccato orientamento pro-sociale di assistenza e sostegno ai più deboli, dall’altro la cultura ambientalista, che ha plasmato gli ecovillaggi.

Da questo breve e parziale excursus storico emerge chiaramente come siano diverse le anime e le motivazioni che stanno alla base di progetti che propongono una compresenza di spazi privati e spazi comuni: in Svezia negli anni Trenta, così come negli Stati Uniti a inizio Novecento, l’obiettivo era favorire una maggiore partecipazione della donna al mercato del lavoro, razionalizzando la gestione della casa, per favorire i cambiamenti nelle dinamiche familiari in atto; altre esperienze di matrice simile quali il *senior cohousing*, i condomini solidali, il *social housing* collaborativo cercano di affrontare le nuove trasformazioni sociali e demografiche, ricostruendo, intorno alla casa, nuovi modelli di welfare di comunità.

In altri casi non si tratta di facilitare processi sociali in corso, quanto piuttosto di orientare il cambiamento della società, partendo dall’abitare: in Russia la casa condivisa (*kommunalka*) era utilizzata come strumento di controllo sociale da parte del regime comunista; nei primi *cohousing* danesi, così come nei moderni ecovillaggi, intorno alla casa si costruisce un nuovo modello di società, alternativo e spesso in antitesi con quello dominante; nella maggior parte delle esperienze più recenti di *cohousing* e abitare collaborativo promosse dal basso, la casa diventa il fulcro di una

⁴⁰ <http://www.nytimes.com/1993/02/25/garden/a-new-kind-of-housing-that-brings-people-together.html?pagewanted=all>

⁴¹ Sugli ecovillaggi si veda Anitori, 2012, sul movimento dei Focolari, Bruni, 2010 e sull’associazione Mondo Comunità e Famiglia, Lietaert, 2007.

ritrovata socialità e la condivisione di spazi lo strumento per conoscersi, instaurare relazioni e passare momenti di vita quotidiana insieme: i progetti perdono la loro originaria carica utopica e rivendicano una natura più pragmatica, giustificata da ragioni di convenienza economica e semplificazione della vita familiare.

Mettersi insieme diventa la modalità più facile per poter godere di spazi e servizi che individualmente non ci si sarebbe potuti permettere, abbassando i costi e semplificando l'organizzazione: se nell'esperienza delle cooperative edilizie di abitazione l'aggregazione di più persone ha innanzitutto permesso di abbassare i costi di realizzazione dell'abitazione, nelle esperienze più simili al *cohousing* nordico, il risparmio dato dalla condivisione (*saving by sharing*, Vesbro, 2012) si sposta dalla costruzione alle opportunità date dalla presenza di spazi comuni e servizi condivisi: questi contesti mostrano infatti un'attenzione per l'ambiente, il riuso e il riciclo con cui stimolare pratiche di *sharing* e forme di consumo collaborativo tra gli abitanti.

2.3 La situazione italiana

In Italia l'archetipo dell'abitare condiviso è rappresentato dalle cooperative edilizie di abitazione, nate alla fine dell'Ottocento per offrire case a prezzi accessibili a particolari categorie di lavoratori. Uno dei primi esempi è la Società edificatrice abitazioni operaie, la prima cooperativa edilizia di Milano, fondata nel 1879 proprio con l'obiettivo di realizzare 'case operaie', in proprietà o in affitto, per i soci, in uno spirito fortemente mutualistico che prevedeva vantaggi economici, grazie anche alla messa a disposizione dei terreni da parte dei Comuni, a fronte della disponibilità a partecipare a riunioni e incontri con gli altri soci e a mettere in conto tempi di attesa più lunghi rispetto a quelli dell'edilizia libera.

Accanto a queste esperienze storiche, che nel tempo hanno in parte perso il loro spirito mutualistico e *bottom up* per abbracciare modelli imprenditoriali più commerciali, negli ultimi vent'anni nel nostro Paese si sono sviluppati diversi progetti di abitare condiviso *resident-dirven*, più modulati sulla tradizione del *cohousing* nordeuropeo. Si tratta di esperienze piuttosto isolate, alle quali manca una cornice istituzionale in cui inserirsi, spesso promosse direttamente dagli abitanti che si riuniscono intorno all'idea di provare a sviluppare 'un modo diverso di abitare', più accessibile da un punto di vista economico, sostenibile da un punto di vista ambientale, inclusivo da un punto di vista sociale e appagante da un punto di vista relazionale. È l'universo non censito dei *cohousing* e degli ecovillaggi, ma anche di esperienze più 'estreme', costruite intorno a situazioni di emergenza, come le occupazioni illegali a scopo abitativo di immobili in disuso. A queste si aggiungono i progetti etichettabili genericamente come *social housing*, promossi da soggetti istituzionali, sia pubblici che privati, che integrano l'offerta di alloggi con spazi collettivi per i residenti e propongono logiche comunitarie nella progettazione e gestione di questi spazi, inserendo nel loro modello logiche di condivisione e partecipazione tipiche delle forme più spontanee di abitare condiviso.

La ricostruzione del quadro nazionale non è semplice, per le poche e non coordinate informazioni disponibili; quello che emerge è comunque una geografia dell'abitare condiviso frammentata, estemporanea, fatta di interventi slegati tra loro, spesso frutto di processi lunghi e complicati, in cui l'eccezionalità è una caratteristica tanto comune quanto limitante. Una geografia in cui è molto difficile catturare le esperienze in costruzione e quelle che sono naufragate durante il percorso, delle quali spesso si perde ogni traccia, insieme alla possibilità di capitalizzarne l'esperienza. Da un lato la

disillusione di chi non ce l'ha fatta, dall'altro l'impegno spropositato richiesto a chi decide di imbarcarsi in un progetto di abitare condiviso lasciano poche energie per fare rete e costruire nuove opportunità ai protagonisti di un modello abitativo che sembra riprendere diversi principi del modello cooperativo in materia di casa.

Seppur non esistano rilevazioni precise, in Italia il *cohousing* si sta diffondendo soprattutto al Nord e le esperienze consolidate che possono essere così etichettate sono circa una quindicina, tra quelle nate dal basso da gruppi spontanei e quelle orchestrate da soggetti specializzati. Di *cohousing* nel nostro Paese si inizia a sentir parlare una decina di anni fa, quando il Politecnico di Milano diffonde i risultati di una ricerca, effettuata insieme ad un'agenzia privata di sviluppo immobiliare, per indagare la situazione abitativa dei milanesi, la loro propensione alla condivisione e il loro eventuale interesse per il *cohousing*, individuato come un promettente esempio di 'sistema abilitante' per sviluppare comunità intraprendenti di cittadini attivi, promotori di soluzioni autogestite di miglioramento della propria vita quotidiana (Meroni, 2006). I dati mostrano un interesse diffuso per questo modello abitativo⁴² e spingono i promotori a creare una *community* online (www.cohousing.it) in cui far confluire gli interessati al *cohousing*; su questo bacino di domanda avviano, tramite la società Cohousing Ventures aperta *ad hoc*, un'attività immobiliare che porterà alla realizzazione di Urban Village Bovisa, il primo progetto italiano promosso da un *developer* privato e presentato pubblicamente come *cohousing*: nato dal recupero di una vecchia fabbrica di tappi nella periferia nord di Milano, è costituito da 32 alloggi disposti intorno ad una corte centrale, corredati da circa 700 mq di spazi comuni, tra i quali, oltre al giardino e ad altri spazi esterni, una sala comune, la lavanderia, la stanza per il fai da te e un deposito per gli acquisti collettivi; è stato inaugurato a fine 2009, dopo oltre tre anni di lavoro al quale hanno partecipato anche i futuri abitanti⁴³. Un anno dopo la pubblicazione della ricerca milanese, nel 2007, esce il libro, *Cohousing e condomini solidali* di Lietaert, scritto in italiano e corredato da un video documentario, che raccoglie diversi contributi che ripercorrono la storia del *cohousing* nei principali paesi in cui si è diffuso, le sue potenzialità e cosa si deve fare per avviarne uno. Da quel momento si moltiplica l'interesse sia dei media che di singoli cittadini attratti dall'idea di vivere in un contesto abitativo dotato di spazi comuni nel quale tra vicini vi è uno spiccato spirito collaborativo. Nel 2010 nasce la Rete italiana *cohousing*, con l'obiettivo di mettere in contatto le varie esperienze in corso, far incontrare potenziali interessati e promuovere questo modello abitativo⁴⁴. Oggi fanno

⁴² Il 20,5% degli intervistati si dichiara entusiasta dell'idea di abitare in un *cohousing*, il 30,2% si dimostra interessato ma richiede maggiori informazioni, il 38,9% è definito 'interessato selettivo', nel senso che per aderire ad un progetto di *cohousing* vuole prima conoscere il gruppo di residenti, la localizzazione e i costi dell'intervento e solo il 7,5% non è interessato. I dati sono tratti dalla ricerca AbitoMilano realizzata dal Dipartimento Indaco del Politecnico di Milano e dall'agenzia Innosense nel 2005 (PoliMi e Innosense, 2006).

⁴³ La storia di Urban Village Bovisa è raccontata nel libro di Roberta Carlini, *L'economia del Noi* (Carlini, 2011, pp.52-59). Altre informazioni si trovano sul sito di Cohousing Ventures (<http://www.cohousing.it>) e in diversi articoli disponibili in rete. Anche se è stato presentato dai media come il primo *cohousing* in Italia, è opportuno ricordare che da questo modello si differenzia fundamentalmente per la modalità *top-down* con cui si è sviluppato, tesa ad occupare uno spazio non ancora coperto dal mercato immobiliare tradizionale. Diverse esperienze più coerenti col modello del *cohousing* in Italia esistevano già. Tra queste, in Emilia Romagna, Il Mucchio a Monte San Pietro e Itaca a Modena.

⁴⁴ La storia della Rete Italiana Cohousing

parte della rete una decina di associazioni di promozione del *cohousing* e altrettanti progetti realizzati dal basso, localizzati principalmente in Emilia Romagna. La realtà presente da più tempo in Italia è CoAbitare di Torino (www.coabitare.org), dalla quale è partito anche il *cohousing* NumeroZero di Porta Palazzo: risponde ogni anno a decine di richieste di persone che vogliono costruire un *cohousing* e ultimamente ha iniziato a fornire anche servizi professionali di accompagnamento per progetti di *cohousing* pubblico⁴⁵. Nel 2013 a Milano viene fondata HousingLab (www.housinglab.it), un'associazione promossa da due designer dei servizi che oltre a diffondere modelli di abitare collaborativo, ha dato vita a un'agenzia con l'obiettivo di accompagnare gruppi di cittadini orientati a modi di abitare che promuovono condivisione e collaborazione.

Mentre CoAbitare rimane fundamentalmente un'esperienza bottom up basata sul volontariato, Housing Lab e NewCOh, evoluzione di Cohousing Ventures, rappresentano due modelli diversi con cui trovare spazi di mercato legati al crescente interesse per il *cohousing*: nel primo caso Housing Lab si pone come facilitatore di gruppi autoformati di famiglie che vogliono realizzare un *cohousing*, offrendo servizi a pagamento per accelerare e semplificare il processo; nel secondo caso invece NewCOh si è strutturato come *developer* privato che si posiziona lungo tutta la filiera e offre soluzioni chiavi in mano di *cohousing*, individuando un terreno, sviluppando un progetto e raccogliendo a posteriori adesioni per iniziare a costruire il gruppo di abitanti e l'intervento.

Un approccio diverso, meno evidente ma con grandi potenzialità, è quello di Abito (www.abito.me), un progetto nato due anni fa che mira a far capire i vantaggi (in primis economici) derivanti dalla condivisione e sulla base di questa consapevolezza propone agli abitanti di condomini tradizionali soluzioni organizzate per incentivare economie di scala nell'acquisto, facilitare lo scambio e la condivisione di beni e servizi, promuovere progetti di valorizzazione socio-immobiliare. Il sistema si regge sulla sua capacità di generare risparmi per gli abitanti: Abito infatti prende una percentuale del 3% su quanto riesce a far risparmiare agli abitanti e al condominio.

I riscontri positivi di queste esperienze e l'ampio spazio dedicato al tema dalla stampa, insieme all'insoddisfazione per un modello di vita urbano ritenuto sempre più insostenibile, sia da un punto di vista economico che ambientale e relazionale, contribuiscono alla crescita di interesse anche per gli ecovillaggi, esperienze comunitarie caratterizzate da un livello di condivisione materiale generalmente più accentuato rispetto al *cohousing*, da una vocazione ambientalista tesa all'autosufficienza energetica ed alimentare e dalla condivisione di un'idea di sviluppo sostenibile in opposizione ai valori dominanti del mercato. Oggi in Italia fanno parte della Rete Italiana Villaggi Ecologici (<http://ecovillaggi.it>) - associazione

(<https://www.facebook.com/groups/1557745934442896/?fref=ts>) è emblematica dei limiti di un modello troppo 'bottom-up', al quale manca una struttura organizzativa funzionale: infatti, dopo la spinta iniziale, la rete si è lentamente sfilacciata, sia per gli impegni di ciascuna realtà nel portare avanti il proprio progetto, sia per la mancanza di un quadro normativo unitario a cui fare riferimento. Recentemente in Emilia Romagna, l'avvio del Forum sull'economia solidale previsto dalla legge regionale 19/2014, ha rilanciato le attività della rete, almeno a scala regionale.

⁴⁵ In particolare alcuni soci di CoAbitare stanno seguendo il gruppo in formazione dei coabitanti del progetto di *cohousing* So.Le, promosso dalla cooperativa Frassati a Torino (<http://www.coopfrassati.com/project/sole-cohousing>), mentre altri, tramite la cooperativa Su Misura, si stanno occupando dell'accompagnamento sociale dei futuri abitanti di Porto15, il *cohousing* destinato a giovani under 35 promosso dal Comune di Bologna (www.porto15.it).

nata a fine 1996 per tenere in contatto le varie realtà degli ecovillaggi sparsi sul territorio italiano e per supportare la nascita di nuove esperienze - 20 ecovillaggi completati e 7 in costruzione, mentre crescono di anno in anno i gruppi di persone che chiedono informazioni su come realizzarne uno. La Rive organizza una giornata aperta a tutti gli interessati durante il raduno nazionale che si svolge a fine luglio, ogni anno in un ecovillaggio diverso.

Questo clima ha spinto altri soggetti privati ad interessarsi al tema: in particolare le cooperative di abitanti studiano il *cohousing* come possibile traccia sulla quale fare evolvere la loro idea di abitare, caratterizzata dalla costruzione di contesti abitativi aperti, accessibili anche economicamente a famiglie con diverse condizioni economiche e sociali, adatti allo sviluppo di rapporti di vicinato, nei quali sperimentare servizi di prossimità per i residenti (Euricse, 2013; Caire, 2015).

In questo ambito gli interventi più interessanti nascono dalla collaborazione tra promotori privati e sistema pubblico e si sviluppano secondo due traiettorie diverse: da un lato nascono progetti dedicati a target specifici, come anziani, disabili, mamme sole con bambini, dall'altro si cercano soluzioni per coniugare sostenibilità economica e solidarietà sociale. Nel passato questi due obiettivi sono stati perseguiti con buoni risultati dalle esperienze di cooperativismo abitativo (si pensi all'esperienza emiliana dei Peep e a quella più lombarda portata avanti dalle società di mutuo soccorso) e oggi vengono riletti nei progetti di *social housing* collaborativo, governati sostanzialmente da Fondazione Housing Sociale attraverso il sistema dei fondi immobiliari⁴⁶. Nonostante le difficoltà, diversi progetti realizzati mostrano un orientamento all'abitare condiviso che ha molti punti in comune con la filosofia nordica del *cohousing*: il lavoro preparatorio di costruzione del gruppo di abitanti, il loro coinvolgimento nelle fasi di progettazione, costruzione e gestione dell'intervento, l'attenzione per gli aspetti relazionali, l'allestimento di spazi comuni, la programmazione di attività collettive e la sperimentazione di servizi integrativi all'abitare sono tutte caratteristiche che si ritrovano, almeno nelle intenzioni, in molti moderni progetti di *social housing* collaborativo all'italiana (Ferri, 2011)⁴⁷.

L'interesse generale per l'abitare condiviso ha rimesso al centro del dibattito anche altre esperienze comunitarie con una buona tradizione nel nostro Paese, quali ad esempio le comunità familiari, il cui spirito si ritrova nell'idea dei più moderni condomini solidali di matrice pubblica. In Italia le comunità di famiglie censite nel 2006 erano 198, la metà delle quali di ispirazione religiosa⁴⁸, guidate da valori di solidarietà, accoglienza e da meccanismi di reciprocità e condivisione, con l'obiettivo di trasformare la 'generatività familiare' in 'generatività sociale' per il territorio. Le comunità familiari più conosciute sono quelle afferenti all'associazione Mondo di

⁴⁶ Finalizzato sostanzialmente alla costruzione di nuove abitazioni a canone sociale, il sistema dei fondi, inaugurato in un periodo di forte crisi per il settore edile e caratterizzato da un funzionamento molto complesso, non ha raggiunto i risultati attesi: gli ultimi dati disponibili mostrano che sono stati approvate delibere definitive d'investimento per 1,73 miliardi di euro, pari all'85% della disponibilità totale (e corrispondenti a 220 interventi di *housing* sociale, per un totale di 16.883 alloggi sociali e 6.532 posti letto in residenze temporanee) a fronte di soli 473 milioni di euro di erogazioni effettuate, che hanno permesso la realizzazione di 83 interventi pari a circa 3.480 alloggi sociali e 1.815 posti letto in residenze temporanee (CDP Investimenti Sgr, dati al 30 settembre 2015).

⁴⁷ Cenni di cambiamento è il caso più conosciuto. Il sito del progetto è www.cennidicambiamento.it

⁴⁸ I dati sono tratti dallo studio di Rossi e Bramanti pubblicato nel decimo Rapporto sulla famiglia in Italia edito da San Paolo e richiamato in Rottini, 2006, p.85.

Comunità e Famiglia, sviluppatasi a partire dalla comunità di Villapizzone, fondata nel 1978 dai coniugi Volpi al rientro da un'esperienza di volontariato internazionale. Basate sui principi di condivisione, solidarietà, accoglienza e sobrietà, si caratterizzano per un forte impegno sociale, spesso legato all'affido di minori o alla cura di persone in difficoltà, e per un modello economico comunitario, che prevede che tutte le entrate delle singole famiglie confluiscono in una cassa comune alla quale ciascuno può accedere in base alle proprie necessità⁴⁹.

Per rispondere ai bisogni sociali di anziani e disabili, i Comuni hanno adottato molti dei principi delle comunità familiari e hanno promosso i cosiddetti condomini solidali, dove alcune 'famiglie consapevoli' decidono di andare ad abitare accanto a persone con disabilità o non completamente autosufficienti, offrendosi di aiutare queste ultime nelle piccole necessità della vita quotidiana, in cambio di una riduzione dei costi abitativi: le relazioni tra abitanti sono qui volte a sviluppare solidarietà e pratiche di mutuo aiuto, in un'ottica di welfare generativo⁵⁰. Questa rivisitazione del modello delle comunità familiari è stato declinato con molta libertà, e può assumere forme molto diverse, tra le quali esempi interessanti e sostenibili, accomunati dal lavorare a una scala micro, attivando piccoli gruppi di abitanti in un raggio d'azione poco più che condominiale, sono le coabitazioni solidali promosse dalla città di Torino e il programma Habitat-microaree sviluppato a Trieste da una partnership tra Agenzia sanitaria locale, Comune e azienda per l'edilizia residenziale pubblica. Il modello delle coabitazioni solidali interviene su situazioni abitative caratterizzate da elevato degrado sociale, inserendovi giovani dall'esterno, con il duplice obiettivo di rispondere ai loro bisogni di autonomia abitativa e migliorare le relazioni di vicinato. A Trieste invece si è cercato di supportare forme di cooperazione e collaborazione spontanee tra gli abitanti dei quartieri per sperimentare diverse modalità di organizzazione del welfare locale, meglio rispondenti ai bisogni della popolazione (Bricocoli, de Leonardis, 2014).

Meno successo invece hanno avuto in Italia i tentativi di recuperare il 'valore vernacolare' dell'abitare (Illich, 1979), attraverso la promozione di interventi di autocostruzione, intesa come 'produzione autonoma dell'abitare da parte degli utenti' (Pecoriello, 2011). Tale pratica, molto diffusa nel dopoguerra nelle nostre campagne, è stata sperimentata nuovamente a cavallo del millennio attraverso complessi accordi pubblico-privati per rendere economicamente più accessibile il bene casa e contemporaneamente sviluppare tra gli abitanti-costruttori rapporti di amicizia e solidarietà reciproca, alimentati dal tempo trascorso insieme in cantiere. I tanti progetti naufragati⁵¹, la scarsa mobilitazione popolare e le complicazioni incontrate in termini di lungaggini burocratiche, accesso al credito e sistema di *governance* dimostrano la difficoltà di questo modello nell'emanciparsi da una natura sperimentale estemporanea e assumere i connotati di attività edilizia strutturata (Semperbon e Vicari, 2015), lasciandolo confinato per ora a esperienze isolate poco

⁴⁹ Per approfondimenti si vedano Rottini, 2008 e Lietaert, 2007.

⁵⁰ In Italia esistono diverse esperienze di condomini solidali, a titolo di esempio si cita il recente progetto promosso dal Comune di Modena, in cui sono stati selezionati sei nuclei familiari come figure di riferimento sulle quali altri venti nuclei, formati in particolare da anziani e persone con lievi disabilità, possono fare affidamento. Il progetto è descritto sul sito del Comune: <http://www.comune.modena.it/welfare/anziani/residenzialita/condominio-solidale-di-via-gottardi>

⁵¹ Per un approfondimento sulle fasi di sviluppo (e inviluppo) dell'autocostruzione in Italia si rimanda a Colombo, Pecoriello, Solimano, 2011, pp.94-99.

replicabili, anche per l'assenza di una cornice normativa chiara.

Le critiche mosse contro il *self help* sottolineano l'uso opportunistico di questa modalità costruttiva da parte dei governi in difficoltà a colmare con risorse pubbliche il deficit abitativo per le fasce meno abbienti. Secondo questa visione l'autocostruzione testimonia uno scarico di responsabilità del pubblico e può diventare una forma di sfruttamento della forza lavoro; anche i vantaggi della partecipazione vengono ridotti a ragioni strumentali, quali tutelare gli investimenti, diminuire la necessità di interventi di manutenzione ed esercitare maggior controllo sociale (Pecoriello, 2011).

Questo approccio negativo all'autocostruzione, visto come forma di smantellamento del *welfare state*, ha anche un contraltare positivo, sostenuto da chi sottolinea il valore delle forme di autorganizzazione sociale quando riescono a dar vita a forme ibride innovative di relazione tra pubblico e privato. Un tentativo in questo senso, sono le esperienze di autorecupero romano, nate in contesti di occupazione abitativa che si è tentato di legalizzare attraverso un provvedimento legislativo volto da un lato a rispondere a situazioni di emergenza abitativa, dall'altro a riqualificare immobili dismessi di proprietà pubblica. Sperimentare strade per istituzionalizzare l'informalità tipica delle situazioni di occupazione sembra essere la strada da percorrere per valorizzare le esperienze illegali promosse dal basso che portano all'autorecupero di edifici abbandonati e alla sperimentazione di forme avanzate e creative di abitare collettivo e cooperativo, e che spesso riescono a innescare processi più generali di valorizzazione del territorio⁵².

2.4 L'attualità dell'abitare condiviso

Il crescente ritorno di interesse per l'abitare condiviso (Tummers, 2015; Sampieri, 2013; Lafond e altri, 2012) è legato alle trasformazioni demografiche e sociali in corso: da un lato i cambiamenti nella struttura della famiglia, da leggere in un contesto di crisi economica e di arretramento del sistema di welfare, dall'altro la crescita di un movimento socio-culturale verso la condivisione, che dall'inizio degli anni Duemila sta acquisendo sempre più peso, anche grazie alla diffusione delle moderne tecnologie informatiche di connessione (Rifkin 2001 e 2014; Botsman e Rogers, 2010).

In questo quadro, la sperimentazione di nuove forme di abitare condiviso, che valorizzino le esperienze informali nate dal basso, diventa per il soggetto pubblico strategica nel favorire e mantenere buoni livelli di qualità e coesione sociale nei contesti urbani (Bricocoli, 2011).

2.4.1 Il modello *one house – one family*

Anche se il tema dell'abitare condiviso attraversa da sempre la storia dell'uomo, è innegabile che nel secolo scorso si sia attuata una strategia deliberata per sostenere il modello '*one house – one family*', considerato quello meglio rispondente alle esigenze della famiglia nucleare tradizionale, che si era diffusa in Europa di pari passo al processo di industrializzazione.

In Italia, dal dopoguerra in avanti, diventare proprietari di casa ha rappresentato un

⁵² Il caso dell'autorecupero e delle occupazioni abitative sono ripresi nel paragrafo 3 di questo capitolo e nel capitolo 4. La legge regionale sull'autorecupero a cui si fa riferimento è la Legge della Regione Lazio n.55 del 1998, prima e unica legge sull'argomento in Italia.

obiettivo politico⁵³ e un successo sociale ed economico per le singole famiglie: i dati censuari mostrano che le famiglie che abitano in una casa di proprietà sono cresciute, parallelamente all'aumento generalizzato dei redditi⁵⁴, passando da essere una minoranza nel 1951 (40% rispetto alle 48,7% in affitto), a diventare maggioranza nel 1971, fino a superare il 70% nel 2011 (72,1% in proprietà, 18% in affitto).

Questo ribaltamento del peso della proprietà rispetto all'affitto è stato accompagnato da un forte sostegno pubblico all'ottenimento della proprietà dell'abitazione⁵⁵ e dalla parallela celebrazione del modello della famiglia nucleare tradizionale come migliore condizione sociale possibile. La scarsa offerta di alloggi in affitto a condizioni ragionevolmente sicure ed economicamente sostenibili ha ulteriormente contribuito a orientare le famiglie con un minimo di mezzi verso l'acquisto dell'abitazione, anche perché, in un Paese con limitate prestazioni di welfare, la casa in proprietà svolge un ruolo anche di tipo previdenziale (Poggio, 2009). Parallelamente si è assistito a un disinvestimento del pubblico nelle politiche della casa, che ha portato a un processo di progressiva alienazione del patrimonio residenziale pubblico che non è stato bilanciato dall'offerta di nuovi alloggi (Zanfi, 2009).

Di fronte al recente calo del benessere economico e ai cambiamenti nella struttura delle famiglie il modello *'one house – one family'* inizia a vacillare e, come si vedrà meglio nel capitolo 4, timidamente acquistano spazio soluzioni abitative alternative, basate sui due pilastri dell'abitare condiviso: spazi comuni per uso collettivo e autogestione per il loro utilizzo. Questa stagione di sperimentazione abitativa non implica la fine del modello *'one house – one family'*, che continuerà a essere una possibilità diffusa e vantaggiosa per molti, ma ci si augura riesca a mostrare il valore dell'abitare condiviso nel soddisfare i bisogni economici, sociali e di cura di molte nuove tipologie di famiglie.

2.4.2 Le trasformazioni socio-demografiche della famiglia

Negli ultimi decenni, i radicali cambiamenti della popolazione dal punto di vista sociodemografico hanno messo in crisi il modello di famiglia nucleare tradizionale e hanno creato nuove forme di famiglia e nuovi sistemi per organizzarne la vita.

Due fenomeni in controtendenza danno più di altri il senso di quello che sta succedendo: da un lato si riduce la dimensione media delle famiglie (processo di nuclearizzazione), dall'altro cresce il fenomeno delle famiglie estese, che derivano da un incremento del nucleo familiare originario, come nei casi di coabitazione o quando una coppia si separa e i figli si ritrovano divisi tra due nuove famiglie (Sapio, 2010).

Per capire l'entità del fenomeno di nuclearizzazione basta analizzare la dinamica del numero medio di componenti delle famiglie, passati da 4,2 nel 1926 a 2,3 nel 2016, a

⁵³ Zanfi (2009) parla di politiche coerenti con la *'mobilitazione individualistica'* dei ceti medi italiani, accomunate dall'obiettivo di consolidare attraverso la proprietà della casa il consenso politico.

⁵⁴ Tra il 1977 e il 2014, il reddito medio equivalente è aumentato in termini reali di circa il 35%, nonostante la caduta registrata tra il 2010 e il 2012 che lo ha riportato sui livelli prevalenti alla fine degli anni Ottanta. Fonte: Indagine sui bilanci delle famiglie italiane, Banca di Italia.

⁵⁵ La progressiva messa in vendita del patrimonio di edilizia popolare pubblica a condizioni particolarmente vantaggiose, provvedimenti legislativi ad hoc, speciali schemi di finanziamento riservati a determinate categorie di lavoratori, il sostegno ai mutui, l'offerta di appartamenti più piccoli, i contributi a fondo perduto per l'acquisto della prima casa, così come più in generale le regole della pianificazione sono tutte modalità attraverso le quali si è incentivato il modello dell'alloggio indipendente per la famiglia nucleare.

fronte del fatto che il numero di famiglie nello stesso periodo è quasi triplicato. Questo andamento è legato sia al calo di natalità (il numero medio di figli per donna nel 1926 era 3,51, nel 2016 1,35) che al processo di invecchiamento della popolazione, ben rappresentato dall'indice di vecchiaia che nel 2016 è stato stimato pari a 161,1 persone di 65 anni e oltre ogni 100 giovani con meno di 15 anni (la proporzione era 50,4 nel 1976 e 23,1 nel 1926), dato che colloca l'Italia tra i paesi più vecchi al mondo (Istat, 2016).

Inoltre tra il 1971 e il 2011 le famiglie unipersonali sono passate dal 12,9% al 31,2% del totale delle famiglie (rappresentando quasi 1 famiglia su 3), mentre quelle con 5 componenti o più hanno ridotto il loro peso dal 14,9% al 5,7% (Istat, 2011).

Figura 1 Principali indicatori socio-demografici, anni 1926, 1952, 1976, 1996 e 2016

Indicatori	1926	1952	1976	1996	2016
Popolazione	39.339	47.540	55.589	56.778 (d)	60.656
Famiglie	9.366	11.885	17.371	20.277	26.372
N° medio componenti famiglia	4,2	4,0	3,2	2,8 (d)	2,3
N° medio figli per donna	3,51	2,34	2,11	1,22	1,35
Tasso di attività maschile (%)	86,2	80,8	70,5	73,4	74,1
Tasso di attività femminile (%)	31,6	26,0	31,0	45,9	54,0
Indice di vecchiaia	23,1	31,4	50,4	140,6	161,1
Separazioni legali (a)	3,3	10,9	38,1	101,2	146,9 (e)
Matrimoni civili (b)	-	2,4	9,4	20,3	43,1 (e)
Tasso di nuzialità (c)	7,4	7,0	6,4	4,9	3,1 (f)

(a) per 100.000 abitanti (b) per 100 matrimoni (c) per 1000 abitanti (d) dato 1991 (e) dato 2015 (f) dato 2014

Fonte: elaborazioni su dati Istat

Mentre le famiglie diventano sempre più piccole, queste aumentano anche di numero, complice la crisi della nuzialità e la crescente instabilità coniugale: i matrimoni sono calati da 7,4 (ogni 1000 abitanti) nel 1926 a 3,1 nel 2014 e le separazioni intanto sono esplose, passando nello stesso periodo da 3,3 a 146,9 ogni 100mila abitanti (Istat, 2011), in un processo che si è molto accelerato negli ultimi vent'anni e ha portato ad una crescita sostenuta dei nuclei monogenitoriali (non vedovi), il cui peso è raddoppiato tra il 1994 e il 2015. Oltre a questa tipologia sono aumentate anche altre nuove forme familiari, che hanno fatto sì che la famiglia tradizionale composta dalla coppia coniugata con figli non sia più il modello dominante (nel 2015 rappresentava solo il 32,9% del totale delle famiglie). In particolare, i single giovani e adulti (non vedovi) sono raddoppiati e rappresentano il 18,5% del totale delle famiglie, mentre le famiglie ricostituite sono il 4% del totale, e in valori assoluti hanno superato il milione (Istat, 2016).

Figura 2 Nuove forme familiari, medie 1993/1994 e 2014/2015, dati in migliaia

	Famiglie unipersonali (a)	Famiglie monogenitoriali (a)	Famiglie ricostituite	Totale Famiglie
1993/1994	2.164	624	603	21.810 (b)
2014/2015	4.772	1.548	1.032	25.816 (c)

(a) non vedovi (b) dato 1994 (c) dato 2015

Fonte: elaborazioni su dati Istat

Il passaggio da un unico modello di famiglia a una pluralità di forme familiari⁵⁶ mette in discussione il modello familiare nucleare, e rivaluta un'interpretazione estesa di famiglia, nella quale l'ambito relazionale assume una nuova centralità, sia a causa della moltiplicazione dei rapporti sociali che caratterizza le famiglie ricomposte, sia come antidoto contro l'isolamento, in particolare degli anziani, amplificato dalla privatizzazione dell'abitare.

Superare il modello nucleare come chiave di lettura per la vita familiare, implica una revisione strutturale e funzionale anche del modello abitativo basato sull'alloggio indipendente per la famiglia singola.

Strutturale perché cambiano le esigenze dimensionali delle famiglie, che trascorrono più tempo della loro vita abitando senza figli che con i figli (Saraceno, in Zanfi, 2009), ma che allo stesso tempo si separano spesso quando i figli sono ancora piccoli, cosa che implica un raddoppio di spazi in case diverse per ospitare a giorni alterni pezzi della stessa famiglia che hanno deciso di vivere divisi.

Funzionale perché cambia il modo in cui la famiglia vive: la privatizzazione dilagante, la *homeownership* vista come traguardo sociale, ma anche l'uso massiccio dell'automobile, hanno inciso significativamente sulla condizione di isolamento che caratterizza le famiglie moderne. In questo contesto il fatto che le donne lavorino sempre più fuori casa⁵⁷ aumenta i problemi di cura di bambini e anziani, in un quadro in cui il sistema di welfare per la famiglia è particolarmente debole (Rosina, 2009). Sulla tenuta del welfare familiare incide anche l'allungamento delle reti familiari, dovuto sia a una maggiore mobilità territoriale delle giovani generazioni che si spostano alla ricerca di lavoro, sia al fatto che le famiglie immigrate non possono contare su una rete di supporto familiare, visto che spesso i parenti rimangono nel loro paese di origine. Per tutte queste ragioni aumentano i bisogni di assistenza e le richieste di sostegno da parte delle famiglie, che, sempre più isolate e frammentate, esprimono nuove necessità anche in termini di casa. Da ciò si sviluppa la richiesta di case più flessibili, in grado di adattarsi alle trasformazioni attraversate da chi vi abita⁵⁸; si guarda con rinnovato interesse a modelli abitativi che sfumano i confini tra

⁵⁶ Simpson parla di passaggio dalla *nuclear family* alla *unclear family*, una forma familiare complessa e dai confini sfumati, che deriva in particolare dalla crisi del vincolo matrimoniale (Sapio, 2010, p.50).

⁵⁷ Il tasso di attività femminile, anche se resta ancora lontano dai livelli di quello maschile, passa dal 31,0 del 1976 al 45,9 del 1996 fino al 54,1 per cento del 2015 (Istat, Indagine sulle forze lavoro, 2016).

⁵⁸ Su questo aspetto è interessante la teoria di Habraken che, in 'Strutture per una residenza alternativa', individua una parte stabile, definita 'supporti' e una parte mobile, di autocostruzione, definita 'unità staccabile' (Habraken, 1973). Un esempio italiano di questa strategia è fornito dal progetto case per Gio.Co della cooperativa di abitanti Andria, che propone "case evolutive" per le giovani coppie, ossia case che crescono al crescere delle esigenze familiari e delle disponibilità economiche. Si tratta in concreto di abitazioni per giovani coppie parzialmente "autocostruibili", che nascono piccole e si prestano ad aumentare il loro volume, seguendo le variazioni del nucleo familiare (www.andria.it/nuove-costruzioni/case-per-gio-co).

privato e comune, alla casa come luogo di relazioni, in cui incontrarsi, trovare supporto e sviluppare nuove opportunità, anche economiche.

A partire dalla riflessione su quale modello di sistema-famiglia sia meglio in grado di contenere l'impatto dei cambiamenti demografici e sociali in atto (Sapio, 2010), è quindi necessario ragionare collettivamente per individuare quale modello di casa proporre a queste nuove tipologie di famiglia, considerato anche il fatto che insieme alla struttura familiare e ai bisogni abitativi, si riscontra un utilizzo più intenso e prolungato della casa, con attività aggiuntive rispetto a quelle tradizionali, dipendenti in particolare dai cambiamenti nell'organizzazione delle attività lavorative e produttive (Turchini e Grecchi, 2006).

2.4.3 La crisi economica

Nonostante alcuni positivi segnali di ripresa (Banca di Italia, 2015), le famiglie italiane sono ancora in una situazione di incertezza e vulnerabilità a causa del perdurare della situazione di crisi economica: si è avuta un'ampia contrazione del reddito familiare medio, diminuito nel 2014 di circa 15 punti percentuali rispetto al 2006 (Banca d'Italia, 2015 e 2008), e una parallela diminuzione del potere d'acquisto del 10,6% (Confesercenti, 2016). Inoltre è aumentata anche la povertà: nel 2014 il 22,3 per cento degli individui aveva un reddito equivalente inferiore al 60 per cento di quello mediano (16.000 euro), la soglia convenzionalmente usata per definire la condizione di basso reddito, mentre tale valore era il 19,6% nel 2006 e il 20,6% nel 2012 (Banca d'Italia, 2015 e 2008). Nel 2015 il tasso di disoccupazione era pari all'11,9%, in costante aumento dal 2006, quando era il 6,8%; particolarmente pesante la situazione dei giovani, che oggi nella fascia 15-24 anni sono per il 40,3% disoccupati, mentre lo erano nel 21,8% dei casi nel 2006⁵⁹.

Questo quadro di difficoltà amplifica le situazioni di disagio abitativo già esistenti, scavando un solco sempre più profondo tra chi possiede una casa e chi vive in affitto (Reverberi e Sitton, 2016), dando vita a città con 'case senza abitanti e abitanti senza case'⁶⁰ e amplificando le distanze tra 'la città dei ricchi e la città dei poveri' (Secchi, 2013).

I risultati della ricerca *Living with Hard Times. How Citizens React to Economic Crises and Their Social and Political Consequences*⁶¹ confermano una visione pessimistica sulla condizione economica dell'Italia e un sentimento di insoddisfazione diffusa tra i cittadini, soprattutto verso lo Stato, considerato colpevole di non supportare con politiche adeguate le famiglie. I dati mostrano come sono sempre di più le famiglie che hanno difficoltà a pagare bollette e debiti, che a seguito della crisi hanno visto peggiorare le loro condizioni lavorative, che hanno ridotto i consumi e gli svaghi e che resistono non grazie al welfare pubblico ma piuttosto appoggiandosi a un sistema informale di welfare familistico, fatto di una rete ancora robusta di rapporti sociali su cui fare affidamento in caso di difficoltà economiche o familiari. Parallelamente a questa situazione emerge una tendenza generale all'individualismo, espresso nella preferenza per strategie con cui reagire alla crisi perseguite

⁵⁹ Istat, banca dati online <http://dati.istat.it>

⁶⁰ Gabriele Rabaiotti in *Abitare le terre di mezzo*, p.14 in Rottini, 2008

⁶¹ La ricerca è stata realizzata nel 2015 nell'ambito del progetto europeo Livewhat. Informazioni e materiali su Livewhat sono disponibili sul sito www.livewhat.unige.ch. In particolare i dati relativi alla situazione italiana si possono consultare su www.livewhat.unige.ch/wp-content/uploads/2014/02/Integrated-Report.pdf

singolarmente e nel non sentirsi soggetti attivi all'interno della propria comunità: da qui deriva il basso livello di fiducia sociale riscontrato, la scarsa partecipazione pubblica, l'allontanamento dall'associazionismo e la tendenza al radicalismo delle forme di attivismo esistenti.

Se questa è la lettura di quello che sta succedendo dal punto di vista delle famiglie, dal lato dell'offerta, il settore delle costruzioni, oltre a stare attraversando una fase di grande recessione⁶², non sembra essere in grado di fornire soluzioni adeguate alle necessità reali dei nuovi nuclei⁶³, continuando a proporre soluzioni piuttosto standard, troppo grandi e troppo care. A questo proposito Gresleri parla di 'mercato anacronistico', basato su un modello di famiglia nucleare tradizionale e su un benessere economico che non sono più attuali (Gresleri, 2015, p.204).

Le imprese cooperative prima di altre hanno iniziato a ragionare su come adeguare il loro modello costruttivo ai mutati scenari economici e sociali. Due tendenze emergono con più forza: da un lato spostare l'attenzione e gli investimenti dalla proprietà alla locazione permanente o al riscatto, dall'altro concentrarsi sulla produzione di un'ampia gamma di servizi all'abitare, in modo complementare o integrativo alle politiche abitative (servizi socio-assistenziali, di portierato sociale, di mediazione culturale, di gestione immobiliare, ecc.), secondo una logica integrata tra *property, facility e community management* che presuppone una solida alleanza tra cooperative di abitazione e cooperative sociali, funzionale a sviluppare forme di welfare generativo di comunità integrate con l'abitare (Euricse, 2013, Caire, 2015)⁶⁴.

La crisi economica ha quindi sicuramente spinto gli operatori privati, o almeno alcuni di essi, a riflettere su come recuperare redditività, iniziando a innovare strategie d'azione e modelli consolidati per cercare di intercettare nuove domande abitative, a partire dal recupero dei principi mutualistici attorno ai quali si era sviluppata la cooperazione.

Anche sul fronte delle politiche abitative sono comparsi alcuni tentativi di rispondere alle trasformazioni in atto. È quello che si è cercato di fare con l'attuale stagione di progetti di abitare sociale, che nel nostro Paese ha assunto la declinazione più interessante in Piemonte, dove si è creato un sistema integrato di *partnership* tra pubblico e privato che hanno prodotto una pluralità di interventi molto diversificati per intervenire su diversi tipi di bisogni. I due elementi che fanno della strategia piemontese in generale, e di quella torinese in particolare, un'esperienza da valorizzare sono da un lato il focus sui bisogni temporanei, dall'altro la capacità di innovare contesti esistenti introducendo nuovi modelli di coabitare⁶⁵.

⁶² Nomisma segnala che la produzione nel settore delle costruzioni nel 2015 è crollata del 31,6% rispetto al 2008 (Nomisma, 2016).

⁶³ Il fatto che quasi tre quarti delle abitazioni costruite nel 2007, quando il settore delle costruzioni era al massimo della sua fase espansiva, siano rimaste invendute segnala non tanto un'assenza di domanda, quanto piuttosto un'evoluzione di una quota importante di questa domanda, che non trova nell'offerta residenziale risposte commisurate alle proprie esigenze e disponibilità (Zanfi, 2009).

⁶⁴ In linea con l'attenzione all'*housing* collaborativo delle cooperative italiane, appare l'approccio europeo, che tra i filoni principali per lo sviluppo del mercato abitativo, ha individuato da una parte un interesse sempre più forte nell'idea di *living in communities* ed in concetti di *common-interest housing* e dall'altra una ricerca di sempre maggiore mix tra il bene casa e altri servizi (assistenza e cura, tempo libero, commercio, educazione) che sta aprendo nuovi importanti segmenti di mercato (La Rosa e altri, 2012; Lafond e altri, 2012)

⁶⁵ Esempi di residenza temporanea sono Luoghi Comuni (www.luoghicomuni.org), Porta Palazzo (<http://www.compagniadisanpaolo.it/ita/Interventi-Principali/Torino/Residenza-temporanea-di-Porta->

Oltre all'accessibilità, l'aggettivo 'sociale' fa riferimento alla capacità del contesto abitativo di rispondere ai bisogni relazionali di chi ci abita: questo è il presupposto del *social housing* all'italiana coordinato da Fondazione Housing Sociale, che nel nostro Paese ha assunto una connotazione anche di 'abitare socievole' (Minora, 2013). Progettazione fisica degli spazi attenta alla condivisione e sviluppo di modalità di interazione tra gli abitanti, per facilitare la convivenza e costruire comunità, sono le due anime di quella che viene chiamata 'gestione sociale', e che mira a coinvolgere in prima persona i residenti e a implementare servizi integrativi all'abitare, in grado di intercettare l'evoluzione dei bisogni familiari (servizi alla persona), le loro esigenze relazionali e di dialogare con lo spazio circostante (verde, spazi aperti, altri edifici) (Ferri, 2011). L'attenzione per le dinamiche relazionali all'interno del *social housing community-oriented* in cui il processo di costruzione della casa si accompagna a processi di *community-building*, con l'obiettivo di costruire atteggiamenti cooperativi funzionali alla gestione degli spazi comuni e alla progettazione di servizi collettivi, avvicina questi contesti a forme evolute di *cohousing*, facendole rientrare tra le possibili declinazioni dell'abitare condiviso. Una differenza importante è il processo di selezione degli abitanti, *resident-driven* nel caso del *cohousing*, costruito in maniera artificiale, partendo da un modello astratto di comunità e convivenza in base al quale vengono selezionati i profili sociali dei partecipanti, nel *social housing community-oriented*, dove è più alto il rischio di costruire comunità chiuse, alimentate da meccanismi di esclusione (Bricocoli e de Leonardis, 2014).

2.3.4 L'economia circolare e il paradigma della sostenibilità e della condivisione

È indubbio che i cambiamenti nella famiglia e la crisi economica siano fattori che alimentano una riflessione generale sull'attualità dell'abitare condiviso, visto in particolare come un dispositivo utile per sviluppare modelli temporanei di abitare, con cui rispondere a situazioni di vulnerabilità economica e sociale. In quest'ottica le politiche abitative si intersecano e si devono integrare con quelle di welfare, a partire dalla costruzione di meccanismi di collaborazione e cooperazione tra abitanti innescati intorno alla casa.

D'altra parte le potenzialità dell'abitare condiviso vanno lette anche in relazione al paradigma di sviluppo dell'economia circolare, dove tutto può e deve essere riusato, riciclato, reinserito nel processo, in un meccanismo continuo di produzione e riproduzione di risorse. L'idea di circolarità mette al centro il concetto di sostenibilità, intesa come necessità di ridurre drasticamente la quantità di risorse utilizzate e motivata da ragioni di scarsità. Declinata sull'abitare, la sostenibilità assume un carattere di efficienza, in particolare energetica, stimolata dall'innovazione tecnologica, ma anche di sufficienza, nel senso di ottimizzazione delle risorse a disposizione, attivabili attraverso pratiche di condivisione in grado di sollecitare soluzioni socialmente innovative.

La condivisione affronta il problema della scarsità sostituendo l'accesso al possesso e gettando le basi per una società costruita su meccanismi circolari nei quali la socialità

Palazzo), Sharing (www.sharing.to.it), Buena Vista Resocial Club (www.resocialclub.it/pages/4-casa); di coabitazioni solidali in cui a giovani under30 viene concesso un affitto calmierato in alloggi di edilizia popolare in complessi periferici difficili in cambio di dieci ore alla settimana di volontariato I Tessitori, La Sorgente, Filo continuo (<http://associazione.acmos.net/coabitazioni-solidali>). Sulla strategia torinese di politica abitativa si rimanda alle considerazioni di Giovanni Magnano, così come me le ha raccontate: <https://irughegia.wordpress.com/2015/12/06/considerazioni-sciolte>

diventa il mezzo per creare valore. Questo approccio porta a considerare l'abitare condiviso come un processo produttivo di beni collettivi relazionali, dove a partire da alcune risorse fisiche date, i soggetti che vi interagiscono producono nuove risorse, materiali nel caso dei servizi collettivi e immateriali, nel caso del benessere sociale alimentato da relazioni cooperative e di reciprocità. Prima che una soluzione per le emergenze, l'abitare condiviso è attualmente espressione di un movimento verso la sostenibilità espresso da alcune frange della popolazione, che cercano di costruire, partendo dalla casa, un altro modo di vivere basato sulla condivisione e legato a valori quali relazionalità, mutuo aiuto, cooperazione, ambientalismo, riciclo, autogestione. L'obiettivo è migliorare il proprio benessere, attraverso la ridefinizione di un modello di buon abitare, che si declina in forme molto diverse, ma che ha come costante una spinta verso la condivisione, la partecipazione e l'autogestione, il cui impatto viene misurato dalla capacità di invadere territori esterni alla casa (scuola, luogo di lavoro, parchi, commercio, mobilità), influenzando sugli stili di vita.

Questo movimento socio-culturale verso la condivisione si intreccia con la sfera economica: i consumi, la finanza, la casa, il lavoro sono ambiti di quella che è stata definita, a seconda dell'autore, economia del Noi (Carlini, 2011), Pop economy (Napoleoni, 2010), consumo collaborativo (Botsman e Rogers, 2010), economia della reciprocità (Bruni, 2006) o, nella definizione mediatica, *sharing economy*⁶⁶. Dentro vi rientrano il proliferare dei Gruppi di acquisto solidale (Gas), dei negozi dell'usato, i sistemi di mobilità in *sharing*, la rinascita delle banche del tempo, le *social street*, l'interesse per nuove forme di welfare di comunità e per le monete complementari.

In questo modello economico, diffusosi grazie alle potenzialità della rete internet e alimentato dalla crisi economica, un ruolo centrale lo svolge il capitale delle relazioni, attraverso il quale incrementare il valore d'uso, caratteristico dell'era dell'accesso e del paradigma del *commons* collaborativo, dove condivisione, reti sociali orizzontali, capitale relazionale, economia partecipativa prendono il posto della proprietà privata, dell'interesse individuale, del sistema di governo centralizzato, del capitale finanziario e dell'economia di scambio e di mercato (Rifkin, 2001 e 2014). Non si tratta di una scoperta nuova, se si considera che il *commons* collaborativo affonda le sue radici nel modello di organizzazione della vita economica feudale, dove aggregarsi in un'economia basata sulla condivisione e gestire con forme di autogoverno le comunità rurali era l'unico modo per sopravvivere al regime di schiavitù in cui erano tenuti i contadini⁶⁷. Dopo l'evoluzione del *commons* feudale nel *commons* sociale dell'epoca della prima industrializzazione, oggi sta riemergendo

⁶⁶ Sull'economia della condivisione ho scritto varie cose, molte delle quali sono disponibili sul mio blog. Un approccio critico alla *sharing economy* è contenuto in particolare nell'ultimo articolo: <https://irughegia.wordpress.com/2012/01/18/lunga-vita-al-trapano>
<https://irughegia.wordpress.com/2012/02/20/sabato>
<https://irughegia.wordpress.com/2013/10/15/labitare-come-motore-della-sharing-economy>
<https://irughegia.wordpress.com/2016/05/03/appunti-a-caldo-tornando-dalla-sharing-school-la-sharing-economy-fa-male-alla-condivisione>

⁶⁷ Le proprietà collettive caratterizzano ancora parti importanti del nostro territorio nazionale, in particolare rurale e montano. Esse sono una forma diversa di proprietà, alternativa a quella statale e a quella privata individuale, che è gestita attraverso regole specifiche di governo e funzionamento, costruite nel tempo attraverso la partecipazione dei diversi proprietari alla gestione del bene fatto oggetto di proprietà. In questo contesto per uso civico si intende un diritto di godimento collettivo su particolari beni immobili riservato ai residenti di un determinato territorio. Per approfondimenti si veda Minora, 2011b.

l'idea caratteristica dell'economia civile⁶⁸ che economia e società siano una faccenda di cooperazione e reciprocità e che il mercato sia fatto di rapporti di mutua assistenza (Genovesi, 2013), con tutte le conseguenze che queste affermazioni producono sui modelli di organizzazione economica e sociale (Venturi e Zandonai, 2016).

Inserire il paradigma della circolarità e il movimento verso la condivisione nel quadro dei mutati scenari socio-demografici rende più interessanti soluzioni abitative finora viste come 'anomalie' (Bronzini, 2014) o 'stravaganze messe in atto da minoranze dotate di buoni capitali culturali' (Sampieri, 2011), accrescendo la possibilità di replicarle e diffonderle. Il punto non è contrapporre la casa condivisa alla casa individuale e neanche un modello di famiglia a un altro, quanto accorgersi di quello che sta cambiando intorno a noi e provare a coglierlo, per offrire, a chi vorrà, una soluzione abitativa che oggi è ancora soprattutto un'utopia, per la lunghezza e la complessità che caratterizza l'iter delle nuove iniziative. Per riuscirci bisogna trovare modalità per innescare l'intelligenza collettiva, che nasce da processi *bottom-up* e ha le caratteristiche tipiche dell'*open source*. L'obiettivo è metabolizzare socialmente processi circolari, nei quali i produttori non si limitano a produrre beni (la casa), ma sono impegnati a sviluppare appunto processi sociali che costruiscono, ricostruiscono e sviluppano combinazioni diverse di beni, fisici e relazionali (la casa, gli spazi comuni, i servizi collettivi, le dinamiche di cooperazione, reciprocità, condivisione, l'abitabilità, il benessere relazionale).

3. Le declinazioni dell'abitare condiviso in Italia

Come già argomentato, abitare condiviso è un termine generico dentro il quale inserire modelli abitativi anche molto diversi, accomunati da prevedere spazi comuni e forme di condivisione tra i residenti. All'interno di questa categoria stanno esperienze molto diverse tra loro. Da quelle di matrice comunitarista e utopista, in cui la condivisione riguarda anche il denaro, ad altre, spesso inconsapevoli, in cui la gestione condivisa degli spazi comuni produce nuove opportunità per gli abitanti, come nel caso dei condomini collaborativi; da progetti costruiti dal basso attraverso processi partecipativi e strategie di auto organizzazione, ad altri di natura istituzionale, che provano a replicare meccanismi spontanei in ambienti controllati, in un'ottica di sperimentazione sociale.

Come si argomenterà meglio nel capitolo 4, il mio lavoro ha privilegiato la varietà piuttosto che l'omogeneità, attraverso la quale restituire un'immagine complicata, a tratti sovrapposta, forse confusa di un sottobosco poco conosciuto e mal raccontato di esperienze che fino a quando verranno considerate 'alternative' rimarranno confinate in un angolo del dibattito pubblico, senza nessuna possibilità di generare impatto al di fuori dei propri ristretti confini. L'obiettivo è far emergere le normalità che costellano i progetti di abitare condiviso, mostrando anche le eccezionalità. La normalità è, in questo ambito, la cifra dell'innovazione. E per sviluppare innovazione dentro il mondo in cui viviamo, bisogna riscoprire le normalità anche là dove nessuno

⁶⁸ Bruni e Zamagni parlano di economia civile come fiume carsico, sottolineando come questo approccio all'economia, nonostante minoritario rispetto all'idea smithiana incarnata dall'*homo economicus*, dopo la fioritura del 1700 non si sia mai estinto, ma abbia continuato a vivere in tutti quegli economisti, imprenditori ed operatori economici che hanno coltivato l'idea di un'economia intesa come incivilimento, legata alle virtù civili (e non solo agli interessi) e alla pubblica felicità (e non solo alla ricchezza delle nazioni) (Bruni e Zamagni, 2015).

andrebbe a cercarle.

Per rendere più leggibile 'l'universo scuro' dell'abitare condiviso, le varie esperienze che lo compongono possono essere incasellate in modelli più o meno standard, sinteticamente illustrati di seguito.

3.1 Ecovillaggi

Gli ecovillaggi, termine utilizzato per la prima volta nel 1991 in un dossier sulle migliori comunità sostenibili esistenti al mondo⁶⁹, sono esperienze comunitarie tese verso un modello di vita responsabile e sostenibile, le cui caratteristiche comuni sono l'intenzionalità e l'ecosostenibilità⁷⁰. Sono spesso considerati l'evoluzione in chiave ambientale delle comuni degli anni Sessanta, in cui la spinta antagonista a cambiare la società lascia il posto a un'attenzione per il cambiamento individuale: la crescita personale è un obiettivo comune di tutte le eterogenee esperienze che vengono etichettate come ecovillaggio, solitamente formate da gruppi non troppo grandi e con un profondo senso di appartenenza, che organizzano autonomamente e orizzontalmente la propria vita sociale, ricorrendo a poche regole e a una partecipazione diffusa (Anitori, 2012). Tra i casi più famosi in Italia ricordiamo Bagnaia, una comunità di una ventina di persone a pochi chilometri da Siena, che dal 1979 porta avanti un esperimento basato su condivisione totale delle risorse, autosufficienza e proprietà collettiva, che si regge sul lavoro agricolo svolto dai membri della comunità; Torri Superiore, un antico borgo medievale nei pressi di Ventimiglia recuperato dopo un lungo percorso iniziato alla fine degli anni Ottanta e concluso dopo più di vent'anni, dove oggi vivono 27 persone (di cui 10 bambini), che si sostentano soprattutto grazie ad un'attività ricettiva gestita dagli abitanti. Questi sono individualmente proprietari degli alloggi e collettivamente della parte del borgo destinata a centro culturale (per corsi e seminari) e ricettivo (camere per gli ospiti e ristorante)⁷¹. Sia nel caso di Bagnaia che di Torri Superiore gli abitanti sono anche soci della cooperativa che hanno costruito per gestire insieme le attività economiche. Lumen, un ecovillaggio ricavato in una vecchia corte nella campagna piacentina fondato nel 1992 e oggi composto da più di sessanta persone che aderiscono a principi comuni (metodi naturali di cura, sana alimentazione, risparmio di risorse, cura delle relazioni e coabitazione), si regge su un modello di economia interna autosostenibile e diversificato, formato da attività a pagamento aperte all'esterno (dalla scuola di naturopatia, alla Wellness Academy ai corsi di cucina naturale), che hanno costruito posti di lavoro per gli abitanti e che assicurano entrate sufficienti a pagare altri abitanti impegnati a offrire servizi specifici per la comunità, come la mensa interna o i servizi educativi. A questo modello economico corrisponde una struttura organizzativa piuttosto complessa, articolata in diverse forme giuridiche e orchestrata in modo da riuscire a gestire la vita comunitaria: Lumen infatti è un'associazione che si occupa prevalentemente delle attività formative rivolte all'esterno, ma anche una

⁶⁹ *Ecovillages and sustainable communities*, di Diane e Robert Gilman, 1991.

⁷⁰ Per una definizione più completa si rimanda al sito web del Gen – Global ecovillage network www.gen-europe.org, la rete globale nata nel 1995 per favorire lo sviluppo degli ecovillaggi come modello di insediamento umano sostenibile. Appartiene al Gen anche la Rive – Rete italiana villaggi ecologici www.ecovillaggi.it.

⁷¹ I casi di Bagnaia e Torri Superiore sono analizzati in maniera approfondita in Anitori, 2012. Su Bagnaia è disponibile online anche il documentario di Carla Apuzzo, Hubrecht Nijhuis e Salvatore Piscicelli Bagnaia, un frammento di utopia <https://www.youtube.com/watch?v=oOM3d0cj-CI>

cooperativa di produzione e lavoro che gestisce progetti editoriali, la vendita di prodotti naturali e le attività svolte in diversi centri benessere, e da qualche anno una cooperativa a proprietà indivisa che amministra gli alloggi e una rete di persone che organizzano le attività educative rivolte ai bambini (educazione parentale e servizio di asilo modello *tagesmutter*).

Fa parte della Rive anche Upacchi, un ecovillaggio situato in un borgo abbandonato vicino ad Anghiari Arezzo), che è stato definito ‘uno splendido fallimento’⁷² per sottolineare come, nonostante nel tempo l’idea iniziale di vita collettivista si sia persa, lasciando il posto a semplici rapporti di buon vicinato, questa evoluzione abbia comunque garantito la sopravvivenza del borgo. Interessante come l’impostazione originaria di stampo comunitario, che i fondatori dell’ecovillaggio hanno dimenticato, si sia invece sedimentata nei figli, tra i quali esiste un legame più solido, in virtù del quale è stata affidata loro la gestione degli spazi comuni.

Sotto l’etichetta di ecovillaggio rientrano anche esperienze più insolite, che mettono in discussione ancora più radicalmente l’organizzazione economica e sociale e cercano di costruirne una alternativa, autosufficiente e indipendente. Fanno parte di questa corrente il Villaggio degli elfi e Damanhur. Gli Elfi sono una comunità di una trentina di nuclei familiari nata nel 1980 dall’occupazione di terre e ruderi abbandonati nell’appennino pistoiese, composta da quattro piccoli borghi e da una decina di case sparse, che si basa sui principi della condivisione e dell’autosussistenza. Le case, tutte ristrutturate dagli abitanti, non sono allacciate alla rete elettrica e il riscaldamento e la cucina vanno a legna. Per mangiare gli Elfi coltivano ortaggi, cereali, castagne e olive e allevano alcuni capi di bestiame. L’autosufficienza riguarda anche l’istruzione: i bambini frequentano una scuola autogestita, alla quale partecipano due insegnanti esterne. Il loro sistema economico, basato su una contribuzione volontaria in base alle disponibilità di ciascuno, prevede una cassa comune della comunità per acquistare i beni che non riescono a produrre da soli, un’altra cassa comune per ogni villaggio e una cassa individuale per soddisfare le esigenze dei singoli. Le entrate derivano dalla vendita di oggetti di artigianato prodotti dagli elfi e dalla vendita di pizze che producono utilizzando due forni mobili durante festival e rassegne musicali e artistiche.

Damanhur è una comunità spirituale fondata nel 1975 in Valchiusella a nord di Torino dotata di una propria Costituzione, ministeri del commercio, della cultura, delle finanze, una moneta interna, una bandiera, servizi sanitari e scolastici. Vi fanno parte circa 600 residenti più altre 400 persone che vivono nei dintorni e partecipano alle attività culturali e formative proposte. Nel tempo ha sviluppato un modello completamente autonomo, sia per quanto riguarda i servizi di welfare che il lavoro. La proprietà è detenuta in forma collettiva.

Pur non facendo parte della Rive, ho ritrovato le caratteristiche tipiche degli ecovillaggi di matrice comunitaria (contesto rurale, attenzione all’ambiente, autosussistenza, adesione a principi comuni, solidarietà) anche a Mutonia, una comunità di artisti internazionali appartenenti al movimento dei *travellers* che dal 1990 si sono stabiliti nell’area abbandonata di una ex cava sul fiume Marecchia a Sant’Arcangelo di Romagna e che qualche anno fa, dopo una lunga battaglia legale, sono stati riconosciuti parco artistico dall’Amministrazione comunale⁷³.

⁷² Sabrina Calogero, Terra. In campagna un’altra vita è possibile, Terre di Mezzo editore, 2005

⁷³ Su questa esperienza si consiglia la visione del documentario del 2013 di Zimmerfrei Hometown |

3.2 Cohousing

Il *cohousing* è un modello abitativo che combina l'autonomia degli alloggi privati con i vantaggi di spazi, risorse e servizi condivisi, e che è espressione di una nuova 'voglia di comunità' che caratterizza in particolare le aree urbane.

La letteratura internazionale (McCamant, K. e Durrett, C., 2011; Scotthanson K. e C., 2005) individua tre elementi indispensabili perché un progetto di abitare condiviso si possa definire *cohousing*. Il primo è la presenza di una ricca dotazione di spazi comuni, il secondo riguarda il protagonismo degli abitanti, sia nella progettazione che nella autogestione degli spazi comuni e delle attività collettive, e il terzo prescrive un 'design degli spazi' pensato per facilitare gli incontri e stimolare i rapporti sociali, che può strutturarsi in forme molto diverse, a seconda del progettista e del fatto che si tratti di un intervento nuovo (come nel caso di Ecosol a Fidenza) o di una ristrutturazione (ad esempio Numero Zero a Torino).

Gli spazi comuni variano abbondantemente a seconda dell'intervento per tipologia e forma, anche se solitamente è sempre presente una sala polifunzionale con una cucina condivisa.

Per essere considerato *cohousing* poi, il protagonismo degli abitanti deve estendersi alla fase di sviluppo del progetto, che deve quindi essere promosso direttamente dagli abitanti. Partecipando insieme alla definizione del progetto, si attiva un processo informale di autoselezione che prende il nome di 'vicinato elettivo' e che finisce per essere una caratteristica distintiva dei *cohousing*.

Le varie esperienze di *cohousing* sono infine accomunate dalla condivisione di una sorta di carta costituzionale, scritta collettivamente, che racchiude la *vision* del gruppo, richiamando i valori su cui si fonda il progetto. Questi sono simili in molti progetti, e riguardano principi di solidarietà, mutuo aiuto, condivisione, ma anche convivialità e socievolezza, rafforzati da un pensiero economico che generalmente promuove idee di riciclo e riuso, rispetto dell'ambiente e della natura, mobilità lenta, acquisti collettivi e consumo critico. Le regole di gestione ordinaria interna del *cohousing* sono invece diverse di caso in caso e non vengono utilizzate come discriminare per definire cos'è *cohousing* e cosa no, anche se in queste esperienze vi è sempre un grado di autogestione piuttosto elevato.

Storicamente il *cohousing* si è concretizzato in modelli diversi, a seconda del contesto territoriale e sociale. Il modello svedese, conosciuto come *kollektivhus* (letteralmente 'edificio collettivo'), è nato negli anni Trenta con l'obiettivo di ridurre le incombenze domestiche delle donne e aumentare la loro partecipazione al mondo del lavoro, e per questo è stato sostenuto anche dal governo. Si basava su un'idea radicale di condivisione, strutturata su alloggi privati di dimensioni ridotte a fronte di grandi spazi e servizi comuni. Nella maggior parte dei *cohousing* svedesi gli appartamenti privati non avevano la cucina in quanto esisteva un grande spazio comune deputato a servizio mensa, pensato sia per far guadagnare alle donne tempo che per sviluppare un senso di comunità (Vestbro, 2010). Nel tempo al modello del *family hotel*, in cui i servizi erano offerti da personale esterno, si è sostituito quello del *self-work*, in cui i residenti si occupano direttamente dei servizi e della preparazione del cibo. Inoltre, risolto il problema di favorire l'occupazione femminile, all'inizio degli anni Novanta hanno iniziato a svilupparsi progetti di *cohousing* orientati alla

terza età⁷⁴, che si stanno diffondendo in tutta Europa.

Molto diversa è l'esperienza avviata negli anni Sessanta in Danimarca, conosciuta con il nome di *bofaellesskaber* ('comunità viventi'), considerate l'origine del *cohousing* moderno. Nate in un periodo di forte contestazione da persone di estrazione culturale simile, spinte dal desiderio utopico di cambiare la società, le *bofaellesskaber* sono insediamenti di dimensioni contenute a bassa densità abitativa, che riprendono la forma dei piccoli villaggi rurali danesi⁷⁵.

I due casi nordeuropei esemplificano chiaramente due modelli diversi di abitare condiviso (Egero, 2014) - uno di emanazione pubblica con un preciso obiettivo sociale basato sull'affitto, l'altro di iniziativa privata, promosso dal basso da famiglie in cerca di un diverso modo di vivere e di abitare, che adotta soluzioni in proprietà⁷⁶.

Una soluzione intermedia è la *centraal wonen* che identifica il modello olandese, caratterizzato da alloggi in affitto di proprietà pubblica o di organizzazioni non-profit finanziate dallo Stato. Solitamente il numero di residenti è maggiore che negli altri due casi, anche se questi si autorganizzano in gruppi più piccoli, ciascuno dotato di spazi comuni e servizi autonomi e da regole di gestione personalizzate⁷⁷ (Calastri e Gresleri, 2013).

In Germania l'abitare condiviso è stato ritenuto dall'amministrazione un modello interessante da diffondere: a partire dagli anni Ottanta è stato quindi avviato un tentativo di istituzionalizzare esperienze informali *resident-driven* di abitare condiviso, attraverso strumenti di incentivazione pubblica, che hanno prodotto due tipologie di abitare condiviso, identificate come *Wohngemeinschaft* e *Baugemeinschaft*. Le *Wohngemeinschaft*, letteralmente 'comunità di abitazione', identificano il modello degli appartamenti condivisi, che in Germania era diffusissimo nel periodo del movimento studentesco, e che oggi vede l'intermediazione dello Stato

⁷⁴ Il primo è stato realizzato a Stoccolma nel 1993. È composto da un edificio di 8 piani, di cui il primo destinato a spazi comuni, con 43 appartamenti in affitto, destinati a persone con più di 40 anni. Oggi i residenti sono 55, metà dei quali ancora lavoratori.

⁷⁵ L'obiettivo degli abitanti-promotori delle *bofaellesskaber* era risolvere i problemi relazionali e di isolamento tipici della società postmoderna dei quali il modello abitativo era considerato una causa importante. *Children Should Have One Hundred Parents* di Graae (1967) e *The Missing Link between Utopia and the Dated One-Family House* di Gudman-Hoyer (1968) sono due articoli che hanno contribuito notevolmente alla diffusione iniziale del *cohousing* in Danimarca, a conferma del ruolo fondamentale che può svolgere un dibattito culturale pubblico nel sostenere determinate idee.

⁷⁶ Le differenze emergono anche dalle scelte architettoniche: in Svezia si privilegiano soluzioni compatte, con strutture multipiano, mentre in Danimarca i *cohousing* sono spesso formati da case sparse raccolte intorno alla cosiddetta "casa comune" con gli spazi condivisi. Per approfondimenti si rimanda a Fromm, 1991.

⁷⁷ Un esempio del modello olandese è Vrijburcht, un complesso di proprietà pubblica formato da 52 alloggi dove abitano 151 persone di diversa tipologia (famiglie con bambini, anziani, single, persone con disagio psichico), che offre diversi servizi sia ai residenti che al vicinato. Vincitore di un concorso indetto dall'Amministrazione per '*collective housing in self-initiated building development*', il progetto, realizzato tra il 2001 e il 2007 si proponeva di offrire abitazioni accessibili economicamente e attrattive per le famiglie di Amsterdam, di coinvolgere i futuri abitanti nella progettazione degli appartamenti e dei servizi comuni e di creare spazi condivisi dove vivere e lavorare, in grado di stimolare relazioni culturali e sociali. Il complesso è gestito da un'associazione di residenti che amministra gli appartamenti di proprietà privata e gli spazi comuni e da due fondazioni che si occupano della programmazione culturale e della gestione degli spazi aperti anche all'esterno, quali l'asilo, il ristorante, un teatro, la foresteria, il rimessaggio per barche e canoe, l'area per il fai da te. Il progetto è descritto in maniera approfondita in Lafond e altri, 2012.

per favorire l'incontro tra domanda e offerta proponendo soluzioni abitative di qualità a costi accessibili, con cui incentivare l'autonomia dei giovani in un contesto di condivisione e sperimentazione sociale⁷⁸.

I *Baugemeinschaft* sono progetti collettivi gestiti direttamente dagli abitanti e costruiti su misura sulle loro esigenze. Assimilabili al *cohousing* così come realizzato in Italia, questi interventi nascono da alcuni singoli promotori che, attorno ad un'idea di abitare condiviso, generalmente condita con temi ambientalisti e caratterizzata dalla volontà di sperimentare pratiche di vita collaborativa, aggregano altri soggetti interessati, dando vita a gruppi formalizzati di persone impegnate nella progettazione, realizzazione e gestione dell'intervento abitativo. Il processo autogestito consente di risparmiare circa il 30% dei costi complessivi, rispetto a interventi gestiti da operatori specializzati. A differenza dell'Italia in Germania però queste esperienze sono promosse e sostenute dall'amministrazione pubblica: ad Amburgo, ad esempio, è stata costituita un'unità organizzativa interna all'amministrazione per gestire l'allocazione delle aree pubbliche destinate ai *Baugemeinschaft* attraverso bandi e concorsi di idee. Inoltre questo ufficio si occupa di accompagnare i gruppi che nascono, fornendo supporto nella progettazione architettonica, nella costruzione del piano economico-finanziario e nella definizione del modello gestionale (Bricocoli, 2011).

In Italia i soggetti pubblici non si sono ancora attivati e gli interventi di abitare condiviso sono quasi tutti di iniziativa privata. La maggior parte delle (poche) esperienze italiane di *cohousing resident-driven* sono piuttosto recenti e fanno parte della Rete italiana *cohousing*. Costituiscono un ibrido dei modelli nordeuropei, dei quali rielaborano le caratteristiche: collocati principalmente in aree urbane, sono mediamente di piccole dimensioni (10 famiglie in media) e sono composti da appartamenti più grandi della media di mercato, con spazi comuni più ridotti rispetto al Nord Europa. Le motivazioni che spingono le persone ad avvicinarsi al *cohousing* sono ideali e pratiche insieme: da un lato si vogliono recuperare le dimensioni di relazionalità, socialità, mutuo aiuto e collaborazione tra vicini di casa, dall'altro si cerca un modo per ridurre la complessità e i costi di gestione della vita quotidiana. La condivisione è utilizzata come leva per costruire un 'lusso democratico', fatto di spazi che da soli non ci si potrebbe permettere interamente e che individualmente sarebbero sottoutilizzati (ad esempio una grande *living room*, la sala giochi per i bambini, il laboratorio con gli attrezzi per il fai-da-te) e di attività autogestite che rendono accessibili a tutti servizi che sul mercato sono a pagamento (assistenza a bambini o anziani) o riducono i costi di gestione (pulizie condominiali, manutenzione del verde, piccole riparazioni).

A questi casi se ne affiancano altri che potremmo definire *cohousing ante litteram* e che presentano caratteristiche simili a quelle di diversi ecovillaggi: si tratta di interventi spesso realizzati in contesti naturali, rurali, come nel caso del Mucchio sulle colline bolognesi, o periurbani, come nel caso di Itaca a Modena, che si sviluppano a cavallo tra gli anni Ottanta e Novanta e che sono portati avanti da gruppi di persone

⁷⁸ In Italia è assimilabile al modello delle *Wohngemeinschaft* l'esperienza di Stesso Piano a Torino, un progetto nato con l'obiettivo di facilitare l'incontro tra la domanda di casa espressa dai giovani, studenti o lavoratori tra i 18 e i 35 anni, e l'offerta da parte di proprietari di appartamenti di medio-grandi dimensioni, rispondendo così all'esigenza di autonomia abitativa dei giovani. Oltre a fornire opportunità abitative ai giovani, il progetto contribuisce alla diffusione della cultura del vivere in condivisione e offre tutele e agevolazioni finanziarie e legali sia ai proprietari che ai coabitanti. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito internet del progetto: <http://stessopiano.it>

accomunate da un'idea di abitare collettivista e dalla visione sociale tipica della contro-cultura sessantottina, dove l'autosufficienza, energetica ed alimentare in primis, è un obiettivo comune.

La forma giuridica più diffusa in entrambi i casi è quella della proprietà privata, che domina tutto il panorama immobiliare italiano. Questa caratteristica diminuisce l'accessibilità del *cohousing*, rendendolo un modello per ora ancora elitario, sia per censo – in quanto è necessario avere una disponibilità economica tale da poter affrontare l'acquisto di una casa - che per cultura: chi decide di realizzare un *cohousing* lo fa dopo aver acquisito la consapevolezza, spesso maturata in ambienti di associazionismo civico o all'interno di gruppi di acquisto solidale, che i processi collettivi e partecipati siano la migliore risposta per affrontare i problemi sociali e ambientali e per migliorare il benessere collettivo e individuale (Rigoni, 2013).

Nella pratica, nei *cohousing* italiani i residenti condividono spazi comuni di piccole dimensioni⁷⁹ e poche attività collettive, a conferma di un'impostazione che non considera centrale l'aiuto nella gestione della vita quotidiana dei residenti attraverso regole e funzioni condivise in modo sistematico (ad esempio il servizio di preparazione della cena, il servizio di *car-sharing* condominiale), quanto si basa su rapporti occasionali di aiuto reciproco e buon vicinato. Il rischio è che esperienze con un alto potenziale in termini di impatto culturale, sociale e ambientale vengano accomunate a modelli di *facility house* esclusivi di stampo statunitense quali i *Common Interest Development* e le *gated community*⁸⁰.

3.3 Social housing community-oriented

Con il termine *social housing community-oriented* ci si riferisce a progetti promossi dal sistema pubblico che tengono insieme le due declinazioni che l'aggettivo sociale assume quando è coniugato all'abitare. Da un lato sociale è legato a un tema di equità e riguarda il problema di accessibilità alla casa per chi non ce l'ha; dall'altro sociale è inteso come adeguatezza dell'ambiente abitativo nel rispondere ai bisogni di chi ci abita e riguarda quindi modalità abitative che investono sul coinvolgimento dei residenti e sui contenuti di socievolezza dell'abitare, a prescindere dal disagio abitativo dei futuri abitanti (Tosi, 1994)⁸¹.

La maggior parte delle realizzazioni di *social housing* in Italia si concentrano su uno solo dei due aspetti: quando il focus è l'accessibilità si costruiscono interventi assimilabili all'edilizia popolare tradizionale (Lungarella, 2010; Bellotti, 2015), quando invece il progetto è tutto sbilanciato sulla costruzione di comunità solidali il rischio è utilizzare finanziamenti pubblici per realizzare interventi i cui destinatari non hanno bisogno di aiuti economici (Tosi, 2014). Quando le due dimensioni si intrecciano si realizzano le sperimentazioni più interessanti, dove la casa è vista come un servizio prima che un bene da possedere. Questo accade in particolare quando le politiche abitative si focalizzano su bisogni temporanei e quando la dimensione comunitaria è funzionale a intervenire per riqualificare contesti degradati. Fanno parte di questa categoria le residenze temporanee, strutture che prevedono diverse

⁷⁹ Questo dipende anche da regolamenti edilizi molto restrittivi e rigidi. In ogni caso mediamente gli spazi comuni sono maggiori e più utilizzati di quelli previsti nei condomini tradizionali.

⁸⁰ Su questo si veda Chiodelli, 2010a

⁸¹ Emblematico a questo proposito l'utilizzo del termine '*housing* socievole' coniato da Minora riferendosi allo sviluppo dell'*housing* sociale nel nostro paese. (Minora, 2013)

sistemazioni di dimensioni contenute per singoli nuclei familiari con esigenze abitative transitorie, inserite in edifici attrezzati con spazi comuni e servizi condivisi. Di solito, accanto a un'offerta che potremmo definire di tipo alberghiero, è presente anche una quota di alloggi riservati a situazioni di emergenza abitativa (sfratti, separazioni) o a percorsi di autonomia per particolari destinatari (persone che escono da comunità di riabilitazione, mamme sole con bambini) sulla base di accordi con i servizi sociali. Inoltre questi interventi ospitano frequentemente anche attività commerciali (bar, negozio solidale, poliambulatorio) e servizi fruibili anche dai non residenti (doposcuola, *bike sharing*, banca del tempo)⁸².

Un'altra forma di *social housing* che coniuga la dimensione di temporaneità con l'investimento sulla comunità sono le coabitazioni solidali, nate a Torino con il duplice obiettivo di favorire l'autonomia abitativa dei giovani e allo stesso tempo ricostruire relazioni di vicinato in contesti socialmente degradati. In questo modello viene offerto un affitto agevolato in cambio di un numero di ore di volontariato che i coabitanti impiegano in attività volte a favorire dinamiche di buon vicinato.

Caratteristiche assimilabili si ritrovano nei condomini solidali, anche se la parte dedicata alle esigenze abitative transitorie è minoritaria. Qui l'obiettivo è costruire gruppi di residenti eterogenei in termini di età, provenienza, condizioni sociali e economiche per favorire forme di mutuo aiuto, individuando alcuni referenti, chiamati spesso 'famiglie consapevoli', a cui gli abitanti più fragili si possono appoggiare in caso di bisogno.

3.4 Autocostruzione e autorecupero

In Italia gli interventi di autocostruzione solitamente si rivolgono a persone che non sono in grado di accedere ad alloggi sul libero mercato e che al contempo sono escluse dall'edilizia pubblica. Nascono quindi come risposta di politica abitativa pubblica a uno stato di necessità di persone in disagio abitativo.

Mentre queste esperienze non sono mai decollate nel nostro Paese, negli ultimi anni si registra un interesse crescente per il settore dell'autorecupero, anche per l'ampia disponibilità di edifici dismessi o inutilizzati. Molti casi di autorecupero nascono da esperienze di occupazione abitativa e si intrecciano con la storia dei movimenti di lotta per la casa, più forti nei contesti metropolitani a forte emergenza abitativa.

Accanto alla matrice pubblica di *housing* sociale e a quella antagonista degli *squatter*, l'autocostruzione si ritrova anche in diversi progetti abitativi promossi da gruppi neocomunitaristi e ecologisti, che mirano a sostenibilità e autosufficienza, come testimoniato in diversi ecovillaggi, dove è frequente l'uso di tecnologie costruttive di *self-building* che privilegiano l'uso di materiali naturali.

L'autocostruzione e l'autorecupero possono assumere forme diverse, a seconda degli obiettivi a cui vogliono rispondere. Oltre a fornire una risposta al bisogno abitativo, questi interventi sono spesso particolarmente attenti all'utilizzo di tecnologie e materiali a basso impatto ambientale e ambiscono a promuovere un senso di comunità tra gli abitanti, incentivando il loro coinvolgimento.

Attraverso la partecipazione al processo costruttivo, i progetti di *self-help* più interessanti mirano a coinvolgere i partecipanti in altre dimensioni della vita, dove l'abitare si intreccia con il lavorare e il costruire reti sociali di mutuo aiuto

⁸² Esempi di residenze temporanee che ho visitato sono Zumbini 6 Approdi Innovativi a Milano <http://www.lacordata.it/zumbini-6> e Sharing a Torino <http://www.sharing.to.it/site>.

(Pecoriello, 2012). La contiguità tra autocostruzione e auto-organizzazione, gli obiettivi di *empowerment*, la scelta di agire in maniera associata e la sperimentazione di modalità con le quali sviluppare forme di cooperazione tra gli abitanti, sono le ragioni che giustificano l'inclusione di autocostruzione e autorecupero nella mia ricerca, anche se il loro spazio all'interno dell'offerta abitativa è molto limitato.

3.5 *Gated community*

Le *gated community* sono aree residenziali, solitamente collocate in contesti urbani, nelle quali l'accesso è consentito solo ai residenti. La chiusura è realizzata mediante sistemi di recinzione (muri, inferriate, canali o altri dispositivi), vigilati e presidiati da telecamere e guardiani. Oggi si trovano soprattutto nei Paesi con un'elevata disuguaglianza economica⁸³.

Una particolare tipologia di *gated community* sono i *Common Interest Development* (CID), molto diffusi negli Stati Uniti, che si distinguono dalle *gated community* perché non sono chiusi fisicamente rispetto all'esterno⁸⁴. Entrambe le tipologie nascono con l'obiettivo di costruire comunità private, il più possibile autonome e indipendenti, in grado di governarsi da sole e rifornirsi privatamente di vari servizi. Basate sulla proprietà privata, si distinguono tra loro per la forma specifica che questa assume: esistono infatti complessi immobiliari posseduti da un singolo proprietario che concede gli spazi a altri individui a fronte di un canone e altri in cui la proprietà è suddivisa tra diversi soggetti che hanno il possesso esclusivo di alcune parti, mentre altre le posseggono in comune. In questo secondo caso solitamente i proprietari si riuniscono in un'associazione⁸⁵, che ha la proprietà comune di spazi e servizi non strettamente riservati alla fruizione del singolo proprietario e alla quale i singoli periodicamente pagano una quota per gestire le aree comuni (parchi, strade, parcheggi, piscine, campi da tennis e altre *amenities*), offrire servizi agli abitanti (pulizia, vigilanza, illuminazione e manutenzione delle strade, nettezza urbana) e definire le regole di convivenza⁸⁶.

Per il loro carattere di esclusività e la loro volontà di essere autonomi, sono da più parti accusati di alimentare fenomeni di segregazione sociale e spinte secessionistiche (Cashin, 2001).

Anche se a livello motivazionale e procedurale emergono sostanziali diversità tra i residenti di *gated community* e *cohousing* (le prime sono solitamente motivate da bisogni di sicurezza e protezione e non prevedono il coinvolgimento degli abitanti nella fase di progettazione dell'intervento), spesso entrambi i modelli sono caratterizzati da forme di autogestione dei residenti e di definizione collettiva delle regole di comportamento⁸⁷. Il motivo per cui si è scelto di inserirli nell'analisi è infatti

⁸³ Si veda Enciclopedia Treccani, voce *gated community*: [http://www.treccani.it/enciclopedia/gated-community_\(Lessico-del-XXI-Secolo\)](http://www.treccani.it/enciclopedia/gated-community_(Lessico-del-XXI-Secolo)).

⁸⁴ Sul fenomeno delle *gated community* e dei CID si veda in generale Evan McKenzie, *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Private Residential Governments* (1996). Una descrizione accurata di questo modello abitativo si trova anche in Rifkin, 2001.

⁸⁵ Pare che dal 1964 al 1992 queste associazioni siano passate da 500 a 150.000, con 32 milioni di abitanti, il 12% della popolazione degli Stati Uniti (Savoldi, 2002).

⁸⁶ Un caso italiano assimilabile ai CID è il quartiere San Felice a Milano - raccontato da Beretta e Chiodelli, 2011, pp.23-31 - mentre Borgo Vione, a Basiglio, è considerata la prima *gated community* del nostro Paese. Borgo Vione è uno dei casi studio analizzati nel capitolo 3.

⁸⁷ Nella realtà però molti sottolineano che 'il ruolo di regia di queste "macchine" siano gli imprenditori

cercare di capire se e come la struttura organizzativa impatta sulle caratteristiche di apertura e chiusura di queste comunità e sulla loro capacità di produrre valore sociale, riflettendo da questa particolare prospettiva su concetti generali quali bene comune, spazio pubblico, comunità, proprietà, ruolo dello Stato.

3.6 Condomini collaborativi

I condomini collaborativi sono complessi residenziali che integrano gli alloggi con servizi che promuovono relazioni tra vicini per la gestione della vita di tutti i giorni (Rogel, 2013). Possono nascere sia per iniziativa di alcuni residenti, che decidono di collaborare per ottenere vantaggi economici o organizzare meglio i propri impegni quotidiani, che essere promossi da cooperative di costruzione come strumento per aumentare il valore immobiliare, la vivibilità e le relazioni interpersonali nei loro interventi. Un esempio della tipologia *bottom-up* è il villaggio cooperativo Scarsellini, formato da 100 appartamenti in edilizia convenzionata nella periferia nord di Milano. Qui, parallelamente alla costruzione dell'intervento, un gruppo di futuri abitanti ha pensato di creare un *social network* condominiale per favorire la conoscenza e gli scambi reciproci ed è riuscito a innescare meccanismi cooperativi che coinvolgono stabilmente circa la metà dei residenti: sono stati organizzati collettivamente gli acquisti delle cucine, la fornitura della rete telefonica e internet, è attivo un gruppo di acquisto solidale e forme di baratto di vestiti usati; inoltre gli abitanti sono riusciti a farsi affidare dalla cooperativa costruttrice il budget per l'allestimento degli spazi comuni, in base alle loro necessità. Oggi negli spazi comuni è prevista un'area gioco per i bambini, con un servizio di sorveglianza svolto a turno dai genitori, una *living room* con biblioteca condivisa e una sala dove vengono organizzati corsi aperti anche all'esterno, grazie ai quali il condominio si autofinanzia.

Zoia Abitare Popolare è invece un esempio di condominio collaborativo realizzato da un *provider* esterno: progettato per costruire una nuova architettura delle relazioni, puntando sulla diversificazione dell'offerta, ha integrato gli alloggi privati con spazi comuni per i residenti e con aree e servizi aperti anche gli abitanti del quartiere, come il distributore dell'acqua, spazi per attività creative, la piazza pubblica.

In entrambi i casi la collaborazione tra i residenti è una parte inseparabile del modello abitativo e la disponibilità di spazi comuni è una condizione necessaria per facilitare la collaborazione⁸⁸.

immobiliari che realizzano i villaggi residenziali: come fossero gli amministratori di piccoli governi privati, essi redigono leggi, statuti e patti di condominio che regolano la vita dei *common interest developments* [...]. Gli imprenditori immobiliari predispongono villaggi comunitari di varia natura, una rosa di tipi che risponde a diversi stili di vita possibili: residenze per single, per coppie senza figli, per pensionati e per famiglie a doppio reddito. Una volta aderito a una di queste comunità, è necessario rispettare alcuni vincoli e attenersi ad alcune limitazioni. È il caso di restrizioni su scelte progettuali e architettoniche, di regole precise sull'altezza massima degli alberi dei giardini, sugli orari di visita, il peso massimo dei cani ammessi nella residenza' (Savoldi, 2002). In queste condizioni, l'impresa costruttrice pubblicizza e pone in vendita non soltanto una porzione di proprietà, ma un 'modello di vita', una sorta di città nella città con regole sue proprie, stabilite al momento della fondazione, che si configura come un'isola economico-sociale all'interno di uno spazio più vasto.

⁸⁸ Ulteriori informazioni sul villaggio cooperativo Scarsellini e su Zoia Abitare Popolare sono disponibili rispettivamente su <http://www.secondowelfare.it/governi-locali/enti-locali/via-scarsellini-milano.html> e su <https://zoiablog.wordpress.com>.

3.7 Cooperative edilizie di abitazione

La cooperazione abitativa è un'esperienza storica nata a fine Ottocento quando gli operai dell'industria iniziano ad aggregarsi per rispondere al loro bisogno non soddisfatto né dal mercato né dall'edilizia pubblica, di avere una casa dignitosa in città, a prezzi accessibili. Il modello è stato costruito sul principio mutualistico tra i soci, che, insieme alla messa a disposizione di terreni pubblici, ha consentito di ottenere prezzi di assegnazione inferiori a quelli del mercato, oltre a prevedere una partecipazione attiva degli abitanti e talvolta l'integrazione dell'offerta abitativa con altri servizi, in grado di dare spessore all'idea mutualistica (Rottini, 2008).

Le prime cooperative di abitazione rispondevano a logiche molto corporative, prevedendo la produzione di case per i lavoratori di un determinato comparto e spesso si articolavano secondo la forma a proprietà indivisa, in base alla quale il socio non diventa proprietario ma acquisisce il diritto di avere un alloggio in godimento a tempo indeterminato, a fronte di un canone periodico. La cooperativa in questo modello rimaneva proprietaria degli immobili e continuava a operare per costruire e amministrare nuove abitazioni e per fornire ai soci altri servizi di varia natura.

Nel tempo alle cooperative a proprietà indivisa si sono aggiunte quelle a proprietà individuale (divisa), a cui aderiscono soci che vogliono ottenere l'assegnazione in proprietà dell'alloggio, e che oggi sono la maggioranza. Questo slittamento verso la proprietà privata ha contribuito a innalzare il livello reddituale medio dei soci e ha anche stemperato lo spirito mutualistico delle prime cooperative indivise, i cui interventi erano caratterizzati da una forte spinta dal basso: se un tempo infatti l'intervento partiva dall'iniziativa di un gruppo di persone che si mettevano insieme allo scopo di ottenere un'abitazione, oggi l'iniziativa arriva quasi sempre dalle stesse cooperative, che operano in maniera più simile alle imprese costruttrici tradizionali, individuando un terreno, realizzando un progetto e proponendolo sul mercato.

In questo quadro il vantaggio economico è sempre più la prima motivazione che spinge le persone a avvicinarsi alle cooperative di abitazione, che hanno in parte perso il loro ruolo originario nella costruzione di reti relazionali e di mutuo aiuto tra gli abitanti.

4. Una proposta di classificazione tipologica delle esperienze di abitare condiviso

Dalla sintetica descrizione delle varie declinazioni che può assumere l'abitare condiviso, emerge la ricorrenza di condivisione e autogestione, articolate in modi diversi. Tenendo conto di questi elementi comuni, di seguito si propone una classificazione tipologica delle forme di abitare condiviso in base a due dimensioni: il grado di condivisione sperimentato e la genesi del progetto, dalla quale dipende anche la scelta del modello organizzativo.

Partendo dalla natura fondativa del progetto, le esperienze possono essere suddivise tra comunità intenzionali e comunità contrattuali. Le comunità intenzionali sono quelle nate da esperienze di 'vicinato elettivo', in cui il gruppo di abitanti nasce e si sviluppa secondo una logica *bottom-up* di selettività, in base alla quale è il gruppo a autoselezionare chi può entrare, ricorrendo a criteri soggettivi. Le comunità contrattuali sono invece aggregazioni (a base residenziale quando riferite all'abitare) stimulate da un'azione di promozione esterna, la quale generalmente fornisce il contratto che regola i rapporti di convivenza e i costi e i benefici che ne conseguono, e che viene sottoscritto volontariamente da tutti coloro che intendono entrare in quella

determinata comunità. I progetti che nascono come comunità contrattuali sono quindi eterodiretti, guidati da soggetti esterni che costruiscono una proposta con una logica *top-down* e la propongono a possibili acquirenti, senza prevedere il loro coinvolgimento nella definizione delle caratteristiche fisiche, nella progettazione degli spazi comuni e nella strutturazione delle regole di convivenza. Tra comunità intenzionali e comunità contrattuali pure esistono forme intermedie, che mescolano elementi dell'una e dell'altra tipologia, a seconda che il soggetto che promuove l'iniziativa sia pubblico o privato e del processo che di conseguenza viene attivato per realizzarla. Spesso nelle iniziative con caratteristiche più simili a quelle delle comunità contrattuali il livello di autogestione è minore e il soggetto che ha curato la realizzazione si occupa anche della fornitura di servizi per i residenti, che solitamente prevedono un corrispettivo monetario.

Più articolata è la dimensione relativa al grado di condivisione raggiunto, che si posiziona fluidamente tra un livello massimo, in cui oltre a coabitare nella stessa casa, vige un sistema di proprietà collettiva e di gestione comune delle entrate economiche, e un livello minimo, in cui alcuni spazi o beni vengono messi in comune come opportunità aggiuntiva, senza che questo costituisca un obbligo alla relazione con gli altri o al loro utilizzo. In questo caso il modello è quello delle classiche palazzine Peep del modello cooperativo emiliano, in cui gli abitanti possono godere di un extra spazio in comune (tipicamente la sala condominiale e uno spazio deposito), senza che però questa dotazione assicuri un effettivo utilizzo di questi locali, sia individualmente che collettivamente, né tantomeno l'organizzazione di attività e servizi comuni. In mezzo, tra la massima e la minima condivisione, ci sono le gradazioni intermedie, in cui gli spazi comuni diventano lo strumento da utilizzare per sviluppare forme di cooperazione, mutuo aiuto e condivisione tra gli abitanti, che in alcuni casi riescono a coinvolgere anche i non residenti.

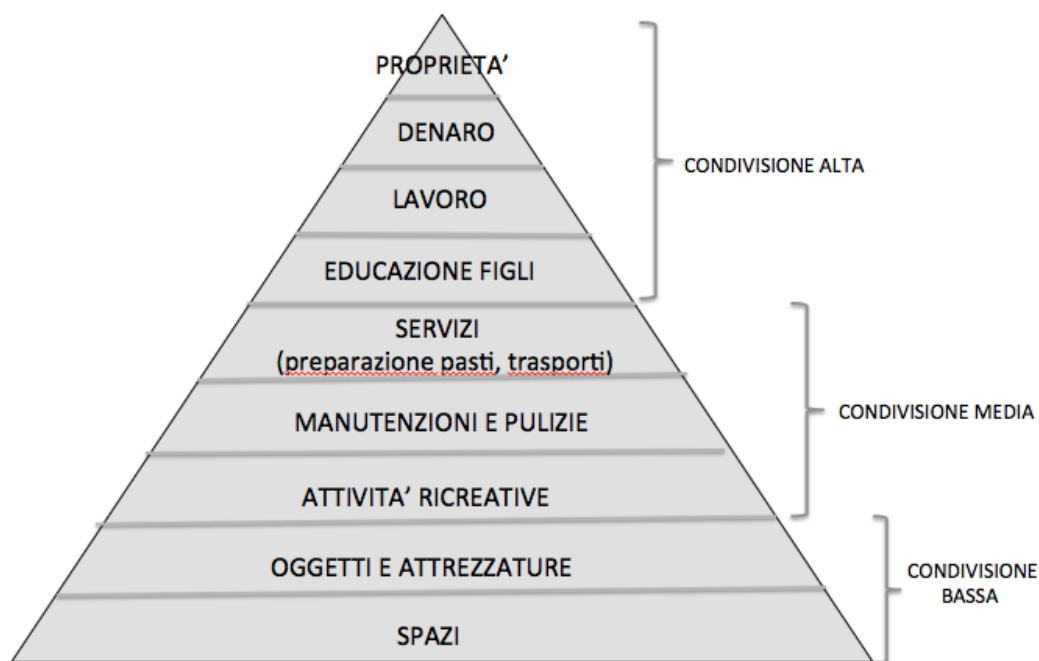
Nella Figura 1 sono rappresentati in una piramide i vari livelli di condivisione possibili, che vanno da forme di condivisione materiale (di spazi e oggetti) a forme di condivisione che implicano l'adesione a valori comuni, come nel caso di scelte di proprietà collettiva (che possono riguardare sia la casa che il denaro), di progetti lavorativi comuni (quando gli abitanti fondano anche una cooperativa di cui sono soci e per la quale lavorano) o di scelte relative all'educazione dei figli.

Quando la condivisione si limita alla messa in comune di spazi o oggetti viene definita bassa, in quanto costituisce solo una potenzialità, da sola insufficiente ad attivare livelli di cooperazione maggiore, anche se spesso necessaria per sviluppare forme più concrete e strutturate di condivisione. È il caso della classica sala condominiale, ma anche della messa in comune di attrezzature, libri e altri oggetti che vengono più efficacemente utilizzati se condivisi, senza che questo faccia scattare reali forme di cooperazione tra gli abitanti.

Le forme di condivisione che obbligano a una relazione con gli altri, senza per questo condizionare le scelte di vita dei singoli, sono quelle di grado intermedio e riguardano attività ricreative e legate al tempo libero, la gestione condivisa di piccole manutenzioni e servizi auto-organizzati a favore degli abitanti. Tra le attività ricreative rientrano ad esempio cene collettive, feste, momenti di gioco dei bambini, cineforum. Le attività di manutenzione sono legate soprattutto alla sistemazione delle aree verdi, alla cura dell'orto, alle pulizie generali, ma possono riguardare anche la costruzione di arredi per gli spazi comuni, allestimenti particolari, tinteggiature o manutenzioni impiantistiche. Quando queste attività vengono organizzate in momenti

di lavoro collettivo diventano un'occasione importante di socializzazione e cooperazione, quando invece vengono suddivise tra gli abitanti, secondo un calendario di turni, la condivisione che si attiva è blanda, più funzionale a conseguire un risparmio economico che a sviluppare forme reali di cooperazione tra gli abitanti.

Figura 3. Il gradiente di condivisione all'interno delle esperienze di abitare condiviso



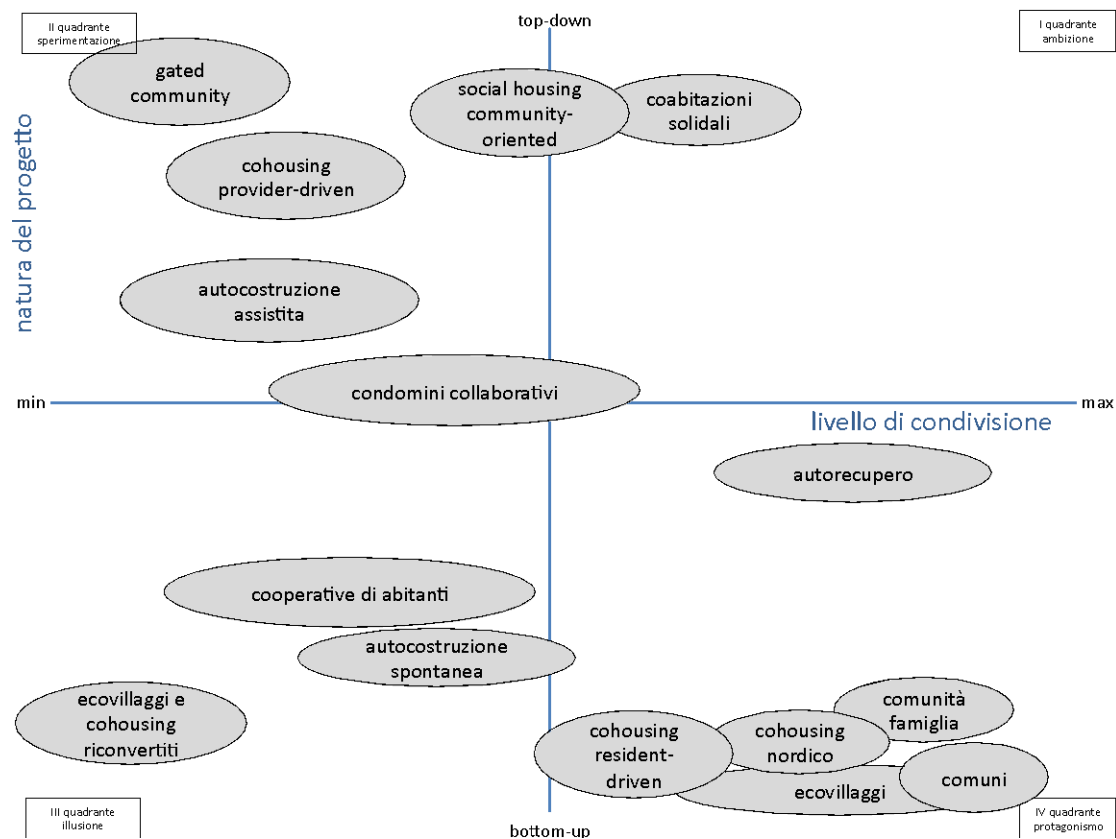
Fonte: mia elaborazione su casi studio analizzati direttamente e tratti dalla letteratura.

Un livello più elevato di condivisione si instaura quando vengono auto-organizzati servizi di supporto agli abitanti, per facilitare la conciliazione di tempi di vita e di lavoro o per alleggerire i bisogni di cura delle singole famiglie. L'esempio classico, molto diffuso nei *cohousing* nordeuropei, è la preparazione dei pasti, attraverso i *cooking team*, che prevedono una partecipazione obbligatoria in cucina, ma un'adesione volontaria al servizio. In altri contesti sono state attivate sperimentazioni di *car-pooling* condominiale, cercando di ottimizzare gli spostamenti e ridurre il parco auto mettendo alcuni mezzi in comune, oppure sono state organizzate modalità per fare acquisti collettivi e risparmiare su costi e tempi della spesa. In molti condomini collaborativi vengono attivati servizi informali di scambio di vestiti, forme di gestione condivisa dei bambini, che giocano, fanno i compiti, vanno a fare sport insieme, assistiti a turno dai genitori. In sostanza, la condivisione di livello medio è quella che attiva incontri e produce beni relazionali: in questo caso è più appropriato parlare di forme di *pooling* (invece che di *sharing*) *economy*, in quanto la condivisione supera la semplice messa in comune di risorse, ma ne produce di nuove, attraverso il meccanismo del 'fare insieme', indispensabile per sviluppare fiducia, reciprocità e cooperazione. Le *common-pool resources* non sono disponibili in natura, ma si materializzano grazie allo scambio relazionale che si attiva per produrle: la gestione condivisa e auto-organizzata dei bambini è un esempio di *common-pool resource* che

ha funzionamenti e logiche diverse da chi eroga servizi di baby-sitter in *sharing*. Infine, il livello di condivisione più alto è quello che presuppone l'adesione di tutto il gruppo a valori comuni, che plasmano il comportamento dei singoli in una direzione unitaria. Normalmente questa tipologia di condivisione si ritrova in esperienze di comunitarismo radicale, a forte matrice ideologica o spirituale, dove alcune scelte su ambiti personali quali l'educazione dei figli, l'alimentazione o la gestione del denaro diventano regola. In questo caso la condivisione è giustificata dall'adesione di un modello di vita comune, e da questo è dipendente: ciò significa che l'uscita dal gruppo di un suo componente, che avviene spesso per contrasto sui principi ideali della comunità di appartenenza, spesso determina per reazione anche l'abbandono di pratiche di condivisione di livello più basso, rendendo le forme estreme di condivisione piuttosto fragili da un punto di vista di tenuta e poco capaci di produrre un cambiamento duraturo negli stili di vita.

Sulla base dei criteri legati al grado di condivisione e alla natura del progetto, le diverse tipologie di abitare condiviso sono state posizionate nello schema cartesiano rappresentato in Figura 4. Lungo l'asse delle ascisse è riportato il grado di condivisione che le contraddistingue, sull'asse delle ordinate invece la natura del progetto (*top-down* e *bottom-up*) e quindi il tipo di comunità che ne deriva (comunità contrattuale e intenzionale). Ad ogni quadrante corrisponde una parola chiave, che sintetizza l'aspetto più interessante che accomuna i casi che ricadono in quel quadrante: per il I quadrante, riferito a progetti di matrice contrattuale (*top-down*) con un alto grado di condivisione è stata scelta la parola 'ambizione', per sottolineare la difficoltà, ma anche l'opportunità, di costruire artificialmente ambienti predisposti alla cooperazione e alla reciprocità, da utilizzare per sperimentare forme di welfare di comunità e per prevenire situazioni di degrado fisico e sociale. Questo succede in diversi progetti di matrice pubblica con finalità sociali, dove la progettazione degli spazi comuni si accompagna alla costruzione della comunità di residenti, secondo procedure istituzionali che seguono processi codificati che prevedono graduale coinvolgimento dei residenti, attività di conoscenza reciproca, opportunità di fare cose insieme, costruzione di un senso di appartenenza alla comunità, definite secondo procedure codificate guidate da esperti esterni.

Figura 4. La classificazione tipologica delle tipologie di abitare condiviso



Fonte: mia elaborazione su casi studio analizzati direttamente e tratti dalla letteratura.

Nel II quadrante sono collocate le esperienze che possono essere classificate come ‘sperimentazione’, in quanto rappresentano tentativi più o meno riusciti di progettare dall’alto l’abitare condiviso e replicarne lo spontaneismo all’interno di un contesto istituzionale o privatistico, senza prevedere livelli minimi di condivisione a cui aderire. Nelle tipologie del II quadrante emerge come la condivisione sia innescata dalla scelta del modello abitativo, e non viceversa, come ad esempio nei casi del IV quadrante, dove è l’adesione a monte a principi di condivisione e solidarietà che determina come conseguenza una soluzione residenziale di tipo condiviso. Per il IV quadrante, in cui a una spiccata condivisione si associa una propulsione *bottom-up*, la parola chiave scelta è ‘protagonismo’, per sottolineare come forte partecipazione dei residenti in tutte le fasi del progetto determini una buona coerenza tra aspetti ideali iniziali e organizzazione pratica della vita quotidiana. Se gli obiettivi di attivazione di meccanismi di reciprocità e cooperazione sembrano meglio realizzati in questi casi rispetto ad altri, è bene ricordare che dove la partecipazione è più spinta si presuppone un coinvolgimento in termini di tempo, impegno, dedizione che spesso diventa anche motivo di esclusione, in quanto non tutti sono disposti a investire tanto e in maniera prolungata su questo aspetto⁸⁹. Nel IV quadrante rientrano anche iniziative illegali, come le occupazioni abitative. Le occupazioni, pur essendo caratterizzate da

⁸⁹ Il termine comunità è sembrato appropriato in quanto rappresentativo anche del *trade-off* sottolineato da Bauman tra libertà e protezione che si propone in tutte le esperienze comunitarie (Bauman, 2001).

una forte attenzione per la dimensione collettiva e sociale, per l'apertura all'esterno e per la valorizzazione dei beni comuni, scontano il limite di essere abusive e quindi sempre soggette a rischio di sgombero. Questo si concretizza nel paradosso che là dove ci sarebbero maggiori potenzialità pubbliche (in termini di soddisfazione di bisogni sociali, valorizzazione di immobili abbandonati, relazioni con il contesto urbano, attivazione di meccanismi di cooperazione, *empowerment* degli abitanti), il sistema pubblico si pone come principale nemico, facendo precipitare inevitabilmente queste esperienze dal quadrante IV al quadrante III, per il quale è stata scelta la parola 'illusione', che accomuna quelle esperienze nelle quali a fronte di una forte spinta ideale si realizza una condivisione tutto sommato debole (o interrotta, nel caso delle occupazioni). In questo quadrante rientrano diversi casi di autocostruzione spontanea, che evidenziano come il protagonismo degli abitanti, anche se alto, non è sufficiente a innescare meccanismi di cooperazione che vadano oltre la realizzazione dell'intervento. Vi ricadono anche esperienze di abitare condiviso che sono fallite, spesso perché nel tempo le dinamiche di gruppo non hanno retto, e si sono o molto ridimensionate o addirittura riconvertite in condomini tradizionali. Indagare le ragioni del fallimento è uno degli obiettivi del capitolo 4, nel quale vengono analizzati diversi casi studio.

Capitolo 2

L'abitare condiviso letto con la teoria dei *commons* e il paradigma dell'economia della reciprocità

It's impossible to have good relationships unless you have an economic system that supports them, Neal Gorenflo⁹⁰

L'abitare condiviso, come approfondito nel capitolo 1, è formato da un universo esperienze molto variegato, al quale però manca la cornice teorica dentro cui analizzare e promuovere i diversi modelli che si stanno sviluppando.

Nel capitolo 2 si tenterà di fornire un linguaggio comune da utilizzare nell'analisi dei tanti contesti di abitare condiviso studiati nel corso della ricerca, con l'obiettivo di individuarne i meccanismi di funzionamento e l'ambizione di poterli utilizzare come principi generali da applicare anche ad altri progetti, nell'intento di offrire una strumentazione analitica e che oggi manca, funzionale anche per applicazioni interdisciplinari.

La cornice teorica in cui ci si muove è la teoria dei *commons* coniugata con i fondamenti dell'economia della reciprocità: l'abitare condiviso è considerato un *commons* in quanto è il risultato di un processo produttivo attuato da comunità auto-organizzate di abitanti che genera beni collettivi relazionali⁹¹. I meccanismi di funzionamento e il sistema di regole alla base dell'abitare condiviso producono risorse nuove, frutto dell'azione collettiva e coordinata di soggetti che si auto-organizzano in base a principi di reciprocità: gli spazi si trasformano in luoghi, fiducia e reciprocità danno vita a comportamenti cooperativi che producono benefici collettivi.

Nella prima parte del capitolo viene sintetizzato l'impianto concettuale alla base di questa interpretazione, costruito su modelli di scelta razionale di seconda generazione, caratterizzati da razionalità limitata, fiducia, reputazione e reciprocità, sui quali il gruppo di ricerca coordinato da Elinor Ostrom ha sviluppato la sua teoria dei *commons* e la metodologia di indagine IAD – Institutional Analysis and Development framework.

Nella seconda parte viene presentato un modello ideale di abitare condiviso, sulla base della ricca letteratura specialistica disponibile e dei principi progettuali sviluppati dalla teoria di gestione dei beni collettivi prodotti da comunità che si auto-organizzano. Studiando come le variabili strutturali del modello influenzano la relazione tra fiducia, reciprocità e reputazione, si cercheranno poi di spiegare i meccanismi regolativi e le condizioni che influiscono sui livelli di cooperazione che si realizzano tra residenti nelle esperienze di abitare condiviso.

⁹⁰ Fondatore di www.shareable.net

⁹¹ Introdurre la categoria dei beni comuni è il prerequisito per leggere l'abitare condiviso con il paradigma della relazionalità, superando la dicotomia tra beni pubblici e beni privati che invece è avulsa dalle relazioni tra i soggetti coinvolti. In questo contesto con beni comuni si intendono beni di interesse generale prodotti da azioni collettive.

Parte I. L'inquadramento teorico

1 L'abitare condiviso come processo di produzione di beni collettivi

I beni comuni sono un tema di cui si parla molto, che è studiato da punti di vista diversi e dentro il quale, anche per queste ragioni, è difficile orientarsi⁹².

Nella mia ricerca ho scelto di considerare i contesti di abitare condiviso gestiti da comunità di abitanti che si auto-organizzano come abilitatori di processi produttivi di beni collettivi relazionali (fiducia, reputazione, reciprocità) funzionali ad attivare dinamiche cooperative. L'approccio è simile a quello seguito da Elinor Ostrom - che per i suoi studi sui *commons* ha vinto il Nobel - e si focalizza sulle modalità di produzione di beni collettivi da parte di comunità che si auto-organizzano, per approfondire i meccanismi regolativi che attivano comportamenti cooperativi e le forme organizzative che assicurano la sostenibilità di queste comunità autogestite.

Prima degli importanti risultati ottenuti da Ostrom attraverso un approccio empirico e sperimentale, la teoria delle azioni collettive individuava sostanzialmente tre modelli di gestione delle risorse collettive, che portavano tutti a risultati fallimentari (Ostrom, 1990). Il primo modello è quello conosciuto con l'espressione 'tragedia dei beni collettivi' (Hardin, 1968), utilizzata per descrivere la rovina che è normale attendersi quando molti individui utilizzano in comune una risorsa scarsa. Questo a causa di comportamenti individuali, basati sul *self-interest*, che determinano uno sfruttamento eccessivo della risorsa, portando appunto alla tragedia, che Hardin ha esemplificato attraverso il caso di sfruttamento di una zona di pascolo aperta a tutti.

Una rappresentazione alternativa della 'tragedia dei beni collettivi' è il gioco del 'dilemma del prigioniero'⁹³, che produce il paradosso secondo il quale strategie razionali di massimizzazione dell'utilità individuale portano a risultati irrazionali, sia collettivamente che individualmente: il gioco infatti mostra come i partecipanti scelgano sempre strategie non cooperative, per loro dominanti, anche quando cooperare avrebbe prodotto per entrambi risultati migliori⁹⁴.

La 'logica delle azioni collettive' di Marcur Olson (Olson, 1965) è il terzo modello utilizzato per dimostrare l'insuccesso degli individui a perseguire il bene della collettività invece del proprio interesse individuale. Nel suo contributo infatti Olson mette in dubbio la capacità dei gruppi di agire a sostegno degli interessi collettivi, salvo casi di coercizione esterna o di gruppi molto piccoli.

⁹² Sul tema dei beni comuni esiste una sterminata letteratura, anche in italiano, tra cui Pennacchi, 2012 e Bruni, 2012. Per un approfondimento sulle tipologie di beni - privati, pubblici, beni di club e beni collettivi e sulle differenze tra questi, si consiglia Ostrom, 2009b.

⁹³ Giochi del tipo 'caccia al cervo' sembrano più adatti del dilemma del prigioniero per descrivere la tragedia dei beni collettivi, in quanto evidenziano la vera natura della cooperazione libera, che è più remunerativa dell'azione individuale ma anche più rischiosa da un punto di vista relazionale. Rousseau in particolare ha descritto nel suo contributo sull'origine della disuguaglianza il problema di cooperazione che si trovano davanti un gruppo di uomini primitivi impegnati nella caccia al cervo: a differenza ad esempio della caccia alla lepre, più sicura perché può essere svolta efficacemente anche da soli, ma anche meno remunerativa perché la preda è più piccola, i cacciatori di cervo devono cooperare tra di loro e organizzare un'azione congiunta, nella quale la parte degli altri è essenziale perché ciascuno possa raggiungere il suo obiettivo. Nel gioco della 'caccia al cervo' cooperare non è irrazionale come nel dilemma del prigioniero, ma produce esiti incerti e non controllabili (Bruni, 2012).

⁹⁴ Tecnicamente si dice che nel gioco del dilemma del prigioniero il risultato di equilibrio è inferiore a quello ottimale nel senso di Pareto. Un risultato Pareto-ottimale si verifica quando non esiste nessun altro risultato preferito da almeno un giocatore, che sia almeno altrettanto vantaggioso per gli altri.

Questi modelli sono stati per lungo tempo utilizzati per analizzare qualsiasi tipo di *social dilemma*, ossia situazioni nelle quali gli individui che agiscono in maniera indipendente l'uno dall'altro per massimizzare la propria utilità immediata arrivano a risultati peggiori di quelli che avrebbero potuto ottenere adottando insieme strategie coordinate. I *social dilemma* determinano situazioni di 'trappole senza sbocco', per far fronte alle quali nel tempo sono state adottate fondamentalmente due strategie alternative estreme: da un lato forme di collettivizzazione basate su uno stretto controllo pubblico (il Leviatano burocratico che produce il contratto sociale hobbesiano) dall'altro modelli di privatizzazione assoluta, entrambe considerati 'l'unica via' per risolvere i problemi legati all'uso condiviso di risorse collettive.

Introducendo nell'analisi le relazioni di reciprocità Ostrom si oppone alla dicotomia centralizzazione-privatizzazione e propone uno scenario più articolato, nel quale 'le opzioni presentate nei modelli binari non sono altro che gli estremi di un insieme continuo di tante soluzioni organizzative quanti sono i problemi di azione collettiva da affrontare' (Ristuccia, 2006): la teoria delle *common-pool resources* complica sia la soluzione privatistica sia quella centralistica con l'idea di comunità, in base alla quale le persone che si relazionano con il bene collettivo devono riconoscere che tra loro esiste un legame di reciprocità (Sacconi e Ottone, 2015).

Il focus della studiosa americana è capire come è possibile passare da azioni individuali indipendenti a azioni coordinate collettive, per ottenere benefici maggiori, approfondendo come si possono realizzare strutture organizzative che incoraggino gli individui a comportarsi in modo cooperativo quando cooperare è un'opzione più vantaggiosa anche per i singoli. In questa lettura il fattore discriminante per indurre gli attori a cooperare è il sistema di regole che tali attori utilizzano per relazionarsi. La teoria delle *common-pool resources* dimostra che se le regole vengono definite dagli attori stessi è più facile costruire forme di gestione comunitaria funzionali ad attivare dinamiche cooperative e a produrre maggiori benefici sia individuali che collettivi. appare a Ostrom la strada migliore da seguire. Mentre infatti fino a quel momento si assumeva che le regole per la gestione dei beni collettivi fossero definite e imposte da soggetti esterni (è la concezione dell'individuo prigioniero), Ostrom, partendo dallo studio di contesti reali, introduce la possibilità che chi sta giocando possa cambiare le regole del gioco e dimostra che in questo modo si può arrivare a risultati diversi dalle inesorabili tragedie. La sua soluzione alternativa prevede quindi la possibilità da parte dei giocatori di stipulare insieme contratti per impegnarsi in una strategia cooperativa ideata da loro stessi e che loro stessi si preoccupano di far rispettare, tramite meccanismi di sorveglianza e sanzioni, che sempre loro definiscono e gestiscono⁹⁵.

Questo impianto teorico, a parere di chi scrive, può essere applicato felicemente, pur non senza aspetti problematici, all'abitare condiviso, incentrato su gruppi di famiglie che si auto-organizzano per gestire insieme la dotazione di spazi comuni e la produzione di servizi collettivi che costituiscono il valore aggiunto, in termini di abitabilità, di questi modelli⁹⁶: il processo di partecipazione e autogestione che generalmente caratterizza i progetti di abitare condiviso produce beni collettivi di tipo relazionale, in termini di costruzione di fiducia e reciprocità, che incentivano la

⁹⁵ Il punto di vista in base al quale viene condotta l'analisi sono le comunità che si auto-organizzano e si autogovernano nella produzione e gestione di risorse collettive.

⁹⁶ Sul concetto di abitabilità e sulla sua interpretazione come bene comune si veda il contributo di Minora, 2011.

diffusione di comportamenti cooperativi tra i residenti, con potenziali esternalità positive anche sui non residenti: così come nella più generale teoria dei *commons*, anche nei contesti di abitare condiviso sono infatti cruciali gli strumenti di comunicazione interna, il processo di definizione delle regole operative, i sistemi di adottati per farle rispettare e i meccanismi di costruzione di fiducia, reputazione e reciprocità.

Definire l'abitare condiviso come una risorsa collettiva nel senso di Ostrom apre quindi la strada a una lettura inedita di queste esperienze e può aiutare a individuare le variabili che influiscono negativamente o positivamente sull'ottenimento di benefici collettivi, analizzando attori, fattori di produzione e meccanismi con cui si costruisce cooperazione.

2. Framework di analisi e teoria della gestione condivisa delle risorse collettive

Nel suo libro più famoso, *Governing the Commons*, Ostrom presenta diversi casi empirici di autogestione di risorse collettive per cercare di capire perché alcuni tentativi sono falliti mentre altri sono riusciti e determinare quali variabili influiscono positivamente e quali negativamente sulla solidità della struttura organizzativa adottata. Le sue scoperte, sintetizzate nei sette principi progettuali comuni alle istituzioni solide che si occupano di risorse collettive⁹⁷, sono state sistematizzate con la metodologia IAD – Institutional Analysis and Development framework (Ostrom, Gardner e Walker, 1994) utilizzata per lo studio dei Sistemi Socio-Ecologici (SES), definiti come sistemi adattivi complessi basati sull'interazione di fenomeni economici, ecologici e sociali (Anderies et al, 2004).

A questa struttura generale e astratta possono essere ricondotti i vari modelli di abitare condiviso, letti attraverso la teoria dei *commons*⁹⁸. Viene quindi di seguito sinteticamente illustrata la metodologia IED per l'analisi dei Sistemi Socio-Ecologici, illustrando le componenti principali, le interdipendenze esistenti tra le parti e i fattori che concorrono alla definizione del sistema. L'obiettivo è fornire un vocabolario comune con il quale interpretare i casi empirici studiati nella ricerca, ma che può essere applicato anche ad altre esperienze di abitare condiviso, rendendo possibili analisi comparative ed evolutive del fenomeno.

Come illustrato in Figura 1, un Sistema Socio-Ecologico fondamentale è composto da quattro parti: le risorse (*Resource Units*), il sistema di produzione delle

⁹⁷ Ostrom individua un ottavo principio progettuale, per i casi più grandi e complessi, meno rilevante ai fini della mia analisi che riguarda contesti di piccole dimensioni e con un grado di complessità organizzativa non particolarmente elevato.

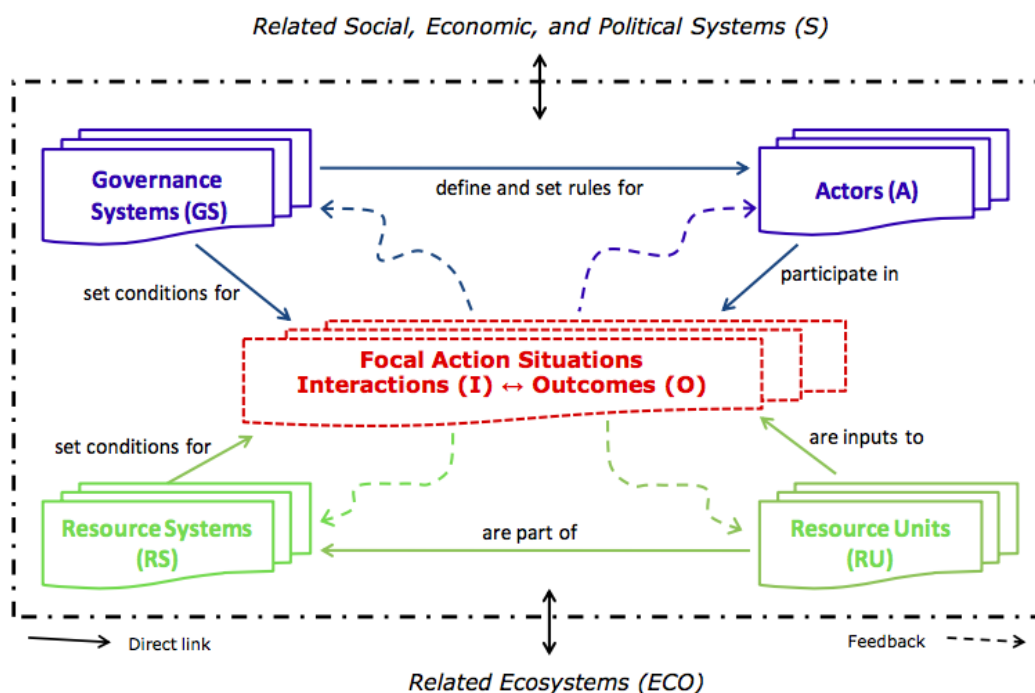
⁹⁸ Per una distinzione tra modelli, teorie e *framework* si rimanda a McGinnis e Ostrom, 2014. In sintesi, per *framework* si intende il quadro di riferimento che identifica gli elementi generali e le relazioni tra questi elementi che caratterizzano un determinato fenomeno; il *framework* fornisce una lista di concetti universali di cui dovrebbe tenere conto ogni teoria legata all'analisi di un particolare fenomeno.

Le teorie specificano un sottoinsieme di elementi del *framework* e su questi fanno una serie di assunzioni con cui spiegare il fenomeno, i suoi meccanismi di funzionamento e i suoi effetti. Di solito teorie differenti sono compatibili con lo stesso *framework*: per spiegare l'abitare condiviso si possono usare ad esempio la teoria dei giochi, la teoria dei costi di transazione, la teoria della *we-rationality* o la teoria dei *commons*, e tutte possono essere inserite dentro il *framework* dei Sistemi Socio-Ecologici. Un modello infine si concentra su un insieme ancora più limitato di parametri e variabili e su alcune precise assunzioni. Utilizzando applicazioni matematiche ed esperimenti, il suo scopo è quello di verificare gli effetti di queste assunzioni su alcuni possibili risultati.

risorse (*Resource Systems*), gli attori coinvolti (*Actors*) e il sistema di *governance* (*Governance Systems*).

Le caratteristiche strutturali dell'intervento di abitare condiviso e le caratteristiche del gruppo di residenti (in particolare quelle di natura pro-sociale, orientate a reciprocità e cooperazione) danno forma al *Resource Systems* che, in determinate condizioni, consente agli attori (*Actors*) di produrre flussi di risorse (*Resource Units*), utilizzando il sistema di risorse disponibili: sono esempi di *Resource Units* la frequenza di utilizzo degli spazi comuni e l'organizzazione di servizi integrativi all'abitare per i residenti, quali ad esempio *cooking-team* per godere a rotazione di un servizio di preparazione dei pasti, *car-sharing*, Gruppi di Acquisto Solidale per gli approvvigionamenti alimentari, forme di assistenza collettiva agli anziani e ai bambini, biblioteca condivisa, spazi per il baratto, sistemi di prestito *peer-to-peer*, *wifi* condominiale, postazioni di *coworking*. Ma vi rientrano anche aspetti immateriali, quali il senso di protezione e sicurezza che spesso deriva dal vivere in contesti di abitare condiviso, la percezione di poter fare affidamento sugli altri in caso di bisogno, il benessere sociale che deriva dal sentirsi parte di una piccola comunità cooperativa.

Figura 1. Le categorie costitutive di un Sistema Socio-Ecologico



Fonte: McGinnis e Ostrom, 2014

I coabitanti che vivono in questi contesti sono gli attori (*Actors*) del sistema, che diventano anche i produttori delle risorse collettive. In alcuni casi il processo di co-produzione è allargato anche ai non residenti, in base a convenzioni con i promotori del progetto o a regole interne caratterizzate da atteggiamenti spiccatamente pro-sociali che determinano esperienze abitative particolarmente aperte. Il numero dei beneficiari, le loro caratteristiche socio-economiche, il regime proprietario adottato, le modalità di formazione del gruppo di coabitanti e il capitale sociale prodotto dalle relazioni tra fiducia, reputazione e reciprocità che si sviluppano tra gli attori sono tutte

variabili di secondo livello che influenzano il comportamento degli attori e che incidono sul sistema di auto-organizzazione (McGinnis e Ostrom, 2014).

Il sistema di regole, quello di controllo e monitoraggio, la natura dei processi decisionali, le modalità di comunicazione, la composizione dei soggetti che intervengono nella gestione del progetto di abitare condiviso fanno parte del sistema di *governance* (*Governance Systems*). Questo può essere autogestito completamente dagli attori-coabitanti, oppure in parte delegato o co-gestito insieme a soggetti esterni.

La scelta tra autogestione o delega all'esterno è solitamente correlata alla genesi del progetto di abitare condiviso: questo può nascere dal basso (*bottom-up*) e venire realizzato interamente attraverso processi partecipativi che coinvolgono i futuri residenti, oppure può essere sviluppato in *partnership* tra il gruppo di coabitanti e figure esterne specifiche, con funzioni di facilitazione, consulenza o supporto tecnico, o ancora può essere realizzato dal principio alla fine da un *developer* professionale che si assume completamente il rischio dell'operazione e coinvolge i residenti solo per alcune decisioni di carattere organizzativo e sociale interno (*top-down*).

L'interazione tra queste componenti concorre alla produzione di situazioni di azione (*Focal Action Situations*), che rappresentano quello che effettivamente viene prodotto in un Sistema Socio-Ecologico: nel caso dell'abitare condiviso le *Focal Action Situations* sono situazioni che gli abitanti si trovano a vivere interagendo tra loro, quali condividere spazi, organizzare momenti di interazione sociale, fornire servizi collettivi, occuparsi della manutenzione delle parti comuni, regolare i flussi di accesso, gestire i rapporti con i vicini e il quartiere.

Tali situazioni producono beni relazionali collettivi nella forma di processi di interazione sociale e scambi tra gli abitanti e alimentano comportamenti cooperativi. Analizzarle appare quindi il modo migliore per capire il funzionamento del processo produttivo che genera beni collettivi relazionali, tenendo conto che questo è influenzato da fattori esogeni che incidono sulle *Focal Action Situations*: da un lato le caratteristiche fisiche strutturali del contesto abitativo, quali localizzazione, tipologia e dimensioni dell'edificio e degli spazi comuni, aree verdi, *soft edges*, permeabilità con l'esterno, accessibilità pedonale, dall'altro le caratteristiche del gruppo di abitanti, in particolare in termini di omogeneità socio-economica e aderenza a norme sociali condivise. A questi elementi esterni si aggiunge un'ulteriore variabile che non è sempre controllata dagli abitanti, cioè il sistema di regole utilizzate dagli attori per prendere decisioni collettive.

Il quadro concettuale qui presentato è stato utilizzato come base di partenza per costruire un modello ideale di abitare condiviso auto-organizzato, presentato nella seconda parte del capitolo. Tale modello cerca di spiegare come diverse variabili influiscono sui meccanismi di funzionamento dell'abitare condiviso e di evidenziare il loro contributo nell'attivare relazioni cooperative. Il modello è coerente con la teoria dei *commons* di Ostrom e conferma la validità, anche nel caso dell'abitare condiviso, dei sette principi progettuali da lei individuati (e testati sul campo) per spiegare il successo delle istituzioni responsabili di risorse collettive che hanno dimostrato solidità organizzativa e gestionale nel tempo (Ostrom, 2000).

Il primo principio progettuale è la 'chiara definizione dei confini' dei sistemi di risorse collettive e la specificazione di coloro che sono autorizzati a usare le unità di risorse da questi prodotte. Questo significa definire chi è 'estraneo' e chiudergli i diritti di accesso e appropriazione. In un progetto di abitare condiviso si tratta di un aspetto molto delicato, soprattutto durante il processo di realizzazione dell'intervento.

In questa fase il gruppo dei coabitanti non è infatti definito, ma normalmente è in forte evoluzione: è raro che un progetto nasca con un gruppo di famiglie già consolidato, mentre normalmente ai primi incontri partecipano molte persone interessate all'idea ma che non sono per nulla sicure di aderire concretamente al progetto. Man mano che il progetto prende forma, sia da un punto di vista tecnico (tipologia edilizia, costi, caratteristiche degli appartamenti, spazi comuni e spazi esterni) che ideale (visione del gruppo, principi generali a cui il progetto si richiama), alcune persone decidono di uscire, altre entrano, in un *turn-over* di partecipanti che può creare malfunzionamenti interni, se non gestito anch'esso con regole chiare. Succede poi spesso, sia in esperienze promosse direttamente da gruppi di futuri coabitanti (*bottom-up*), sia in progetti gestiti da soggetti esterni (*top-down*) che quando tutti gli elementi del progetto sono definiti le persone interessate siano meno di quelle necessarie a garantire sostenibilità all'intervento. In questo caso il principio del 'vicinato elettivo', ossia di un gruppo che si autoseleziona attraverso un processo partecipativo di conoscenza reciproca, passa in secondo piano e l'obiettivo è trovare nuove leve. Questo implica adottare un atteggiamento più commerciale che porta ad allentare i vincoli stabiliti nella carta dei valori, che sintetizza lo spirito del progetto e la visione del gruppo.

Quando poi l'intervento è finito e le famiglie entrano nelle case, le dinamiche di gruppo sono nuovamente da ridefinire: è questo infatti il momento in cui inizia la gestione effettiva degli spazi comuni e delle attività collettive. Il gruppo può avere idee diverse sul grado di apertura dell'intervento, privilegiando modelli che consolidano le relazioni interne e limitano accesso e servizi ai residenti o piuttosto modelli con una vocazione più sociale, che sfruttano gli spazi comuni per organizzare attività e servizi fruibili anche dagli esterni. Tutte queste fattispecie, come si vedrà nel capitolo 4, producono molteplici situazioni, che impattano in maniera diversa sulla definizione dei confini dell'intervento e sulle sue potenzialità di 'fare città'⁹⁹.

Il secondo principio progettuale individuato da Ostrom è la 'congruenza tra le regole di appropriazione e di fornitura e le condizioni locali'. In sostanza significa che i diritti e i doveri dei coabitanti devono essere definiti in maniera adeguata e coerente con le caratteristiche specifiche del contesto. Sembra quindi illusorio pensare di poter predisporre *fac-simili* di regolamenti da applicare a più esperienze di abitare condiviso, in quanto ciascuna è un caso unico, che nasce da esigenze specifiche ed è strettamente legata al contesto territoriale e sociale in cui si inserisce. L'estrema flessibilità che caratterizza queste esperienze è uno dei motivi che ne spiegano l'interesse in termini di domanda, in quanto permette di scegliere come e con chi vivere ed abitare, in modo molto personalizzato.

I 'metodi di decisione collettiva', terzo principio progettuale, presuppongono la possibilità per gli attori di modificare le regole che li riguardano.

Le regole operative nei progetti di abitare condiviso non sono mai un'imposizione esterna, ma sono frutto di processi partecipativi articolati: in alcuni casi, *cohousing* ed ecovillaggi ad esempio, le regole sono definite esclusivamente dagli abitanti, che spesso usano il metodo del consenso¹⁰⁰ per stabilire insieme le modalità di utilizzo e

⁹⁹ Questo aspetto è ripreso nel capitolo conclusivo, al quale si rimanda per approfondimenti.

¹⁰⁰ Il metodo del consenso è un processo decisionale di gruppo, che ha come obiettivo quello di pervenire a una decisione consensuale, cioè che non sia solo l'espressione dell'accordo tra la maggioranza dei partecipanti, ma che integri nella decisione anche le obiezioni della minoranza. Una descrizione pratica del metodo del consenso è quella di Federico Palla, abitante dell'ecovillaggio

manutenzione degli spazi comuni, le attività collettive, il livello di partecipazione richiesto agli abitanti, i servizi autogestiti e quelli dati in *outsourcing*, l'organizzazione interna, ma anche, nelle fasi preliminari, le tecnologie costruttive, il livello di autonomia energetica, il tipo di materiali, la dimensione di alloggi singoli e di spazi comuni. Quando invece il promotore dell'intervento è un soggetto esterno o comunque il progetto è portato avanti in partnership tra più soggetti, come accade nei progetti di *social housing community-oriented*, nei condomini solidali con finalità sociali, ma anche nelle esperienze istituzionalizzate di autorecupero, la definizione delle regole avviene dentro un processo che in un qualche modo è gestito gerarchicamente, ma nel quale è previsto anche un qualche grado di partecipazione dei futuri abitanti. La partecipazione degli abitanti è una questione centrale, che per essere sostenibile (e quindi rendere conveniente l'autogoverno) deve essere coerente con un rapporto di proporzionalità tra i benefici derivanti dal vivere in un contesto di abitare condiviso e i costi, intesi soprattutto come impegno e coinvolgimento, che ne derivano: infatti chi sceglie l'abitare condiviso deve essere consapevole di dover sostenere oneri non solo economici, ma anche di partecipazione attiva nella realizzazione e gestione del progetto abitativo.

La partecipazione individuale alle scelte collettive è importante sia nella definizione delle regole sia quando si tratta di modificarle: infatti spesso accade che le regole debbano essere adattate al contesto o alle esigenze mutevoli degli attori. L'esperienza che deriva dalla gestione collettiva di uno spazio comune, ad esempio, può evidenziare l'opportunità di intervenire nel tempo su alcune regole di utilizzo, per migliorare la fruizione, alleggerire la manutenzione o cambiare la destinazione.

Inoltre è frequente che vengano definite regole *ex-ante* troppo stringenti o che al contrario si dimostrano insufficienti quando devono essere applicate a situazioni reali. La loro modifica è quindi indispensabile, e il fatto che questa venga orchestrata da chi quotidianamente utilizza le risorse oggetto di regolamentazione assicura un adattamento migliore della regola al contesto reale, per la quantità di informazioni e il livello di conoscenza di come funzionano i meccanismi di gestione.

Norme condivise, costruzione di reputazione e relazioni di fiducia contribuiscono a spiegare gli alti livelli di osservanza delle regole che si riscontrano in molte esperienze di abitare condiviso. D'altra parte è dimostrato che questi elementi sono insufficienti per determinare un costante comportamento cooperativo e rispettoso delle regole nel lungo periodo. Per questo nessun intervento può prescindere da un investimento in attività di 'monitoraggio' e 'sanzionamento', che rappresentano rispettivamente il quarto e il quinto principio progettuale della teoria sulla gestione delle risorse collettive. Il punto cruciale che Ostrom sottolinea su questo aspetto è che la solidità delle istituzioni che gestiscono risorse collettive sia positivamente correlata all'esistenza di sistemi di sorveglianza del rispetto delle regole, senza i quali aumenta notevolmente la probabilità di arrivare a situazioni conflittuali tra i componenti del gruppo determinati da atteggiamenti opportunistici di *free-riding*. A questo si aggiunge la considerazione che la sorveglianza sul rispetto delle regole e le punizioni per chi le trasgredisce siano più efficaci quando vengono attuate non da soggetti esterni ma dagli stessi attori, nel nostro caso i coabitanti: chi decide di andare a vivere in contesti di abitare condiviso partecipa alla definizione della *vision* di gruppo,

Lumen, pubblicata sul sito internet di Terranuova: <http://www.terranuova.it/News/Ecovillaggi-e-cohousing/Metodo-del-consenso-sette-regole-per-una-buona-decisione>

condivide con gli altri la filosofia dell'intervento ed è quindi consapevole che rispettare le regole produce benefici diffusi, alimenta relazioni di fiducia reciproca e comportamenti cooperativi. D'altra parte il rispetto delle regole anche in questi contesti è influenzato dalla definizione di sistemi che assicurano un'adesione diffusa alla norme sociali e ai regolamenti d'uso. Per questo i coabitanti prevedono sistemi di imposizione interna per dissuadere coloro che sono tentati dal violare le regole e assicurare chi le rispetta sul fatto che anche gli altri facciano lo stesso. La sorveglianza organizzata internamente oltre che più efficace ha anche costi più bassi, in quanto il controllore vive nel luogo che deve controllare, ha relazioni quotidiane con gli altri abitanti e con loro condivide l'utilizzo degli spazi comuni. Grazie al suo lavoro di monitoraggio, il sorvegliante interno guadagnerà inoltre reputazione e prestigio, oltre ad acquisire informazioni sul livello generale di rispetto delle regole che possono essere molto utili per prendere decisioni consapevoli. Una buona sorveglianza è per tutti una garanzia di diffuso rispetto delle regole e consente di prevedere sanzioni modeste, che si riveleranno comunque sufficienti come monito per il futuro rispetto delle regole. Le punizioni troppo alte infatti possono essere controproducenti, e l'esperienza insegna che sono molto più efficaci sanzioni progressive, che crescono in caso di ripetizione del comportamento opportunistico: se tutti sanno che il non rispetto delle regole è sanzionato, la consapevolezza che chi trasgredisce viene 'beccato' influenza positivamente il livello di osservanza delle regole, senza bisogno di punizioni particolari, perché ci si sente tutelati dal non fare 'la fine del pollo' (Sacconi e Ottone, 2015).

In ogni caso, nonostante i benefici dimostrati, gli aspetti della sorveglianza e del sanzionamento sono spesso sottovalutati nei contesti di abitare condiviso. Dove mancano del tutto sistemi di monitoraggio, il sentore che qualcuno si comporti da *free-rider* produce comunque effetti sulla reputazione e affidabilità del trasgressore, che possono avere impatti non trascurabili sugli equilibri del gruppo: chi non contribuisce alle attività che si è stabilito siano svolte collettivamente (pulizie degli spazi comuni, del verde, manutenzioni ordinarie), non svolge le mansioni di cui è responsabile o non partecipa agli incontri periodici e alle attività comuni (cene e altri momenti conviviali) accumula un giudizio negativo da parte degli altri che alimenta un processo naturale di isolamento di quella persona, che in alcuni casi determina la sua uscita dal gruppo.

Dove ci si basa solo su accordi informali e consuetudini, è frequente che si creino situazioni di squilibrio nelle quali gli impegni e le responsabilità sono concentrati troppo solo su alcuni coabitanti. Questo non-equilibrio regge finché chi si sente 'sfruttato' dagli altri non si stanca, e smette di comportarsi secondo principi cooperativi e di reciprocità. Anche in questo caso la solidità del gruppo è a rischio. D'altra parte spesso la definizione di regole di partecipazione e meccanismi di sanzionamento derivano proprio dalla consapevolezza della pericolosità della loro mancanza e sono frutto di lunghi processi inclusivi di tipo *trial and error*, caratterizzati da un elevato grado di adattabilità e flessibilità.

Il sesto principio progettuale riguarda i 'meccanismi di risoluzione dei conflitti', i quali si presentano molto frequentemente, data l'ambiguità intrinseca insita nell'applicazione delle regole. In questo caso sistemi di comunicazione interna basati su confronto e fiducia, così come le capacità di mediazione del *leader* del gruppo, sono molto importanti per stabilire se comportamenti non conformi alle regole siano dipesi da buona fede o piuttosto da eccezionalità, e siano quindi giustificabili. Anche

su questo punto emerge l'opportunità di una gestione interna delle relazioni, basata sulla promozione di occasioni di incontro e di socialità tra gli abitanti e sull'incentivazione di comportamenti volti alla cura degli spazi comuni, in modo da riuscire ad ottenere maggiori informazioni e a costi più bassi riguardo le situazioni problematiche, e di conseguenza sviluppare strumenti più efficaci per risolverle.

Il settimo e ultimo principio progettuale per costruire sistemi duraturi di autogestione delle risorse collettive è quello di 'legittimazione istituzionale', che implica che ci debba essere un almeno minimo livello di riconoscimento del diritto di auto-organizzarsi e di stabilire le proprie regole di funzionamento.

Questo aspetto è molto critico quando si parla di abitare condiviso, in quanto spesso le norme urbanistiche stabilite dal sistema pubblico, nate con intenti anche positivi di limitare operazioni speculative, mal si applicano alla filosofia dei modelli abitativi *community-oriented*: questo accade sia per gli aspetti tecnici (molti regolamenti urbanistici ad esempio prevedono una dimensione massima, molto limitata, per gli spazi comuni) che per quelli gestionali: il codice civile infatti assimila i contesti di abitare condiviso ai condomini tradizionali e li obbliga a dotarsi di regolamenti standard che non sono però funzionali a regolare i rapporti tra coabitanti e le modalità di gestione collettiva degli spazi comuni. Per questo molto spesso, accanto ad un regolamento condominiale formale, i coabitanti scrivono insieme le 'regole effettive' del loro modello abitativo, alle quali si attengono nella pratica.

Questi principi, verificati in situazioni diverse, sia di successo sia di fallimento, confermano che in generale sviluppare strategie coordinate invece che agire in modo indipendente porta a benefici collettivi maggiori. Passare da azioni indipendenti a azioni collettive non è però una cosa semplice, e per prima cosa presuppone un ripensamento della teoria della scelta razionale, basata sul concetto di *homo economicus* orientato dal *self-interest*, che ha dominato il pensiero economico da Smith in avanti.

3. I modelli a razionalità limitata e il ruolo della reciprocità

L'idea che chi ha a che fare con risorse collettive non sia in grado di autoregolarsi in base ad accordi volontari o all'internalizzazione di regole di condotta o norme sociali si basa sul presupposto errato che gli esseri umani agiscono solo in modo razionale, strumentale ed egoista: se infatti i modelli di razionalità assoluta funzionano bene per analizzare il comportamento in contesti altamente competitivi, non riescono invece a spiegare i comportamenti cooperativi evidenziati in tante situazioni concrete e in esperimenti di laboratorio. Ciò ha alimentato la consapevolezza della necessità di sviluppare 'modelli di scelta razionale di seconda generazione', basati su razionalità e comportamento morale limitati, che considerassero la razionalità assoluta come un caso estremo della famiglia della razionalità limitata, applicabile solo a contesti particolari, e non come l'unico modo per analizzare il comportamento umano (Ostrom, 1998).

I casi nei quali agli individui è data la possibilità innanzitutto di comunicare tra loro, poi di progettare la propria struttura organizzativa, definendo insieme regole di funzionamento e rapporti di cooperazione, hanno infatti evidenziato come fosse possibile evitare le 'trappole senza sbocco' teorizzate nella teoria della 'tragedia dei beni comuni' di Hardin, utilizzando appunto modelli di razionalità limitata, che tra l'altro fanno emergere una concezione di cittadinanza attiva (*local empowerment*) rispetto a quella 'tragica' che vede i cittadini come consumatori passivi di scelte

fondamentalmente fatte e disfatte da altri.

Altre ragioni che giustificano l'espansione dei modelli di scelta razionale verso la razionalità limitata sono l'impatto da un lato di variabili strutturali, dall'altro di euristiche e norme sociali sui comportamenti individuali in situazioni di *social dilemma*. Tra le variabili strutturali ci sono le dimensioni del gruppo, la tipologia e il grado di eterogeneità dei partecipanti, le informazioni che essi hanno a disposizione e il sistema di monitoraggio delle regole, tutti elementi da cui dipende il livello di cooperazione che può essere raggiunto in una determinata situazione.

In *Working Together* Ostrom e colleghi individuano diverse 'condizioni micro-situazionali' che spingono verso l'adozione di forme di autogoverno. Tra queste conta avere un orizzonte temporale abbastanza lungo, un gruppo non troppo grande, un elevato beneficio marginale per il singolo derivante dal contributo all'azione collettiva (rispetto a un'azione individuale indipendente); inoltre il singolo che decide di cooperare si deve sentire protetto rispetto a comportamenti opportunistici altrui e deve avere la possibilità, se non è soddisfatto, di uscire dal gruppo. Bisogna quindi che esista un sistema di comunicazione efficace che consenta a tutti di avere informazioni sul livello di contribuzione dei singoli e sulla loro reputazione (Poteete, Janssen e Ostrom, 2010).

Euristiche, norme sociali e regole di comportamento sono gli strumenti utilizzati da individui a razionalità limitata - che quindi non posseggono tutte le informazioni per prevedere gli effetti delle proprie e altrui scelte - per affrontare diverse situazioni reali.

Le euristiche derivano dall'esperienza acquisita di come determinati comportamenti in situazioni particolari influiscono sull'ottenimento di risultati positivi o negativi. La ripetitività consente di interiorizzare queste euristiche e poi di applicarle in maniera automatica per raggiungere i migliori risultati possibili, a seconda della situazione.

Oltre alle euristiche, le persone imparano anche a utilizzare norme sociali e regole di comportamento. Le prime riguardano la valutazione interna, positiva o negativa, che deriva da un determinato comportamento e che può essere vista come una misura di grandezza della forza della norma sociale, in termini di probabilità che una persona si comporti in un determinato modo e anche di percezione che gli altri hanno di come quella persona si comporterà. Inoltre è bene ricordare che la maggior parte delle norme vengono apprese attraverso l'interazione sociale e di conseguenza sono fortemente dipendenti dall'ambiente in cui vengono prodotte. Questo è molto chiaro nei contesti di abitare condiviso, dove sono diffusi valori di solidarietà, collaborazione e sostenibilità: qui la quotidianità di godere dei benefici derivanti dal comportamento generalizzato basato su questi valori influisce, aumentandola, sulla probabilità di adottare comportamenti cooperativi in futuro e sulla propensione a fidarsi degli altri. In modo simile, sapere che gli altri adottano determinati comportamenti, ad esempio accorgimenti volti al risparmio energetico, attenzione per acquisti di prodotti locali o per pratiche di riuso, influisce sul comportamento anche di eventuali nuovi coabitanti, che agiscono oltre che in base a costi e benefici attesi, anche per imitazione di queste norme sociali.

Le regole di comportamento sono un patrimonio di comportamenti condivisi da un determinato gruppo di persone, che stabiliscono insieme quali azioni si devono compiere e quali no in determinati contesti e le relative punizioni per chi si comporta in modo non conforme. I due concetti di regole e norme sono piuttosto simili, ma ai fini dell'analisi si può dire che le prime sono più specifiche e possono essere ad

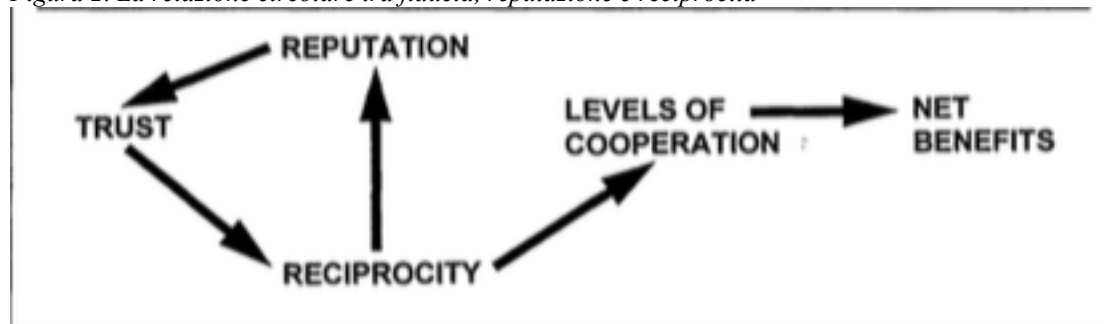
esempio utilizzate per rafforzare norme sociali più generali. Nel caso del consumo consapevole, organizzare un gruppo di acquisto solidale in cui i coabitanti possono fare collettivamente la spesa è un modo di regolamentare in maniera più definita la norma sociale del consumo critico. Allo stesso modo, condividere il riuso come valore è una norma sociale che può essere rafforzata da regole di comportamento che ad esempio prevedono l'autocostruzione con materiali di recupero degli arredi degli spazi comuni.

Tra le norme sociali, un posto di primo piano lo occupa la reciprocità. Gli uomini hanno imparato a usarla fin dalla preistoria, quando è apparso evidente che comportamenti basati su cooperazione e reciprocità aumentavano le probabilità di sopravvivere; vi è inoltre una robusta evidenza scientifica sul fatto che gli esseri umani hanno ereditato una forte capacità di apprendere la reciprocità per ottenere benefici in classiche situazioni di *social dilemma* (Bowles e Gintis, 2011).

La reciprocità è legata a reputazione e fiducia da un rapporto stretto di interdipendenza, illustrato in Figura 2: la relazione tra questi tre elementi produce comportamenti cooperativi, che a loro volta determinano azioni *'better than rational'*, in cui cioè si sopportano individualmente costi immediati in cambio della possibilità di raggiungere nel lungo periodo risultati migliori per tutti, anche in situazioni in cui agire in maniera indipendente nel breve periodo avrebbe prodotto costi inferiori (Gui e Sugden 2005).

Dal livello di fiducia tra le persone dipende la disponibilità di assumere comportamenti cooperativi, anche solo sulla base dell'aspettativa che si ha che anche gli altri si comporteranno in maniera cooperativa. Sulla fiducia influiscono positivamente la possibilità che le persone hanno di interagire e comunicare tra loro, il fatto che le persone partecipino volontariamente, ma anche una suddivisione equilibrata di responsabilità e opportunità tra i componenti di un gruppo, che implica un sistema di sanzioni effettivo ed equo per coloro che non rispettano le regole.

Figura 2. La relazione circolare tra fiducia, reputazione e reciprocità



Fonte: Ostrom, 1998

L'aspettativa cumulata di comportamenti cooperativi da parte degli altri forma per stratificazione la reputazione, che cresce in base a quanto una persona ha dimostrato nel tempo di meritare fiducia: avere una reputazione di questo tipo permette di sviluppare relazioni sociali mutualmente vantaggiose anche in casi di *social dilemma*, e rafforza naturalmente comportamenti basati sulla reciprocità.

Alla base dei modelli di scelta limitata sta quindi la relazione circolare tra fiducia, reputazione e reciprocità che fa sì che la reputazione aumenti la fiducia, che la fiducia sviluppi reciprocità e che a loro volta comportamenti basati sulla reciprocità alimentino la reputazione, in un meccanismo triangolare di interdipendenza, potente

sia in positivo che in negativo: se infatti l'aumento di uno qualsiasi dei tre elementi rafforza la relazione, allo stesso modo un indebolimento di uno solo di questi agisce negativamente anche sugli altri, con effetti indiretti sul livello di cooperazione generale e sui benefici collettivi.

A differenza del modello di scelta razionale, che è costruito su un paniere di preferenze individuali, la teoria della razionalità limitata allarga il sistema di scelta a una combinazione di preferenze individuali e collettive, in cui la razionalità sociale e quindi il posizionamento del soggetto è centrale: l'oggettività diventa quindi un concetto posizionale, ancorato a un modello di razionalità sociale che presuppone l'esistenza di fattori sociali e culturali, spesso anche invisibili, dipendenti dal contesto e dalla posizione del soggetto rispetto agli altri, in una dimensione imprescindibile di relazionalità di cui non si può non tenere conto¹⁰¹.

Coerentemente con quanto sostenuto da Ostrom, questo ragionamento svuota il concetto di efficienza così come formulato dall'economia neoclassica standard a vantaggio di un'idea di sostenibilità costruita intorno a una valutazione della capacità del sistema di prodursi e riprodursi: nel paradigma della sostenibilità perde significato anche il concetto di equilibrio, che da prodotto finito stabile diventa un processo collettivo instabile e mobile, al quale partecipano diversi attori con diversi posizionamenti. La dimensione relazionale combina per definizione le preferenze individuali e le posizioni di tanti soggetti, creando costantemente situazioni dinamiche di disequilibrio, difficili da controllare e indirizzare. In quest'ottica il disequilibrio è quindi la cifra evolutiva dei sistemi economico-sociali e tenerne conto è il modo più appropriato studiarli.

4. La reciprocità in economia

La storia del rapporto tra economia e reciprocità mostra sostanzialmente 'duecento anni di solitudine', in quanto la scienza economica ha sempre visto la relazionalità come una forma di socialità esclusivamente di tipo strumentale: ciò ha significato analizzare i comportamenti e gli scambi tra individui indipendentemente dal contesto relazionale in cui questi avvenivano, assumendo il *self-interest* come motivazione generale delle azioni economiche e l'anonimità come caratteristica dei mercati (Bruni, 2006).

L'introduzione della categoria della reciprocità in economia, dipende sostanzialmente da due ragioni: da un lato serve a spiegare le 'anomalie' comportamentali di soggetti che in particolari condizioni scelgono strategie non individualmente razionali. Dall'altro è giustificata dall'ampia evidenza sperimentale che lega la reciprocità al benessere soggettivo delle persone (Bruni e Stanca, 2005, Bruni, 2006).

Questa apertura alla relazionalità, che ha trovato nella *behaviour economics* e nella *experimental economics*¹⁰² il fondamento scientifico su cui svilupparsi (Tahler, 2015), affonda le sue basi teoriche nella tradizione italiana dell'economia civile, che a partire da Antonio Genovesi, ha letto l'intera economia e società come una faccenda di

¹⁰¹ Il concetto di oggettività posizionale è stato formulato da Sen, al quale si rimanda per approfondimenti ed esemplificazioni (Sen, 2010).

¹⁰² Negli ultimi trent'anni l'economia comportamentale e quella sperimentale hanno scardinato l'impianto del sistema delle preferenze individuali, dimostrando che gli esseri umani agiscono anche in base alle *social preferences*, motivazioni intrinseche che spiegano i comportamenti cooperativi non previsti dalla teoria della *rational choice*, in quanto questa si basava sull'ipotesi di additività tra motivazioni estrinseche e intrinseche, che però non è confermata dalla realtà (Zamagni, 2006).

cooperazione e reciprocità (Genovesi, 2013): rispetto all'*homo economicus* di Smith, orientato dal *self-interest* in un quadro generale di egoismo e utilitarismo, l'economia civile da un lato concepisce la persona umana come dotata di un desiderio intrinseco per le relazioni interpersonali, dall'altro considera il mercato come l'insieme di rapporti di mutua assistenza, superando l'anonimità e l'impersonalità della tradizione smithiana (Bruni e Zamagni, 2013).

Il paradigma economico individualistico, che considera la socialità della natura umana dipendente solo dall'utilità che il singolo trae dal rapporto con l'altro, si è sempre occupato di interazioni sociali, per loro natura anonime e impersonali, tralasciando le relazioni interpersonali, nelle quali l'identità dei soggetti coinvolti è costitutiva della relazione stessa, che invece assumono sempre più rilevanza (Zamagni, 2006). Oggi infatti l'applicazione della logica dell'*homo economicus* suscita una profonda sensazione di incongruità, non solo per il fatto che in molti contesti non è vero che ricercare l'interesse privato produce anche il bene comune, come invece sotteso all'idea della mano invisibile di Smith, ma anche perché i processi economici sono fondamentalmente processi di interazione tra gli uomini, e non possono essere analizzati senza considerare il contesto relazionale in cui avvengono (Sacco e Zamagni, 2002).

Queste constatazioni evidenziano la necessità di introdurre strumenti concettuali diversi da quelli dell'economia politica tradizionale per spiegare le dinamiche economiche e sociali¹⁰³, tra i quali i concetti di reciprocità e relazionalità. Questi strumenti sono i modelli a razionalità limitata 'di seconda generazione' visti sopra, utilizzati per spiegare i comportamenti cooperativi che la teoria della scelta razionale non può che considerare 'anomalie'.

Nella teoria di Ostrom sull'autogestione delle risorse collettive, un peso importante lo ha, come abbiamo visto, l'adesione alle norme sociali, in particolare quelle legate alla reciprocità. L'approccio di Ostrom alla reciprocità ha molti punti in comune sia con il modello del '*warm glow*' di Andreoni che con la teoria della *we-rationality* proposta da Hollis e Sugden.

Andreoni spiega la contribuzione ai beni pubblici attraverso il principio di reciprocità, che, come in Ostrom, è legato alla costruzione di fiducia e di reputazione. Quando i soggetti mettono a disposizione di altri risorse che nel breve periodo sarebbero state più utili a loro, in base a considerazioni legate alla norma sociale della reciprocità, ricevono un *warm glow*. Allo stesso tempo, se si trovano davanti soggetti che si comportano da *free-rider* adottano meccanismi sanzionatori, ma non cambiano la propria propensione alla reciprocità che invece è rafforzata proprio dalla punizione inflitta agli opportunisti (Andreoni, 1990).

La *we-rationality*¹⁰⁴ proposta da Hollis e Sugden è un altro tentativo di inserire la

¹⁰³ L'idea di poter estendere il campo di applicazione del modello della *rational choice* per analizzare il comportamento umano in ogni ambito è stata portata all'estremo da Becker che, nella sua *Theory of Marriage* (1974) cerca di spiegare la dinamica familiare con la strumentazione tipica dell'economia neoclassica, arrivando a risultati che oggi sembrano paradossali. La necessità di eliminare le relazioni interpersonali non strumentali e non anonime dalla scienza economica è anche la visione degli economisti matematici teorici dell'equilibrio economico generale, che, in linea con quanto proposto da Wicksteed (1933) abbracciano idealmente il non-tuismo, in base al quale gli individui si disinteressano completamente degli altri (Bruni, 2006).

¹⁰⁴ Una rassegna di esperienze italiane in linea con i principi della *we-rationality* è contenuta nel libro di Roberta Carlini, *L'economia del noi* (2011).

reciprocità in economia, a partire da un ripensamento del modello della *rational choice* in modo da rendere razionale anche la reciprocità. Tale approccio si basa sulla logica di *membership*, intesa come ‘senso di appartenenza’ a un ‘gruppo di abbastanza’ (Hollis, 1998), che rende sostenibile l’ipotesi che si possa ragionare razionalmente in termini plurali, valutando le azioni in una logica di beneficio di gruppo, e non solo in base all’interesse individuale (Bruni, 2006).

Nella *we-rationality* gli elementi di relazionalità e reciprocità entrano nella funzione obiettivo del singolo, trasformandola in una funzione di utilità di gruppo, in base a una logica di *team preferences* (Sudgen, 2000)¹⁰⁵: analiticamente ciò significa inserire nella classica funzione di utilità usata in economia le *social preferences* (motivazioni intrinseche), ossia una preoccupazione per il benessere degli altri e allo stesso tempo un desiderio di seguire norme sociali comuni: le *social preferences* sono funzionali a spiegare i meccanismi di cooperazione tra gli esseri umani (Bowles e Gintis, 2011), in particolare quando vengono osservati fuori dalle dinamiche familiari, in gruppi più numerosi, come ad esempio nei contesti di abitare condiviso: qui i comportamenti cooperativi possono essere spiegati ricorrendo a una ‘cultura del noi’ rinvenibile nel *fellow-feeling* di Sudgen: una ‘corrispondenza di sentimenti’ che alimenta le relazioni interpersonali, a loro volta importanti per la diffusione di un atteggiamento generalizzato di reciprocità, sul quale si fondano i comportamenti cooperativi (Sudgen, 2005).

Oltre alle *social preferences*, un’altra circostanza che ha contribuito al ritorno del principio di reciprocità nell’analisi economica è legata al peso (più alto anche rispetto al reddito) che la qualità della vita relazionale ha nell’autovalutazione del benessere soggettivo delle persone (Bruni and Porta, 2005; Kahneman et al. 2004)¹⁰⁶. Questo ha fatto sì che la prossimità affettiva (*relatedness*) venisse elevata a bisogno essenziale primario per il benessere e che non si potesse studiare il benessere senza considerare reciprocità e relazionalità (Bruni and Stanca, 2008). Lo star bene, inteso nell’accezione anglosassone di *well-being*, viene quindi associato al soddisfacimento non solo di bisogni materiali ma anche di bisogni relazionali, ossia al bisogno di relazioni sociali significative, come tra l’altro teorizzato da Amartya Sen nel suo *capabilities approach*.

I bisogni relazionali richiedono, per essere soddisfatti, la produzione di beni relazionali, beni cioè caratterizzati dalla non separabilità tra oggetti delle transazioni e soggetti che le pongono in essere (Zamagni, 2012). Costruiti intorno alle dimensioni di reciprocità e socialità, i beni relazionali si caratterizzano per l’importanza dell’identità delle persone coinvolte (non ammettono scambi anonimi e impersonali), per il fatto che si producono e si consumano simultaneamente in una condizione di reciprocità (cosa che implica l’impossibilità di *free-riding* puro) e per il tipo di motivazione che sta dietro alla relazione (in base alla quale la relazione oltre che un

¹⁰⁵ Con la sua teoria del *team-reasoning* Sudgen riesce a superare l’individualismo metodologico della *rational choice*, senza cadere nell’a-razionalità tipica del comunitarismo che ritiene l’individuo derivato dal sociale e la razionalità economica il principale ostacolo alla convivenza umana e alla reciprocità (Bruni, 2006).

¹⁰⁶ Il ragionamento su questi aspetti è iniziato negli anni Settanta, quando Easterlin ha formalizzato il ‘paradosso della felicità’, che dimostra come il reddito e la felicità non aumentano insieme nel corso della vita delle persone, ma piuttosto il loro andamento assume la forma di U rovesciata: superato un certo livello di reddito, sembra che la felicità non aumenti più all’aumentare del reddito ma al contrario diminuisca significativamente.

mezzo è anche un fine) (Bruni, 2006). In base a queste considerazioni i beni relazionali non possono essere considerati scambi che allocano risorse esistenti, ma piuttosto sono frutto di processi produttivi in cui produttore e consumatore si sovrappongono, dando vita a risorse nuove. Il concetto di valore per i beni relazionali perde l'accezione economica di 'prezzo di mercato' e si lega alla concezione di impatto sociale generato dalla produzione del bene relazionale, che per sua natura è costruita su meccanismi di gratuità¹⁰⁷.

Da tali caratteristiche si desume l'importanza del livello di partecipazione sociale, sia nel processo di produzione che nel consumo dei beni relazionali, il cui godimento non dipende solo dal comportamento individuale ma anche da quello altrui. La partecipazione richiesta per il godimento di questi beni, dà il senso anche della loro 'fragilità' (Nussbaum, 1986), in quanto le relazioni sociali significative richiedono un notevole investimento di tempo, oltre ad un ambiente esterno e un sistema di regole funzionali al loro sviluppo, non sempre di facile realizzazione.

Considerare l'abitare condiviso come un *commons* significa vederlo non come un bene fisico, quanto come un'infrastruttura abilitante di meccanismi di cooperazione e reciprocità, il cui valore non dipende solo dalle sue qualità intrinseche ma anche dalle dai processi produttivi di ulteriori beni che rende possibile a valle del suo utilizzo (Sacconi e Ottone, 2015). Il valore di un progetto di abitare condiviso non è quindi legato solo a parametri quali la qualità architettonica, le prestazioni energetiche, la sostenibilità economica, ma dipende anche dalla capacità della struttura organizzativa e del modello gestionale di soddisfare bisogni relazionali, sviluppare pratiche di mutuo aiuto, incentivare il *local empowerment*, alimentare la partecipazione civica e in questo modo contribuire alla produzione non solo di case ma di altri beni e servizi, che hanno impatto anche sull'esterno.

4.1 I vari tipi di reciprocità

La reciprocità può assumere diverse forme, che vale la pena esaminare perché utili per capire meglio i meccanismi di funzionamento dell'abitare condiviso¹⁰⁸.

In letteratura si parla di almeno tre tipi di reciprocità: l'attivazione di una strategia rispetto ad un'altra dipende da molti fattori, sia esogeni che endogeni, ed è sempre condizionata dalla motivazione intrinseca che un determinato comportamento attiva in chi lo ha compiuto. La reciprocità cauta (Sugden, 2004) si identifica con la cooperazione attivata dai contratti; ha quindi una natura artificiale ed è caratterizzata da condizionalità (nel senso che si risponde reciprocando, ma non si coopera per primi), *enforceability* (necessità di una terza parte esterna che stabilisca patti vincolanti e preveda sanzioni per chi non li rispetta) e scambio di valori equivalenti. A meno di contratti, per emergere ha bisogno di interagire con altre forme di reciprocità, altrimenti la reciprocità non si attiva e la cooperazione rimane dormiente. Si avvicinano a questo modello i condomini nei quali le persone interagiscono tra loro solo sulla base di quanto previsto dai regolamenti, e diversamente non cooperano.

La reciprocità forte (la *strong reciprocity* di Feher, Fishbacher e Gächter, 2002) è la

¹⁰⁷ Il filosofo della non violenza Aldo Capitini riferendosi ai beni relazionali parla di 'valori viventi', contrapponendoli ai valori di uso e di scambio (Mancini, 2013).

¹⁰⁸ Per descrivere le varie forme di reciprocità mi rifaccio a Bruni, il quale, in uno studio sulle dinamiche di cooperazione analizzate con la teoria dei giochi, costruisce alcuni possibili scenari frutto di diverse strategie di reciprocità e non reciprocità, facendole interagire insieme in contesti dinamici (Bruni, 2006).

reciprocità tipica dei rapporti di amicizia, ai quali ci si avvicina con un approccio cooperativo, che però cessa se ci si rende conto che da parte dell'altro non c'è disposizione per la reciprocità: ciò in altre parole significa che le motivazioni e l'identità dell'altro contano e che proprio sulla base delle intenzioni il soggetto decide se comportarsi in modo cooperativo, anche perdonando singole defezioni, o invece interrompere la relazione di reciprocità. Uno dei limiti di questa forma di reciprocità è il suo carattere di elettività: la logica di *membership* (Bowles e Gintis, 2011) che la caratterizza non la rende adatta a far partire rapporti di reciprocità tra persone che ancora non sono 'amiche', ma che comunque, una volta attivate, sarebbero disposte a cooperare.

Il terzo tipo di reciprocità, la reciprocità incondizionale, è al contrario antielettiva e universalistica; inoltre presuppone la rinuncia all'equivalenza sia del contratto che dell'amicizia e si regge su motivazioni intrinseche che ne spiegano la non condizionalità e quindi la gratuità: le motivazioni intrinseche implicano che il comportamento del soggetto non sia condizionato dalla risposta degli altri¹⁰⁹, ma piuttosto sia determinato da altri tipi di motivazioni, ad esempio etiche o ambientali, guidate dalle *social preferences*, che producono un 'di più' (*epsilon*) di soddisfazione e felicità che si sperimenta solo quando la reciprocità è incondizionale. *Epsilon* cresce o decresce nel tempo in base alle esperienze e al contesto e dal suo valore dipende la scelta di una strategia di reciprocità piuttosto che un'altra.

Il valore aggiunto della reciprocità incondizionale è riuscire a promuovere la cooperazione anche in quei contesti dove ancora non c'è reciprocità, riuscendo ad attivare comportamenti ad alto potenziale quando ancora nessuno li pratica. Inoltre è efficace nel rompere la chiusura tipica della *philia* (egoismo di gruppo) e nell'includere gli esclusi (è l'unica che consente ai cooperatori cauti di entrare in gioco). D'altra parte le motivazioni intrinseche da sole non sono sufficienti ad assicurare che la reciprocità duri nel tempo. Per questo darle troppo peso in molti casi può avere effetti collaterali anche deleteri per la convivenza civile: se infatti da un lato i cooperatori incondizionali sono necessari per far scattare la reciprocità, dall'altro la situazione precipita nella non cooperazione quando le azioni incondizionali diventano troppe e non vi sono meccanismi sanzionatori per chi, adottando comportamenti opportunistici, se ne approfitta.

Nella realtà si assiste al mescolarsi di situazioni di non reciprocità con altre che declinano la reciprocità nelle diverse forme appena viste. Quando sono in gioco tutte queste quattro dimensioni, il ruolo chiave per lo sviluppo di meccanismi di reciprocità è assunto dai cooperatori cauti e da quelli incondizionali. La reciprocità incondizionale infatti ha la capacità esclusiva di attivare il potenziale dei cooperatori cauti, i quali, a loro volta, a differenza dei cooperatori *strong* e di quelli incondizionali, non si fanno sfruttare dai non cooperatori. Il successo di molte esperienze di reciprocità dipende quindi anche dalla presenza di soggetti capaci di attuare azioni incondizionali, che riescono ad attivare persone che non si attiverebbero mai se messe in contatto solo con cooperatori condizionali.

Non è un caso che nelle varie esperienze di abitare condiviso analizzate ci sia sempre qualcuno che incarna le caratteristiche del cooperatore incondizionale, il cui ruolo è centrale per attivare i comportamenti pro-sociali anche degli altri abitanti. Spesso

¹⁰⁹ Se il comportamento del soggetto non è condizionato dalla risposta degli altri, il risultato invece lo è, nel senso che se gli altri non cooperano l'utilità e la felicità del soggetto diminuiscono.

costui ha nel progetto una funzione propulsiva e svolge funzioni di collettore nelle fasi iniziali di formazione del gruppo, progettazione dell'intervento e impostazione della visione comune. Una volta che il progetto è concluso però il suo atteggiamento incondizionale può essere meno utile, in quanto porta a sottovalutare gli aspetti di controllo e i meccanismi di sanzionamento che sono invece fondamentali per contenere i comportamenti opportunistici.

4.2 Le forme di reciprocità nei contesti di abitare condiviso

Nei contesti di abitare condiviso l'organizzazione di relazioni di reciprocità passa attraverso la gestione degli spazi comuni e si sviluppa con l'implementazione di pratiche di cooperazione e mutuo aiuto, quali l'accudimento dei bambini, la preparazione dei pasti, la condivisione di acquisti ed altre attività sociali.

Per spiegare i comportamenti collaborativi diffusi nei contesti di abitare condiviso si può fare riferimento alla 'cultura del noi' rinvenibile nel *fellow-feeling* di Sudgen visto sopra: l'abitare condiviso può in quest'ottica avere un ruolo nella diffusione di pratiche collaborative, in quanto l'abitudine a interagire e a condividere attività e spazi tra i residenti di un determinato contesto alimenta un processo di convergenza verso valori condivisi di reciprocità, che finiscono per assumere un valore normativo che si estende anche fuori dall'abitare. Questo succede anche quando le attività non sono particolarmente stimolanti: fare le pulizie, svolgere piccole manutenzioni, sistemare le aree verdi diventano meno pesanti se fatte insieme ad altre persone che si sentono parte di un 'gruppo di abbastanza'.

La consapevolezza del comune *fellow-feeling* nei contesti di abitare condiviso non dipende genericamente dalla propensione alla reciprocità altruistica verso gli altri, ma piuttosto è costruita sulla condivisione di obiettivi comuni e sul tentativo di realizzare attività con cui metterli in pratica: in un gruppo di coabitanti il patrimonio condiviso di conoscenze, abitudini e valori diventa una forma di capitale collettivo di tipo relazionale, che da un lato assicura solidità a queste esperienze, dall'altro è specifico di ognuna di esse¹¹⁰.

Nella pratica, quando ci si trova a dover definire insieme le modalità per la gestione degli spazi comuni, anche in contesti che nascono con un accordo generale di cooperazione reciproca, intervengono diversi comportamenti di reciprocità (cauta, *strong* e incondizionale) e non reciprocità, che, mescolandosi, danno luogo a situazioni più o meno adatte alla diffusione di atteggiamenti di cooperazione.

Per chiarire il concetto utilizzo qualche esempio: il modello '*one house-one family*', tipico dell'abitare tradizionale prodotto sia dal mercato che dal sistema pubblico, si basa su una società individualistica, nella quale la cooperazione non è più un valore¹¹¹: è come se nella società fossero rimasti solo degli individui che non cooperano o al massimo rispondono cooperando a comportamenti cooperativi. In

¹¹⁰ Le difficoltà di modellizzare il processo di accumulazione di questa particolare forma di capitale, altamente dipendente dalla produzione di beni relazionali e dall'ambiente circostante, hanno finora confinato alcune idee di abitare nel cassetto dell'utopia, svuotandole della forza che riuscirebbero a diffondere se invece fossero sostenute e integrate con politiche urbane improntate alla collaborazione per la gestione di risorse collettive.

¹¹¹ Sennett ci ricorda che la capacità di cooperare che sembra perduta, è innata negli uomini ed alimentata dalla 'simpatia' smithiana. Nel suo saggio *Insieme*, dimostra come questa capacità si può non solo imparare, ma anche ripristinare, con i giusti rituali (Sennett, 2012).

questa situazione, i regolamenti e i contratti non sembrano sufficienti a far scattare la reciprocità, al massimo riescono a regolare la convivenza. Per attivare reciprocità e cooperazione, l'unica possibilità è inserire dei cooperatori incondizionali, che hanno una propensione alla reciprocità innata e indipendente dal comportamento altrui. Questa strategia è stata sperimentata a Torino con le coabitazioni solidali, dove, in contesti difficili di edilizia popolare, caratterizzati da non cooperazione diffusa, sono stati assegnati alcuni appartamenti a giovani provenienti da percorsi di volontariato e impegno civile con l'obiettivo di provare a migliorare le dinamiche relazionali, attraverso piccoli gesti e attività quotidiane. L'azione in punta di piedi dei cooperatori incondizionali sembra essere riuscita ad attivare altri abitanti con approcci cauti alla cooperazione, che hanno percepito la ventata di reciprocità e hanno iniziato a rispondere in maniera positiva.

La riuscita di esperienze di questo tipo dipende in gran parte dal peso assunto dai vari atteggiamenti di reciprocità: se da un lato è vero che i cooperatori incondizionali hanno un ruolo fondamentale per attivare la reciprocità, dall'altro se sono troppi inintenzionalmente favoriscono l'affermarsi di logiche non cooperative, a causa di un atteggiamento reciprocante a prescindere dai comportamenti opportunistici e dello scarso peso che viene attribuito alla definizione di regole formali¹¹².

La lezione che deriva da questi ragionamenti è che la reciprocità si rafforza quando è presente in diverse forme e che quindi va valorizzata in tutte le sue declinazioni.

5. L'abitare condiviso come impresa cooperativa

Se teniamo insieme l'interpretazione dell'abitare condiviso come processo produttivo col fatto che queste esperienze si reggono su meccanismi di funzionamento basati su reciprocità e cooperazione illustrati da modelli di *we-rationality*, allora in questa cornice l'abitare condiviso, in quanto infrastruttura produttrice di beni relazionali collettivi, può essere interpretato come un'impresa. Più precisamente, il sistema valoriale e di *governance* alla base di queste esperienze, lo avvicinano al modello dell'impresa cooperativa, un'impresa caratterizzata dallo scopo mutualistico, la cui organizzazione sociale è fondata sulla partecipazione dei soci e su sistemi di aggregazione dei bisogni, coordinamento delle azioni, lavoro comune e investimento nelle relazioni.

Questa evoluzione del ragionamento consente di leggere l'abitare condiviso con una strumentazione più adatta alla scala di analisi (micro vs macro), ed è rafforzata dalla compatibilità dei principi di solidità dei beni comuni con quelli su cui si fonda il movimento cooperativo¹¹³ (Giovannetti, 2013).

Abitare condiviso e impresa cooperativa sono modelli che convergono sotto diversi aspetti, che può essere interessante fare emergere. Innanzitutto entrambi nascono come processi spontanei *bottom up* (rispettivamente *resident* e *employee-driven*) che

¹¹² L'approccio generalizzato alla reciprocità incondizionale che caratterizza molte comunità intenzionali ed ecovillaggi è una delle cause dell'elevato tasso di mortalità infantile di queste esperienze, proprio per il fatto che si sottovaluta l'importanza di stabilire regole e controlli.

¹¹³ I principi fondamentali della cooperazione, tra i quali mutualità, controllo democratico e libera adesione, sono apparsi nello statuto della prima cooperativa di consumo, aperta nel 1844 Rochdale, vicino a Manchester in Inghilterra e passata alla storia come la *Società dei probi pionieri di Rochdale*. Tali principi, aggiornati nel Congresso del 1995 dall'Alleanza cooperativa internazionale, sono le linee guida che le cooperative ancora oggi seguono per mettere in pratica i loro valori fondativi di autosufficienza, responsabilità, democrazia, equità e solidarietà.

incarnano un'alternativa utopistica al modello tradizionale, di abitare e di impresa¹¹⁴. Sono inoltre esperienze fragili, caratterizzate da un'elevata mortalità infantile (oltre il 50% nei primi 24 mesi), ma anche molto persistenti, in quanto le motivazioni e i bisogni su cui si fondano rimangono e si riproducono nel tempo¹¹⁵. Per questo, se riescono a superare i primi cinque anni di vita, questi modelli diventano molto solidi e attrezzati ad affrontare crisi interne e abbandoni.

Figura 3. Confronto tra i principi identitari della cooperazione e i prerequisiti per la formazione e sostenibilità dei beni comuni

Principi fondativi della cooperazione	Principi fondativi dei beni comuni
1. Adesione Libera e Volontaria	1. Definizione chiara dei confini del bene comune e dei diritti di accesso/partecipazione
2. Controllo Democratico da parte dei Soci	2. Equilibrio tra i benefici di utilizzo e costi: definizione chiara degli oneri da sostenere in relazione al grado di utilizzo.
3. Partecipazione Economica dei Soci	3. Decisione partecipata: gli utenti debbono poter partecipare alle decisioni sui vincoli/regole di utilizzo.
4. Autonomia e Indipendenza	4. Monitoraggio: valutazione dello stato della risorsa comune comprensibile per gli utenti e/o organizzata da loro stessi
5. Educazione, Formazione ed Informazione	5. Sanzioni certe per violazione accertata di regole condivise, commisurate all'effettivo danno agli altri utenti, decise dagli altri utilizzatori o da loro rappresentanti ufficiali
6. Cooperazione tra cooperative	6. Meccanismi per la soluzione dei conflitti tra utenti, e tra utenti e autorità, rapide, a basso costo e in sede locale
7. Interesse verso la comunità	7. Diritto degli utilizzatori di organizzare loro istituzioni autonome, non contrastate dalle autorità, e mantenere i diritti di godimento di lungo periodo
	Nel caso di risorse appartenenti a sistemi in area vasta:
	8. Appropriazione e distribuzione della risorsa; monitoraggio e applicazione delle regole di utilizzo; soluzione dei conflitti e attività di governance sono organizzate in imprese integrate in rapporti di filiera.

Fonte: Giovannetti, 2013

D'altra parte sono anche esperienze fortemente identitarie, la cui vita è intimamente legata alla vita dei soci/abitanti: il fisiologico ricambio generazionale diventa quindi un problema di difficile soluzione, soprattutto nel caso dell'abitare condiviso, dove è più difficile programmare un piano di ingressi con cui man mano sostituire vecchi abitanti con nuovi, preservando l'identità del progetto e il radicamento dei singoli al contesto.

Un altro punto di forte convergenza tra impresa cooperativa e abitare condiviso è la struttura organizzativa, che in entrambi i casi è molto coerente con il sistema valoriale di queste esperienze. Questa prevede meccanismi democratici di definizione delle regole e la possibilità di modificarle attraverso processi collegiali se il gruppo lo ritiene necessario. Inoltre la strategia adottata per combattere i comportamenti opportunistici è investire su responsabilità e partecipazione, invece di propendere per soluzioni gerarchiche e rigidi meccanismi sanzionatori. Anche il controllo è strutturato come una funzione collettiva ed è esercitato internamente, per riuscire a intervenire con maggiore tempestività ed efficacia, oltre che a responsabilizzare ulteriormente i singoli, in un'ottica di *local empowerment*.

¹¹⁴ Il tentativo di conciliare i principi dell'impresa cooperativa con quelli dell'abitare condiviso si ritrova infatti nel pensiero dei socialisti utopisti vissuti a cavallo tra il Settecento e l'Ottocento.

¹¹⁵ Una comparazione tra il sentiero di sviluppo delle comunità intenzionali degli ecovillaggi e quello delle imprese è riportata nel capitolo 4, paragrafo 3.3.

Affinità importanti si riscontrano anche nel sistema valoriale, che tiene insieme desideri soggettivi e bisogni sociali dei partecipanti: nell'impresa cooperativa, così come nei contesti di abitare condiviso, la produzione di beni fisici (le case nell'abitare) è indissociabile dalla produzione di beni relazionali di natura simbolica, come fiducia, senso di sicurezza, voglia di fare insieme. Come tutti i beni collettivi, che incorporano un sistema di relazioni sociali basato sulla cooperazione e sulla partecipazione, il loro valore è difficilmente quantificabile e privatizzabile secondo le logiche di mercato, mentre è certo l'elevato investimento in termini di energie e impegno che questi sistemi richiedono. La produzione di beni relazionali infatti implica una forte partecipazione dei singoli al processo produttivo, cosa che crea un aumento non trascurabile dei rischi economici ed emotivi. In altre parole questi sono progetti con costi elevati in termini di coinvolgimento e impegno richiesto, sui quali bisogna investire essendo pronti a raccogliere i frutti dopo molto tempo, e senza comunque avere la certezza che i frutti ci saranno: sono molte infatti le esperienze di abitare condiviso che si arenano dopo processi lunghi e faticosi, sia per problemi interni al gruppo che per condizioni esterne, senza quindi produrre i benefici che ci si aspettava. Il costo-opportunità della partecipazione va valutato con attenzione anche perché questa non si esaurisce una volta completata la fase di *startup*, ma continua a essere una caratteristica distintiva e richiesta del modello gestionale sia dell'impresa cooperativa che dell'abitare condiviso.

Una differenza importante tra i due modelli sta nella loro evoluzione: l'impresa cooperativa partita come minoranza profetica, è infatti diventata massa critica¹¹⁶, mentre l'abitare condiviso rappresenta ancora una nicchia di iniziative marginali. Ragionare sul ruolo svolto in questa evoluzione dall'assetto proprietario potrebbe essere una pista di lavoro da approfondire, considerando che nell'impresa cooperativa la proprietà è sempre collettiva, mentre l'abitare condiviso è ancora generalmente strutturato su modelli di proprietà privata.

Parte II: come funziona l'abitare condiviso

6. Abitare condiviso come fattore di produzione di risorse collettive

L'abitare condiviso visto come risorsa collettiva può essere inserito nel filone di ricerca sui *new commons*, che sta facendo sempre più seguaci tra ricercatori, attivisti, politici e *citymakers* (Hess, 2008). Uno degli ambiti studiati dai *new commons* sono i *neighbourhood* o *urban commons*: spazi fisici come parchi, edifici abbandonati le *social street*, gli orti condivisi, ma anche aspetti intangibili quali la cultura e le tradizioni di un luogo. Considerare queste risorse come *commons* significa leggere la città come un insieme di risorse condivise e i suoi abitanti come possibili attori dei processi di creazione, utilizzo e gestione di queste risorse.

In questo contesto, *new* fa riferimento alla nuova, nel senso di ritrovata, consapevolezza della necessità di riappropriarsi di risorse fondamentali che la società non ha più a disposizione perché nel tempo le ha o privatizzate o collettivizzate. Questo è quello che è successo anche all'abitare, che, come spiega Turner, è stato trasformato in un 'monopolio radicale', che ha espropriato la gente della cultura

¹¹⁶ In Italia le imprese cooperative contribuiscono al Pil (prodotto dalle imprese private) per il 3,4% e assorbono il 3,5% dell'occupazione (Euricse, 2014).

dell'abitare e l'ha obbligata a sostituire i valori d'uso con merci (Turner, 1978). Con l'appropriazione dell'abitare da parte delle logiche del mercato uno dei bisogni fondamentali della vita è stato sottratto alla definizione di chi lo vive e l'abitare, 'da attività gestita dagli abitanti, è diventato un problema di cui si occupano gli esperti': l'ideologia della casa come servizio sociale o al contrario come prodotto di mercato riflette l'assurdità della dicotomia collettivizzazione-privatizzazione (Illich, 1982) e invita a riflettere sull'opportunità di trattare l'abitare come risorsa collettiva, cercando soluzioni che escano dal paradigma Stato-mercato e sviluppino processi partecipativi di autogestione da parte di comunità locali, per proteggere le risorse collettive dal rischio di *enclosure*¹¹⁷ o per attivare risorse inedite.

Questo accade nei contesti di abitare condiviso, caratterizzati appunto da partecipazione, autogestione e cooperazione, dove una particolare rilevanza assumono i meccanismi di reciprocità e i processi di costruzione di fiducia tra i residenti, che avvicinano la lettura dell'abitare condiviso come *commons* ai concetti fondanti dell'economia della reciprocità (Fehr e Gächter, 2000): più che sui diritti proprietari e sulla natura dei beni comuni, nello studio dell'abitare condiviso, così come nella letteratura sui *new commons*, l'interesse è per l'azione collettiva e per le forme di collaborazione che da questa possono nascere. Gli studiosi si concentrano su modelli di *governance*, processi partecipativi e relazioni di reciprocità, per capire quali valori e comportamenti condivisi attivano processi di produzione di nuove risorse collettive, riscontrando che continua a essere centrale per lo sviluppo della cooperazione tra residenti la relazione tra reciprocità, fiducia e reputazione, che alimenta il processo circolare descritto da Ostrom, e illustrato in Figura 3 (Ostrom, 1998). L'interesse per i modelli di *governance* comprende lo studio delle regole con cui gestire le risorse collettive prodotte, per garantirne sostenibilità e apertura: il tipo di regole, il processo con cui vengono definite e modificate, i meccanismi per farle rispettare sono tutti aspetti fondamentali nell'analisi dell'abitare condiviso inteso come dispositivo per produrre *commons*. Su questi aspetti impattano le modalità con cui si è costituito il gruppo di abitanti, le loro caratteristiche e ruoli e i sistemi di comunicazione utilizzati per far circolare le informazioni.

Un'altra peculiarità dell'abitare condiviso letto come *new commons* è la centralità della dimensione locale, e quindi un forte radicamento al territorio e alle sue caratteristiche, che diventano variabili situazionali importanti di cui tenere conto. In contesti così saldamente ancorati al locale non manca però uno sguardo *beyond our own back yard*, per valutare l'impatto dei comportamenti attuati oggi sulle generazioni future: si pensi all'attenzione diffusa in diversi progetti di abitare condiviso per la sostenibilità ambientale, che si traduce ad esempio in pratiche di riciclo e riuso, risparmio energetico, mobilità sostenibile, consumo consapevole, le quali contribuiscono a caratterizzare tali esperienze come 'centri di formazione di valori civili e ambientali' o ancora '*socio-spatial enterprises that connect household living costs, community development and environmental citizenship*' (Jarvis, 2015).

A differenza dei *commons* tradizionali, e in particolare delle risorse naturali, gli *urban commons* sono ambiti del territorio che hanno bisogno dell'intervento dell'uomo per trasformarsi in risorse collettive: un'area verde diventa un *community garden* quando

¹¹⁷ Col termine *enclosure* nella letteratura sui *commons* ci si riferisce solitamente a processi di sottrazione di risorse comuni alla collettività. Storicamente il movimento inglese dell'*enclosure* ha portato alla privatizzazione dell'*open field*, il sistema di proprietà comune che ha dominato il panorama agricolo dell'Europa nord occidentale per secoli, prima di essere appunto recintato.

un gruppo di cittadini inizia a prendersene cura e a frequentarla; un edificio abbandonato acquista il valore di *commons* a seguito di un'occupazione che restituisce funzionalità all'immobile e genera nuovi usi condivisi (Foster e Iaione, 2016). La definizione di *commons* come risorsa 'già data' è quindi sbagliata, in quanto il *commons* è sempre il risultato di un'azione produttiva, dove i produttori sono spesso anche i consumatori di quella nuova risorsa.

Seguendo questa logica ritengo che anche l'abitare condiviso si possa considerare un modello che, sviluppando partecipazione, cooperazione e autogestione tra i residenti, restituisce all'abitare la sua natura originaria di risorsa collettiva: anche qui è l'intervento dell'uomo, che condivide una risorsa con altri, a consentire la trasformazione di quella risorsa in *commons*. In quest'ottica l'abitare condiviso diventa il modello sociale, l'infrastruttura abilitante, per gestire l'abitare come risorsa collettiva e per strutturargli intorno una comunità di persone con valori e obiettivi condivisi. Quest'operazione consente di riscoprire 'un nuovo modello di abitare vecchio come il mondo'¹¹⁸ e di portare in superficie un'opzione produttiva dimenticata, che diventa risorsa collettiva quando la si (ri)produce.¹¹⁹ La separazione tra produzione abitativa e agire abitativo è iniziata con lo sviluppo della società industrializzata, che ha prodotto un sistema produttivo di case da cui l'abitante, considerato un generatore di complessità e diversificazione, è stato progressivamente espulso e che ha ridotto l'abitare alla semplice pratica costruttiva affidata a soggetti esterni (Marrone, 2014). Questa separazione si è ulteriormente accentuata con la diffusione dei principi razionalisti dell'architettura moderna, in base ai quali l'abitabilità è legata solo ai parametri fisici e dimensionali degli edifici. Da qui scaturisce anche l'idea che l'alloggio debba essere un'unità singola a disposizione di una singola famiglia, che ha permeato la moderna cultura abitativa occidentale (Le Corbusier, 1960)¹²⁰.

Tale situazione ha contribuito al processo disgregativo della realtà sociale che negli ultimi decenni ha portato alla crisi della socialità e delle relazioni, al trionfo dell'individualismo sociale e dell'egoismo condominiale¹²¹ oltre che al depotenziamento dello spazio pubblico¹²².

Riscoprire l'abitare condiviso può avere la funzione maieutica di aiutare a rivalutare le potenzialità dell'abitare visto come generatore di risorse collettive: un *asset* strategico per lo sviluppo di legami fiduciari, forme di collaborazione e solidarietà, sistemi di comunicazione e servizi condivisi autogestiti.

Riconoscere che l'abitare può essere inteso come processo produttivo di risorse utili per la collettività e che può generare nuove opportunità e servizi per tutti, implica creare spazi in cui favorire forme autogestite di condivisione di risorse, integrati ma autonomi rispetto all'azione pubblica e all'appropriazione privata. Ciò porta a considerare parte del progetto residenziale non solo la componente tecnico-edilizia,

¹¹⁸ Dal Manifesto dell'associazione torinese Coabitare: <http://www.coabitare.org/docs/Manifesto.pdf>

¹¹⁹ Secondo la definizione di T. Putnam (2006) '*the home is a prime unexcavated site for an archeology of sociability*'.

¹²⁰ Sui limiti del razionalismo applicato all'abitare si vedano le opinioni dello stesso Le Corbusier e di De Carlo, riportate nel capitolo 1.

¹²¹ In Italia è richiesto un intervento delle forze dell'ordine per rissa condominiale ogni dieci minuti (Galdo, 2012).

¹²² La casa è vista prima di tutto come un loculo in cui rinchiudersi, per difendersi dalla diversità e dai rischi insiti nella cooperazione.

ma anche i servizi integrativi a supporto degli residenti e in senso ancora più ampio l'intero processo di coinvolgimento degli abitanti che porta alla definizione del progetto, alla formazione della compagine di residenti e alla messa a punto dei suoi meccanismi di funzionamento. Da questa interpretazione deriva anche che l'abitabilità che si genera in questi contesti può essere letta come *commons*, ossia un patrimonio collettivo che non può venire privatizzato da nessuno e che consente ad un contesto di diventare attrattivo e fruibile. L'abitabilità qui, oltre che essere legata alle caratteristiche fisiche dell'intervento e alle sue condizioni sociali, economiche e ambientali, è il prodotto della relazione tra le persone e tra le persone e i luoghi¹²³, e quindi, per capire come produrre abitabilità, è fondamentale studiare il processo e le condizioni che consentono ai soggetti di cooperare tra di loro (Minora, 2011).

7. Verso la costruzione di un modello ideale: i meccanismi di funzionamento dell'abitare condiviso

Costruire un modello ideale di abitare condiviso significa identificare gli elementi comuni alle esperienze che sono riuscite a sviluppare buoni livelli di cooperazione tra i residenti, in base all'analisi di casi studio e progetti diversi rinvenuti nella ricca letteratura internazionale esistente sul tema. Questo primo passaggio è funzionale per rendere in qualche modo confrontabili esperienze complesse e molto eterogenee e per fornire a chi le vuole valutare un punto fermo al quale poter fare riferimento nell'analisi.

Il punto di partenza per la costruzione del modello ideale è leggere l'abitare condiviso come generatore di risorse collettive e individuare la modalità di gestione degli spazi comuni come elemento critico comune a tutti i progetti e determinante per lo sviluppo di relazioni di reciprocità e cooperazione. Questa lettura implica che il modello sia costruito tenendo conto dell'influenza del contesto relazionale, e in particolare della relazione tra l'aspettativa che le persone hanno riguardo il comportamento degli altri (fiducia), le norme sociali a cui aderiscono sulla base delle relazioni sociali e del contesto abitativo in cui vivono (reciprocità) e l'immagine che creano di loro stessi, valutata sull'adesione alle norme e sulla coerenza nei comportamenti (reputazione). Il quadro concettuale di riferimento è lo stesso che è utilizzato per descrivere i Sistemi Socio-Ecologici. In essi interagiscono quattro componenti principali: le risorse, il sistema di produzione delle risorse, gli attori e il sistema di *governance*, che insieme danno vita ad azioni di sistema. Queste dipendono in particolare da come si combinano diverse variabili di secondo livello, le quali specificano ulteriormente le quattro componenti principali del modello e contribuiscono a definirne i meccanismi di funzionamento¹²⁴. Di seguito vengono illustrati gli elementi caratterizzanti il modello ideale - in particolare relativi a caratteristiche fisiche dei progetti di abitare condiviso, modalità di formazione del gruppo, sistemi di organizzazione interna e strumenti di comunicazione - che verranno successivamente testati su progetti concreti, per capire se vi è coerenza tra gli elementi comuni individuati nel modello ideale come garanzia della capacità di sviluppare cooperazione e i casi pratici, con

¹²³ L'abitabilità assume in questa lettura il carattere di bene relazionale, ossia un bene il cui vantaggio per il soggetto che lo consuma o lo usa dipende anche dalla relazione che si instaura con l'altro.

¹²⁴ Per approfondimenti sul funzionamento del quadro concettuale e sulle relazioni tra le componenti del modello si rimanda al paragrafo 2.2 di questo capitolo.

l'obiettivo di studiare se e come replicare in nuovi progetti le condizioni che possono assicurarne il buon funzionamento.

7.1 Le caratteristiche fisiche

Il sistema di risorse può essere descritto attraverso le caratteristiche strutturali dell'intervento di abitare condiviso, quali dimensioni, localizzazione, tipologia di spazi comuni, servizi collettivi, grado di apertura verso l'esterno.

In letteratura si sottolinea che la dimensione ideale per un intervento di abitare condiviso sia tra le 15 e le 30 unità abitative (Gresleri, 2015; Vesbro e Horelli, 2012; McCamant e Durrett, 2011; Meltzer, 2005; Fromm, 1991): un numero di famiglie di questo tipo permette alle persone di conoscersi bene e allo stesso tempo è sufficiente per suddividere il lavoro e i costi che derivano dall'avere spazi comuni. All'interno di questo *range* è evidente che con il crescere delle unità abitative aumentano i vantaggi della condivisione, ma anche la complessità gestionale: trovare l'equilibrio tra risparmi e abitabilità è uno degli aspetti cruciali su cui si gioca la funzionalità di un intervento che coniuga alloggi privati e spazi comuni.

Per quanto riguarda la localizzazione, la dimensione urbana sembra nella pratica più efficace per sviluppare rapporti con l'esterno e quindi più indicata per testare soluzioni di welfare generativo o altri servizi integrati con l'offerta pubblica. Il minor rischio di chiusura che corrono le esperienze urbane rispetto a quelle rurali apre anche opportunità di introdurre modelli abitativi orientati alla condivisione in aree marginali a rischio di abbandono o in contesti urbani da riqualificare (Fromm, 2012), prevedendo la creazione di spazi e servizi gestiti dai residenti e aperti anche all'esterno con cui sviluppare relazioni sociali di qualità, meccanismi di solidarietà tra vicini e la partecipazione degli abitanti alla vita civile, tutti elementi che determinano una parte importante della vivibilità delle città (Foster e Iaione, 2016). Questi elementi appaiono cruciali anche per intervenire sull'attrattività delle aree interne a rischio di spopolamento; in questo caso cooperazione e reciprocità possono essere utilizzate come dispositivi abilitanti per favorire processi di ri-abitazione di questi luoghi, in cui casa, lavoro, servizi, tempo libero diventano parte di una strategia comune di condivisione gestita da comunità intraprendenti.

Sul grado di apertura verso l'esterno incidono anche molti altri elementi, tra i quali la capacità di affiancare agli interventi di abitare condiviso spazi e servizi di interesse pubblico, in una logica di pianificazione strategica integrata: la collocazione di un'area gioco per i bambini o di un centro civico di quartiere a fianco di un intervento di abitare condiviso possono ad esempio alimentare collaborazioni tra realtà diverse, sviluppare forme di welfare generativo, avvicinare residenti e non residenti, creare sinergie inedite e più in generale amplificare l'impatto sul territorio circostante di interventi orientati alla condivisione, soprattutto quando le scelte progettuali sono frutto di pratiche di coinvolgimento dei cittadini, i quali si abitano durante la progettazione partecipata a rivedere la loro idea di confine.

Sicuramente i progetti sviluppati in partnership tra pubblico e privato danno maggiori garanzie sul livello di apertura dell'intervento (Lafond e altri, 2012), e per questo andrebbero incentivati. Inoltre l'intervento pubblico normalmente assicura anche un'accessibilità maggiore, sia da un punto di vista economico che di offerta abitativa, degli interventi di abitare condiviso, che comunque, per funzionare, hanno bisogno che la gestione sia lasciata ai residenti, così come indicato anche dai principi progettuali di Ostrom (Ostrom, 1990).

Un altro elemento fisico che influisce in maniera determinante sulla capacità di un intervento di abitare condiviso di sviluppare relazioni di reciprocità e cooperazione è la progettazione architettonica degli spazi. Su questo Jo Williams ha fatto un importante lavoro di ricognizione della letteratura sugli elementi di progettazione funzionali a favorire incontri casuali e sviluppare relazioni sociali tra abitanti: dal suo lavoro emerge che gli spazi comuni devono essere facilmente accessibili e sorvegliabili, localizzati in posizione centrale e serviti da percorsi comuni a diversi residenti. Inoltre se l'obiettivo è rafforzare i legami sociali è importante ridurre gli spazi privati e costruire interventi densi e pedonali (Williams, 2005, pp.195-199). Un altro contributo importante su questo aspetto è quello di Jan Gehl sui *soft edges*, che questo autore definisce '*comfortable resting area, placed on the public side of the buildings and with direct connection to them*'. Esempi di *soft edges* sono portici, ballatoi, atri, corridoi, pianerottoli e altri spazi di transizione tra interno e esterno che incrementano le opportunità di incontro e socializzazione (Gehl, 1987, p.185).

La progettazione architettonica è un elemento fondamentale da considerare in quanto è dimostrato che il grado e le modalità di interazione tra gli abitanti dipendono soprattutto dal layout spaziale dell'intervento, misurato dalla distanza fisica tra le case e dalla distanza funzionale, ossia dalle scelte progettuali effettuate: in particolare nello storico esperimento condotto da Festinger sul complesso residenziale di Westgate emerge che in comunità omogenee di residenti le relazioni si sviluppano a partire da brevi contatti che avvengono casualmente e involontariamente mentre si torna o si esce di casa (Festinger e altri, 1950).

Oltre alla progettazione degli spazi comuni, anche la loro tipologia influenza il sistema di produzione di risorse di un modello di abitare condiviso, e quindi il grado di condivisione attivabile: la lavanderia comune con lavatrici condivise in sostituzione del modello in cui ognuno ha la propria lavatrice in casa, risulta potente da questo punto di vista, ma anche uno dei punti di massimo disaccordo tra i coabitanti¹²⁵. Solitamente lo spazio comune che non manca mai è la cucina, normalmente inserita all'interno di un ambiente polifunzionale, utilizzato anche per vari altri scopi e che diventa il cuore dell'intervento: mangiare insieme almeno una volta alla settimana per alcuni è considerato un prerequisito essenziale perché un'esperienza possa essere definita di abitare condiviso (Blank, 2014) e anche altri punti di vista concordano sul fatto che la condivisione si sviluppi *in primis* intorno al cibo (Sitton, 2013a)¹²⁶.

Se quasi tutti i progetti di abitare condiviso prevedono una cucina comune, solo una parte di essi è organizzata per mangiare insieme almeno una volta a settimana. Diversi casi studio¹²⁷ evidenziano una evidente correlazione tra solidità del gruppo e previsione di regolari cene collettive: il momento della cena è un momento di forte aggregazione, e costituisce il collante del gruppo; inoltre non è solo un momento di

¹²⁵ Sul dibattito tra lavanderia comune o lavatrice in casa si può leggere 'Lavanderia comune o lavatrice in casa? This is the problem', un post che ho scritto sul mio blog qualche anno fa e che si può leggere qui: <https://irughegia.wordpress.com/2013/03/13/lavanderia-comune-o-lavatrice-in-casa-this-is-the-problem>

¹²⁶ Il ruolo determinante della cucina comune per lo sviluppo del *cohousing* in Svezia è approfondito in Vestbro,1992. Choi e Paulsson considerano la pratica di mangiare insieme diffusa in molti contesti di abitare condiviso '*the hub of living together*' (Choi e Paulsson, 2011).

¹²⁷ La Svezia è il paese dove sono stati sviluppati i più interessanti modelli di organizzazione della cucina comune e dei *cooking team*. Personalmente li ho studiati da vicino a Stoccolma, dove ho visitato il *cohousing* Fardknappen e il complesso di *community housing* Hasselby Familjehotell.

convivialità e convenienza, ma anche uno strumento per rafforzare i legami interpersonali e abituare le persone a lavorare insieme (Gresleri, 2015). A differenza di molte sale condominiali tradizionali, gli spazi comuni dei contesti di abitare condiviso hanno la peculiarità di essere sempre aperti e gestiti direttamente dagli abitanti; inoltre vengono sempre più progettati per essere flessibili ad usi diversi, in modo da ridurre anche il loro numero. Una dotazione eccessiva infatti, oltre che onerosa in termini di costi di costruzione e manutenzione, può risultare troppo impegnativa da autogestire per comunità di piccole dimensioni e portare a forme di sottoutilizzo che possono influire negativamente sulle relazioni di gruppo.

Una componente che qualifica ulteriormente gli interventi di abitare condiviso è l'organizzazione collettiva di servizi integrativi all'abitare, quali ad esempio il doposcuola per i bambini, attività ricreative e culturali per i residenti (es: cineforum, ginnastica, musica), ma anche la possibilità di accedere ad un orto, di rifornirsi presso un gruppo di acquisto solidale, di utilizzare il *car-sharing* condominiale o un servizio mensa. La frequenza di utilizzo degli spazi comuni e dei servizi integrativi all'abitare hanno un impatto cruciale sui beni relazionali prodotti da questi modelli abitativi: sono quindi variabili importanti da tenere in considerazione quando si analizzano esperienze di questo tipo.

7.2 Il gruppo

Alla categoria 'attori' appartengono sia gli abitanti che gli altri soggetti che concorrono allo sviluppo del progetto: tecnici, facilitatori, investitori, promotori pubblici, *developer* privati. In particolare, focalizzandosi sugli abitanti, interessano variabili quali il loro numero, le loro caratteristiche socio-economiche e le modalità di formazione del gruppo, tutti elementi che influenzano le relazioni tra fiducia, reputazione e reciprocità che si sviluppano tra le varie persone.

È assodato che il buon funzionamento di questi modelli abitativi dipenda in massima parte dal livello di coesione dei residenti, dunque dalla selezione dei suoi membri e dalla condivisione di valori comuni¹²⁸. La fase di costituzione del gruppo è quindi in assoluto la più delicata e importante, e per questo richiede tempo.

Per capire meglio la questione, si possono analizzare le caratteristiche delle persone che si mettono insieme per realizzare progetti di abitare condiviso, classificabili secondo Korpela in tre tipologie (Korpela, 2012). La prima comprende quei gruppi che si costituiscono con l'obiettivo comune di costruirsi insieme la casa ideale (*building together*). Il mettersi insieme consente di ottenere risparmi economici e pratici nella fase di costruzione degli alloggi, ma la condivisione è limitata a questo primo periodo e cessa una volta che ogni famiglia è entrata nella propria abitazione. Un esempio è la cooperativa di autocostruttori che ha realizzato l'intervento di San Giovanni in Marignano, in provincia di Rimini: in questo caso l'obiettivo comune era risparmiare nella costruzione della casa grazie all'autocostruzione. Il progetto quindi non prevedeva la realizzazione di spazi comuni e nemmeno la creazione di una comunità. Discorso diverso è quello portato avanti dal progetto di autocostruzione Le mani tese, realizzato a Senigallia, dove lavorare insieme alla costruzione della propria casa, è stato visto come un'opportunità importante per creare legami sociali¹²⁹.

¹²⁸ In Svezia circa un quinto delle comunità nate come *kollektivhus* si sono sciolte per problemi relazionali del gruppo, trasformandosi in condomini tradizionali (Gresleri, 2015).

¹²⁹ Il progetto di San Giovanni in Marignano fa parte di quelli analizzati nel capitolo 4. Le

La seconda tipologia di coabitanti si riferisce a gruppi di persone che non solo progettano insieme il luogo in cui andranno ad abitare, ma che scelgono anche di condividere molti aspetti della vita quotidiana (*sharing everyday life*). Si tratta del classico modello del *cohousing* di ispirazione nord europea, nel quale è sempre prevista una buona dotazione di spazi comuni, in cui sviluppare forme di condivisione, e dove è radicata l'abitudine di mangiare insieme. Per gestire le attività comuni e le esigenze quotidiane ogni *cohousing* si dota di un sistema di regole e di pratiche condivise da tutti, il cui scopo è rendere più facile l'organizzazione dei compiti. Questi gruppi hanno la necessità di avere un sistema decisionale ben strutturato e democratico e spesso utilizzano metodi per prendere le decisioni basati sulla partecipazione attiva e non autoritari, come il metodo del consenso. Di questa tipologia fanno parte i vari progetti di *cohousing* analizzati nel capitolo 4, come Numero Zero a Torino, Ecosol a Fidenza, Itaca a Modena, Le Case Franche di Villafranca di Forlì.

La terza tipologia è composta da gruppi che non solo costruiscono e vivono insieme, ma i cui membri sono legati da un'ideologia comune. In questa tipologia rientrano gli ecovillaggi¹³⁰, comunità intenzionali in cui il sistema di regole non riguarda solo la gestione degli spazi comuni e la vita insieme, ma indirizza anche le scelte individuali (*serving a common ideal*)¹³¹.

L'esempio storicamente più famoso e riuscito dei gruppi della tipologia '*serving a common ideal*' è quello dei monasteri benedettini, nei quali i monaci aderiscono spontaneamente alla Regola, una sorta di 'manuale utente' per chi vuole vivere insieme in un monastero, scritta da Benedetto da Norcia a Montecassino più di quindici secoli fa. La regola contiene istruzioni per prevenire e gestire conflitti, procedure per prendere decisioni condivise, un sistema di ruoli articolato, con l'obiettivo di strutturare l'interazione tra i monaci. Cottica la definisce un 'protocollo abilitante', in quanto abilita gli utenti a svolgere tutta una serie di attività, senza assegnare compiti precisi, ma solo chiedendo coerenza tra i valori espressi dagli utenti e quelli incorporati nella Regola. Il successo della Regola, rappresentato dalla sua diffusione in tutta Europa e dal fatto che sia ancora oggi in vigore, dipende dalla constatazione che i monasteri che usano la Regola funzionano meglio e dal fatto che è uno strumento *open*, a disposizione di chiunque ne faccia richiesta¹³².

Jarvis esamina le dinamiche di formazione dei gruppi da un punto di vista leggermente diverso, concentrandosi sulle esperienze in cui cooperazione e partecipazione dei residenti sono centrali anche nella fase di gestione dell'intervento e

informazioni sull'autocostruzione realizzata a Senigallia invece sono tratte dal lavoro di ricerca di Bronzini (Bronzini, 2014, pp.194-216).

¹³⁰ Gli ecovillaggi studiati nella ricerca sul campo sono Lumen (san Pietro in Cerro, Piacenza), Upacchi (Anghiari, Arezzo), Torre di Mezzana (Cà dei Venti, Prato) e Tempo di Vivere (Marano sul Panaro). Si rimanda al capitolo 4 per approfondimenti.

¹³¹ A cavallo tra queste tre tipologie c'è il caso dell'autorecupero, che nell'esperienza romana della cooperativa Inventare l'abitare analizzata nel capitolo 4, abbina i vantaggi economici derivanti dal gestire in proprio la ristrutturazione di un immobile (propri del tipo 1) a un'attenzione particolare per la costruzione di un sistema di mutuo aiuto e supporto tra le famiglie coinvolte (tipo 2), che comunque provengono da un terreno comune di lotta per la casa, che rappresenta la carica ideale comune (tipo 3).

¹³² Sulla Regola benedettina si veda l'intervento di Alberto Cottica, La rete di Dio: modello del monastero benedettino <http://www.cottica.net/2014/04/23/la-rete-di-dio>. La Regola, che soddisfa tutti i principi progettuali individuati da Ostrom, è disponibile integralmente all'indirizzo: http://www.abbazialasca.it/1/upload/regola_s.benedetto.pdf.

che sono caratterizzate da una buona dotazione di spazi comuni (Jarvis, 2016). Anch'essa individua tre tipologie. La prima, che chiama 'organica' è quella che caratterizza la maggior parte delle esperienze di *cohousing*: riguarda progetti *resident-driven*, in cui il gruppo si costruisce intorno a un progetto abitativo specifico. Normalmente il promotore coinvolge inizialmente le sue cerchie personali di conoscenze, e adotta strumenti più strutturati solo in caso non raggiunga il numero necessario di partecipanti¹³³. Il principio ispiratore di questi gruppi è quello del 'vicinato elettivo', in base al quale gli abitanti si autoselezionano a vicenda e definiscono insieme la loro visione comune del progetto. Gli interventi che si sviluppano su questi presupposti sono completamente autogestiti, anche se a volte si avvalgono di facilitatori esterni per gestire meglio le relazioni di gruppo. I partecipanti presentano caratteristiche sociali e culturali piuttosto omogenee e spesso provengono da ambienti comuni, quali ad esempio le realtà dell'economia solidale e dei gruppi di acquisto solidale. In questi gruppi è ricorrente la figura di un *leader*, spesso anche promotore del progetto, attorno al quale si sviluppano le relazioni, ma si catalizzano anche i conflitti che possono nascere durante il percorso. Generalmente non vi è una grande attenzione alla definizione *ex ante* delle regole di funzionamento del gruppo, che piuttosto si sedimentano con la pratica e vengono formalizzate solo in caso di necessità effettiva.

Nel secondo tipo, sono inseriti i gruppi che hanno un'anima riconducibile alla logica dei 'movimenti sociali': ne fanno parte gli ecovillaggi, nei quali si ritrovano atteggiamenti antagonisti, spinte utopistiche orientate a sostenibilità ed ecologia e una concezione olistica del mondo, spesso legata a forme di spiritualità orientale. Rientrano in questa tipologia anche molte esperienze di occupazione abitativa che nascono dai movimenti di lotta per la casa e che hanno una forte matrice politica.

Mentre nella prima tipologia, il gruppo è funzione del progetto abitativo e si scioglie se questo fallisce, in questo secondo caso il gruppo è un'entità più aperta, meno personalistica, legata più a un modello di società e di vita che a un progetto specifico. Per questo quasi sempre sopravvive all'eventuale fallimento del progetto e si ricostituisce, assumendo forme diverse, per perseguire nuovi obiettivi. L'abitudine ad autogestione, partecipazione e condivisione che caratterizza questi movimenti sociali dà luogo a modelli più strutturati di organizzazione interna, che si concretizzano in obiettivi comuni e regole più chiare.

I gruppi promossi da soggetti esterni, che utilizzano un approccio professionale, sono la terza tipologia e anche la più recente: derivano sia da progetti sviluppati da *developer* privati, su modello di Cohousing Ventures (www.cohousing.it), che promuove in Italia interventi di *cohousing* coordinando tutte le fasi del progetto (dall'individuazione dell'area in cui realizzarlo, alla costituzione del gruppo, fino alla completa realizzazione dell'intervento), che da attori istituzionali, come nel caso del *social housing community-oriented*. Spesso le iniziative promosse da operatori specializzati sono di dimensioni maggiori della media e concentrate in città con elevati costi abitativi. Fondazione Housing Sociale¹³⁴ è il soggetto che in Italia si occupa della selezione degli abitanti e della loro formazione nei progetti di *social*

¹³³ Le modalità più diffuse con cui le persone vengono a conoscenza di progetti di abitare condiviso sono presentazioni e incontri aperti al pubblico, pubblicità a livello locale (su riviste o in ambienti attenti alle questioni ambientali e sociali), passaparola in network specializzati, associazioni di promozione di *cohousing* e social media.

¹³⁴ www.fhs.it

housing community-oriented, finanziati dal sistema integrato dei fondi. Un esempio è Cenni di cambiamento a Milano, dove è stata adottata una modalità piuttosto articolata di formazione del gruppo di residenti, con l'obiettivo di sviluppare relazioni tra i futuri abitanti e far loro vivere occasioni di condivisione e collaborazione. Nei casi in cui gli interventi di abitare condiviso siano progettati a tavolino, c'è il rischio che il gruppo nel medio periodo sia meno coeso: le esperienze di successo mostrano che la tenuta del gruppo dipende infatti dalla presenza di una *leadership* interna alla comunità e dalla creazione di un clima di fiducia diffusa, che solitamente richiedono tempi lunghi e sono difficilmente calabili dall'alto.

In altri casi i soggetti professionali nascono da esperienze dirette di *cohousing*, nelle quali i partecipanti acquisiscono diverse competenze tecniche, pratiche, di facilitazione che decidono di mettere a disposizione di altri gruppi che vogliono realizzare un progetto di abitare condiviso. In una prima fase l'associazione Coabitare, dalla quale è nato il *cohousing* Numero Zero di Torino, ha offerto gratuitamente un servizio di accompagnamento per gruppi appena costituiti, in un secondo momento dall'associazione è nata una cooperativa¹³⁵ che ha partecipato a bandi per gestire in maniera più professionale alcune esperienze, tra le quali il *cohousing* sociale in affitto SoLe a Torino e il progetto Porto15, un *cohousing* pubblico per under35 a Bologna.

In tutti i casi, la formazione del gruppo di abitanti è frutto di processi lunghi, flessibili, autogestiti, che si avvalgono di metodologie di tipo *trial and error*, con cui adattare le caratteristiche del progetto al contesto specifico in cui si vuole realizzare l'intervento di abitare condiviso (Lietaert, 2007). Il protagonismo degli abitanti sembra una condizione necessaria per creare gruppi solidi e sviluppare interventi abitativi *community-oriented*; su questo aspetto l'intervento esterno è più indicato per supportare il processo di consolidamento del gruppo, piuttosto che per stimolare la sua nascita. Lo spirito comunitario che caratterizza l'abitare condiviso nasce dalla pratica e dall'esperienza ed è molto diverso da quello che si sviluppa in modo artificiale, come atto di volontà di soggetti esterni, come ad esempio nel caso delle *gated community*.

Ad ogni tipo di gruppo corrisponde un tipo di comunità, al quale sono associate le motivazioni che spingono il gruppo a formarsi: ai gruppi organici corrispondono comunità spontanee, che nascono intorno a progetti abitativi concreti; ai gruppi legati a movimenti sociali comunità intenzionali, che hanno una forte visione comune; mentre ai gruppi assistiti da professionisti si possono ricondurre comunità pianificate, ossia create a tavolino come obiettivo del progetto.

Le relazioni tra le persone e le dinamiche di gruppo sono molto diverse nei tre casi, anche se spesso ciascuno, al suo interno, è caratterizzato da una discreta omogeneità sociale; l'omogeneità ha il pregio di promuovere una vita sociale soddisfacente, anche se può portare a fenomeni di chiusura comunitaria, in quanto il benessere sociale interno riduce gli stimoli a cercare relazioni all'esterno. L'omogeneità del gruppo si manifesta inoltre con la presenza di stretti rapporti di amicizia tra i componenti, i quali sono determinanti per costruire gruppi affiatati. Più affiatato è il gruppo, più è facile che riesca a influenzare i suoi membri, mentre la formazione di sottogruppi tende a minare la coesione del gruppo allargato. Tra i fattori che incidono maggiormente sulla coesione del gruppo ci sono la sua attrattività, legata alle relazioni

¹³⁵ www.sumisuratorino.it/home.htm

amicali, e la dipendenza dal gruppo degli obiettivi che interessano il singolo. Sono importanti anche il potere interno del gruppo, ossia la capacità del gruppo di influenzare i comportamenti individuali e l'estensione delle attività sulle quali il gruppo ha potere. La compresenza di questi fattori costituiscono quello che Festinger chiama *group standard*, ossia un insieme di norme sociali e inclinazioni condivise dai membri del gruppo che ne influenzano il comportamento (Festinger e altri, 1950).

Le dinamiche di gruppo sono influenzate anche dal regime proprietario adottato: da un lato l'affitto rende più accessibile l'abitare condiviso anche a giovani, stranieri e altre categorie di persone con limitate disponibilità economiche, dall'altro la proprietà sviluppa un maggior attaccamento all'alloggio, che generalmente si traduce in una cura maggiore del contesto abitativo. In Italia nella maggior parte degli interventi promossi dal basso da gruppi di famiglie, senza il supporto pubblico, la proprietà privata è il sistema più diffuso. Esistono però alcuni casi in cui i coabitanti hanno optato per la proprietà indivisa, per aumentare il senso di condivisione del progetto e degli spazi comuni, dando potere al gruppo. La proprietà indivisa accorpa i benefici di affitto e proprietà e costruisce un'identità collettiva legata all'abitare, recuperando la funzione sociale che la nostra Costituzione attribuisce alla proprietà (art.114). L'affitto è preferito nei progetti pubblici, per favorire la partecipazione di determinate categorie di persone. Un'opzione battuta nei progetti di dimensioni maggiori, come ad esempio Cenni di Cambiamento e Zoia a Milano, è prevedere una combinazione equilibrata di diversi titoli di godimento, che comprendano alloggi in affitto, sia a canone sociale che convenzionato, accanto ad altri in proprietà o con diritto di riscatto. Oltre a favorire condizioni di *mixité* sociale, questa varietà può essere funzionale anche a sviluppare di relazioni di reciprocità.

Il processo di costruzione del gruppo in ogni caso è fondamentale per far emergere il carattere del progetto: le caratteristiche del gruppo e quelle del progetto sono strettamente intrecciate, e il consolidamento del gruppo è funzionale a tramutare la dimensione del sogno in una scelta concreta. Il gruppo per formarsi ha bisogno di tempo, di un percorso di condivisione di valori e principi che alimenta la conoscenza reciproca ed è la base per costruire fiducia e collaborazione. Sia in caso di progetti promossi dal basso che di iniziative più istituzionali, questa fase iniziale è cruciale per assicurare solidità ad esperienze nelle quali la cooperazione passa attraverso la casa, conferendo alla collaborazione una quotidianità, una fisicità e un orizzonte di lungo periodo che la rendono particolare rispetto ad altre attività gestite collettivamente.

L'impegno economico richiesto contribuisce a consolidare il gruppo, smarrendo le persone meno convinte e responsabilizzando chi decide di proseguire il percorso.

Per far nascere dinamiche di reciprocità e cooperazione i gruppi di coabitanti non devono essere né troppo piccoli né troppo grandi: quando le persone sono troppo poche, certe dinamiche non scattano neanche e i rapporti di amicizia si possono confondere con le relazioni collaborative; quando sono troppe il rischio è quello che si formino sottogruppi (spesso condizionati dalla vicinanza abitativa) che possono complicare la gestione collettiva del gruppo più ampio. La dimensione ideale sembra oscillare tra le venti e le cinquanta persone.

Le comunità intergenerazionali, anche se più complicate da costruire, appaiono anche le più solide, per il fatto che riescono a mantenere dinamico il gruppo: diversi impegni, interessi e disponibilità, differenti modalità di usare la casa e i suoi spazi comuni facilitano la costruzione di rapporti equilibrati e inducono un'apertura maggiore verso gli altri.

Un'altra caratteristica che accomuna le esperienze riuscite è la coincidenza tra promotori del progetto e futuri abitanti. Se poi tra i promotori ci sono anche figure tecniche le probabilità di successo aumentano ancora: l'architetto Hoyer ha comprato casa a Skraplanet, oltre ad aver promosso e progettato quello che è considerato il primo cohousing (Lietaert, 2007); Markelius, l'architetto che negli anni Trenta ha progettato insieme alla sociologa Myrdal la prima casa collettiva svedese, è riuscito a realizzare la sua idea dopo due tentativi falliti quando ha cambiato alcune condizioni di base: al progetto ha affiancato la disponibilità di un terreno su cui costruire l'intervento e soprattutto ha riunito i futuri proprietari in una cooperativa di abitazione, di cui è diventato presidente (Markelius, 2010).

In tutti i casi, l'orientamento alla sperimentazione appare un requisito necessario per la sopravvivenza e lo sviluppo delle esperienze di abitare condiviso: le comunità sono tanto più solide quanto gli abitanti intendono il loro contesto residenziale come luogo in cui non solo vivere, ma soprattutto sperimentare nuove soluzioni energetiche e costruttive, nuove modalità di produzione di welfare, nuovi sistemi di mobilità, nuove forme di economia e impresa, nuovi rapporti tra generazioni.

7.3 Il problema del *free-riding*

La filosofia di condivisione e collaborazione che sta dietro alle esperienze di abitare condiviso, coniugata con la caratteristica di volontarietà della partecipazione, rende il problema del *free-riding* piuttosto evidente in questi modelli abitativi. Possono infatti emergere comportamenti opportunistici da parte di residenti che si sottraggono da una serie di compiti, lasciando poche persone ad occuparsi della maggior parte delle attività comuni, sia che si tratti della gestione degli spazi condivisi, della loro pulizia, dell'organizzazione di cene di gruppo o di altri momenti conviviali, che di diffondere le comunicazioni tra i residenti o seguire le questioni amministrative.

Mentre all'inizio i *free-riders* sono spesso tollerati, col tempo il problema può diventare cruciale per la sostenibilità dell'esperienza comunitaria, in quando l'insorgere di imprevisti legati alla manutenzione fisica, la complessità di gestire la vita associativa o la fatica di dover sempre organizzare tutto causano uno sbilanciamento non salutare nei rapporti di potere e possono portare ad atteggiamenti di ostilità o sentimenti di esclusione verso le frange meno collaborative, mettendo in crisi l'intero sistema. In questo caso tutelarsi preventivamente, inserendo regole chiare sulla partecipazione richiesta a ciascuno e prevedendo sanzioni per chi non le rispetta può ridimensionare il problema.

Tra le soluzioni proposte per ridurre il problema del *free-riding* c'è, nel caso di beni non escludibili e non rivali nel consumo, la possibilità di imporre tariffe di accesso, dando luogo a una fornitura di tipo contrattuale (Foldivary, 1994 [2010]), come succede nei *common interest developments* (CIDs) americani o nelle *gated communities*, dove i beni territoriali sono forniti in maniera consensuale dai detentori del sito (o da un'associazione di proprietari) e gli utenti/residenti pagano per quello che ricevono. Tali modelli si caratterizzano per la possibilità di controllare sempre accesso e uscita rispetto all'uso dei beni, superando così il problema del *free-riding*.

Questo ragionamento si basa sulla teoria dei club, in cui per club si intende un'organizzazione di persone associate a qualche scopo. La teoria dei club è diventata famosa con Buchanan (1965), il quale, riferendosi a un club che fornisce beni collettivi, cerca di determinarne la dimensione ottimale. Foldivary applica la teoria di Buchanan ai club territoriali, e in particolare alle comunità contrattuali, dimostrando

come diversi beni di rilievo collettivo (infrastrutture, attrezzature, servizi di manutenzione) possono essere forniti in maniera più efficiente da strutture private rispetto al sistema pubblico (Foldivary, 1994 [2010]).

Se per alcuni particolari contesti residenziali amministrati da soggetti esterni l'approccio di Foldivary è calzante (Brunetta e Moroni, 2011), più coerente con lo spirito dell'abitare condiviso è la trattazione del problema del *free-riding* con la teoria smithiana della 'mano visibile', ovvero della fornitura benevola¹³⁶, che si manifesta in quella che Smith chiama 'simpatia', un sentimento di affinità ed empatia con una persona, un gruppo o un'altra organizzazione. A differenza dell'altruista, che agisce solo per evitare la sua disutilità, una persona con sentimenti di simpatia invece ottiene un'utilità positiva quando un'altra persona ottiene utilità. Questo accade non per tutte le utilità di cui fa esperienza l'altra persona, ma solo per alcune, che 'il simpatico' sceglie selettivamente e quindi inserisce nella sua funzione di utilità. I residenti di un intervento di abitare condiviso possono essere paragonati a una comunità di simpatizzanti quando, contribuendo alla gestione degli spazi e delle attività comuni, senza interessi di stretto tornaconto, sono mossi da una simpatia benevola nei confronti degli altri abitanti e dei beni collettivi. Come accade spesso per chi vive in un contesto di abitare condiviso, se una persona prova 'simpatia' per una comunità (gli altri residenti) e per i suoi beni (gli spazi comuni, i servizi collettivi, il clima relazionale) non vorrà essere un *free-rider*, ma al contrario svilupperà un naturale senso di responsabilità, alimentato dal desiderio di cooperare e da uno spirito di mutuo aiuto. La simpatia nei confronti della propria comunità sviluppa fedeltà, diminuendo la possibilità di abbandonare il gruppo e attivando la partecipazione di tutti. In questo modo incide positivamente anche sulla *governance*, rendendo meno necessarie sanzioni e restrizioni coercitive.

D'altra parte le forme di condivisione e reciprocità che caratterizzano i modelli di abitare condiviso sono difficilmente esportabili in altri contesti, in quanto generalmente le persone hanno funzioni di utilità molto più dipendenti dalla soddisfazione dei propri bisogni che dal benessere della comunità; al contrario chi sceglie un tipo di abitare più collaborativo aspira a un equilibrio diverso tra benessere collettivo e bisogni individuali.

Una spiegazione complementare al fatto che il *free-riding* sia poco diffuso in contesti di abitare condiviso, nonostante la volontarietà della partecipazione, è che le relazioni interpersonali, i legami comunitari e il capitale sociale che vengono prodotti migliorano la comunicazione e la fiducia tra i residenti, sviluppano efficienti meccanismi di reputazione, riducendo di conseguenza le asimmetrie informative e anche i comportamenti opportunistici (Putnam, 2000).

7.4 L'organizzazione interna

Il modello di organizzazione adottato da un progetto di abitare condiviso è un elemento che influenza notevolmente i processi relazionali e gli scambi che avvengono tra residenti: infatti le modalità con cui vengono prese le decisioni, gli strumenti di comunicazione, i meccanismi di autogestione, le attività di controllo impattano sulla qualità e quantità delle occasioni di incontro e socializzazione, sul

¹³⁶ Nella sua *The Theory of Moral Sentiments* (1982 [1790]) Smith scrive: "Per quanto l'uomo possa essere considerato egoista, nella sua natura ci sono chiaramente alcuni principi che lo fanno interessare alla sorte degli altri e che gli rendono necessaria l'altrui felicità, benché non ne derivi nient'altro che il piacere di osservarla", p.9

grado di condivisione e anche sui conflitti che si producono.

L'assetto organizzativo è cruciale anche per trovare un modo semplice ed efficiente per gestire gli spazi comuni, decidendo collettivamente il gradiente tra autogestione e delega da adottare.

Fondamentalmente nelle esperienze di autogestione di *community housing* l'organizzazione interna può essere articolata per turni o per mansioni¹³⁷.

L'organizzazione per turni prevede che tutti i membri del gruppo, a rotazione, si occupino delle varie attività da svolgere e che quindi siano consapevoli del tempo e delle competenze richieste da ciascuna di esse. Questo modello responsabilizza il gruppo, ma non è sempre facile da attuare, in quanto alcune attività burocratiche e tecniche sono troppo specialistiche e richiedono una supervisione fissa.

L'organizzazione per mansioni è più utilizzata, anche perché si sposa meglio con la spontaneità che caratterizza la gestione del quotidiano in molte contesti di abitare condiviso: in questo modello ognuno si attiva in base alle proprie competenze e inclinazioni per le attività più frequenti, mentre le manutenzioni straordinarie quali pulizie generali, sistemazione del verde, allestimenti particolari o realizzazione di arredi comuni vengono concentrate in giornate di lavoro collettivo, in cui tutti si ritrovano impegnati insieme.

A prescindere dal modello organizzativo, una scelta di fondo che influisce sull'intero progetto è il grado di autarchia che gli abitanti stabiliscono: si può dire che le esperienze caratterizzate da alti livelli di autogestione, nelle quali si cerca di delegare il meno possibile all'esterno sono quelle che nel tempo appaiono più solide. Mentre nei casi *resident-driven* la scelta dell'autogestione spesso si sviluppa di pari passo con il processo, nei progetti promossi dalle istituzioni l'autogestione deve essere costruita dall'esterno e può essere attuata solo con percorsi di accompagnamento dei residenti, per allenarli a collaborare e lavorare insieme.

Molte decisioni pratiche derivano comunque dalla condivisione di principi teorici, che compongono la visione comune del gruppo: l'attenzione all'ambiente si ripercuote su scelte progettuali di risparmio energetico, mangiare insieme diventa un modo per cementare le relazioni e ribadire il proprio sentirsi comunità, fare acquisti tramite un Gas evidenzia una particolare sensibilità ai consumi. Non sempre tutte le scelte sono definite in una fase iniziale, visto che spesso le priorità del gruppo si chiariscono con la pratica, da quando si inizia a vivere insieme, e sono quindi soggette a un processo di adattamento continuo. Comunque la modifica in corsa del modello appare più facile in caso esistano accordi iniziali, che vengono usati per evidenziarne i limiti e per suggerire integrazioni o semplificazioni. È quindi importante nelle fasi iniziali del progetto chiarire insieme cosa si vuole condividere (spazi, attività, tempo, sentimenti) e in che modo lo si vuole fare, a seconda del contesto in cui si opera. Questo permette di sperimentare un modello pratico di 'vita insieme', capire se può funzionare per il gruppo o come eventualmente modificarlo per meglio rispondere alle esigenze di tutti. L'obiettivo è che ciascuno senta come casa tutto l'intervento, e non solo il proprio alloggio: il senso di appartenenza a un luogo si costruisce con l'uso e per questo è fondamentale incentivare il più possibile l'utilizzo degli spazi comuni. Su questo può

¹³⁷ La gestione della cucina comune è un tema ricorrente nelle analisi sui modelli organizzativi adottati nei contesti di abitare condiviso. Per approfondimenti sull'organizzazione dei *common meals* e sul ruolo dei *cooking team* si veda Blank, 2014.

essere controproducente la definizione di regole troppo stringenti, i cui effetti vanno valutati con attenzione: stabilire un livello di pulizia molto alto può disincentivarne l'utilizzo, così come sanzionare alla prima occasione comportamenti non rispettosi del regolamento.

Oltre al grado di utilizzo è importante che gli spazi comuni siano usati in maniera diffusa da tutti i residenti, in modo che non si crei un senso di proprietà privata illegittimo da parte di qualcuno. È quindi importante anche definire regole chiare che disciplinino l'uso privato e l'uso collettivo di questi spazi, e, affinché tutti siano incentivati ad usarli, che le regole di utilizzo siano semplici. Un altro accorgimento per far sì che gli spazi comuni siano percepiti come utili è che gli alloggi privati non siano troppo grandi, in modo che uno spazio aggiuntivo possa essere apprezzato quotidianamente.

Il problema principale di come gestire gli spazi comuni è che non esiste un modello universale, ma tanti modelli quanti sono gli interventi di abitare condiviso: la gestione degli spazi comuni dipende infatti dalle caratteristiche fisiche del progetto, dalle caratteristiche individuali di chi ne fa parte e dalla tipologia del gruppo.

7.5 Le regole

Le regole sono lo strumento tecnico che viene utilizzato per gestire i contesti di abitare condiviso in generale e gli spazi comuni in particolare. Insieme al sistema dei controlli formano il modello di *governance*. Utilizzando la dicotomia Stato-mercato pre-Ostrom, si potrebbe considerare il condominio tradizionale come l'espressione della privatizzazione dell'abitare, e il regolamento di condominio come lo strumento regolativo di questo sistema. All'opposto l'intervento dello Stato porta alla collettivizzazione dell'abitare, nella forma dell'edilizia residenziale popolare, gestita non da contratti di mercato, ma da norme burocratiche definite dall'esterno. L'abitare condiviso, introducendo l'approccio di Ostrom, rappresenterebbe il tentativo di gruppi di abitanti di autogestirsi collettivamente le proprie risorse abitative. Il grado di autogestione adottato determina poi una varietà di modelli diversi, che si collocano tra gli estremi della privatizzazione e della collettivizzazione. Così nelle *gated community* la comunità, che è funzionale a bisogni di sicurezza e protezione, prende forma sulla base di contratti che vorrebbero essere i più completi possibile: in questi contesti ogni aspetto è regolamentato nei minimi dettagli, sono previsti standard comuni a cui adeguarsi e meccanismi di sanzionamento per chi non rispetta le regole. I servizi e gli spazi comuni sono percepiti come un servizio erogato dall'esterno e in quanto tali si pagano. All'opposto, il modello più 'statalista' può essere considerato quello del *social housing community-oriented*, dove il sistema pubblico costruisce alloggi potenziandoli con spazi comuni e servizi collettivi: qui la condivisione è utilizzata strumentalmente per costruire comunità, in un meccanismo volto a rendere più vivibili i contesti di edilizia popolare e a preservarne i valori immobiliari. L'autogestione degli abitanti è apprezzata, ma rimane un obiettivo esterno eterodiretto. I criteri di selezione degli abitanti e la definizione della *mission* del progetto sono fasi fondamentali per determinare il livello di autogestione che verrà implementato. In queste esperienze non è inusuale creare aspettative che verranno disilluse o forzare gli abitanti verso comportamenti troppo lontani dalla loro indole: il percorso di accompagnamento degli abitanti, che chiarisca da subito le caratteristiche fondamentali e i tempi del progetto, diventa quindi non solo necessario, ma anche determinante per costruire progetti solidi.

Solitamente i progetti di abitare condiviso nascono da una *vision* comune, che viene scritta in una sorta di carta costituzionale, chiamata anche carta dei valori o manifesto. In questo documento sono indicati i valori fondativi della comunità, le regole sociali del vivere in comune e le destinazioni d'uso degli spazi comuni. In questo documento si esplicita quindi cosa si condivide, sia da un punto di vista valoriale che pratico, e vengono definiti i principi generali che rappresentano la visione del gruppo e a cui il gruppo si richiama spesso per prendere decisioni o risolvere conflitti. Concretamente la *vision* è l'insieme delle norme sociali condivise dai coabitanti, che, pur non avendo potere coercitivo sono molto importanti: disattenderle non prevede quindi meccanismi sanzionatori specifici, anche se ha sicuramente importanti ripercussioni sulle dinamiche di gruppo.

Figura 5. Un esempio di carta costituzionale scritta dagli abitanti di un cohousing

LA NOSTRA COSTITUZIONE	
Questi sono i principi fondamentali a cui ci si deve sempre riferire come VISIONE, MISSIONE di INTENTI ed OBIETTIVI che il cohousing si prefigge:	
1.	Il cohousing ‘ ‘ è una realtà abitativa solidale fondata su base democratica, apartitica, aconfessionale e non ha limiti di tempo.
2.	Crediamo nell'idea del vantaggio sociale di un vicinato consapevole e collaborativo, una comunità allargata dove si vogliono gestire meglio i conflitti e si coltivi una vocazione all'aiuto reciproco.
3.	Ripudiamo sentimenti come il razzismo, il sessismo, la xenofobia, l'omofobia e qualunque altra forma di discriminazione.
4.	Il gruppo agisce nella convinzione che la co-abitazione sia una vera e propria filosofia di vita, in cui lo scambio gratuito di risorse, di disponibilità all'aiuto e di tempo, diventino sfide per la costruzione di un sapere sociale nuovo e solidale.
5.	Ci impegnamo affinché la nostra comunità dialoghi apertamente e armoniosamente con tutti i popoli della Terra, e con le realtà territoriali, con l'apertura all'esterno di alcuni spazi comuni (Co-house) e la gestione del Co-orto ad uso pubblico, in un'ottica di cittadinanza attiva.
6.	Essere membro del cohousing ‘ ‘ richiede tempo, partecipazione ed impegno; e offre risparmi e socialità.
7.	Il cohousing ‘ ‘ è una realtà abitativa in cui tutti i residenti sono equamente responsabili e credono in una gestione partecipata del progetto, impegnandosi a valorizzare il bene comune e la cooperazione. La nostra è un'iniziativa residenziale ispirata al rispetto per l'ambiente e alla sostenibilità delle soluzioni architettoniche adottate. Tutte le famiglie concordano nell'abbracciare uno stile di vita sobrio, impegnandosi a: ottimizzare i consumi, prediligere gli acquisti collettivi e a chilometri zero (G.A.S.), differenziare i rifiuti, risparmiare acqua, ridurre l'impiego dell'automobile singola per prediligere, quando possibile, i mezzi pubblici, il car-sharing, il car-pooling, o mezzi elettrici.
8.	Intendiamo garantire, al pari della condivisione, la privacy e la libertà individuale, tutelando gli spazi personali dei singoli nuclei, non interferendo nella sfera privata di ognuno e rispettando le scelte individuali che riguardano il proprio stile di vita. Tutto questo nel rispetto del regolamento condiviso e delle fondamentali regole di civile convivenza.
9.	Il nostro cohousing promuove il metodo del consenso come processo decisionale di gruppo; si

ricorre alle votazioni solo nelle situazioni nelle quali, o per limiti di tempo o per obbligatorietà della decisione, il rinvio o l'annullamento della stessa non sia possibile.

Fonte: ricerca empirica

A seconda delle caratteristiche del progetto, possono essere redatte spontaneamente dai coabitanti nelle prime fasi di definizione del progetto oppure configurarsi come gli estremi di un patto che un soggetto esterno, solitamente il promotore dell'intervento, chiede ai futuri abitanti di sottoscrivere, come garanzia morale di adesione allo spirito del progetto. Esistono anche situazioni intermedie dove gli abitanti ricorrono a una figura esterna per facilitare il processo che porta alla definizione della carta dei valori. Il valore principale di un documento del genere è permettere alle persone di capire se il progetto nel quale sono entrati in un qualche modo gli assomiglia, e decidere, sulla base di questa somiglianza, se aderirvi o meno. Il richiamo ai valori condivisi fondativi è importante anche durante lo sviluppo e il consolidamento del progetto, per ritrovare la direzione in situazioni incerte e complesse. In molti documenti ritornano valori quali spirito di collaborazione, solidarietà, condivisione, socialità, attenzione all'ambiente, sostenibilità, welfare di comunità.

Condivisa la visione, che può essere anche indipendente dal contesto in cui verrà attuata, il secondo passaggio è la definizione delle regole di funzionamento del progetto specifico. Tali regole possono essere implicite, quando c'è una tacita condivisione delle procedure che regolano la vita comunitaria, codificata dall'esperienza e della quotidianità: in questo caso ognuno fa secondo coscienza, richiamandosi ai valori della carta costituzionale e i meccanismi di gestione interna si può dire abbiano natura anarchico-spontanea. Perché funzionino è necessario che sia diffusa tra i partecipanti una 'cultura del noi' che limita i comportamenti opportunistici e responsabilizza singolarmente gli individui in vista di un benessere collettivo. In questo caso sono impliciti anche i ruoli, che vengono assegnati in base alla storia della partecipazione e del contributo di ciascuno al progetto, che costruisce uno status di visibilità e reputazione agli occhi degli altri, sia in senso di affidabilità che di non affidabilità.

Quando il gruppo cresce di numero, è più frequente che vengano stabilite regole esplicite. Lo stesso avviene nei casi in cui le regole implicite di condivisione mostrano dei limiti e determinano incomprensioni o conflitti. In entrambi i casi è importante che queste regole siano condivise e siano modificabili nel tempo: la loro applicazione spesso mette in luce problemi che devono poter essere corretti, aggiustando gli strumenti normativi ai contesti reali. Le regole esplicite possono limitarsi a pochi accordi di base oppure possono essere molto definite e specifiche a seconda della tipologia di spazi comuni e della situazione in cui devono essere applicate.

I casi analizzati evidenziano che le esperienze più solide partono con una visione comune largamente condivisa e frutto di un percorso partecipativo attivo. Sul lato delle regole attuative invece sembra che funzionino meglio i contesti in cui non siano troppo definite e ci si limiti a pochi e chiari principi generali a cui attenersi. Più che regolamenti ufficiali sembrano efficaci strumenti come lavagne e bacheche, dove riassumere le istruzioni di utilizzo degli spazi comuni.

Quando le regole non sono troppo definite, è più difficile prevedere sanzioni per chi non le rispetta, anche perché in queste situazioni spesso manca una figura ufficiale con il ruolo di controllore. Questo è tipico di progetti *resident-driven*, dove spesso reciproca fiducia e responsabilità si danno per scontate, quando invece generalmente

vanno costruite e sono frutto di processi di conoscenza graduali. In questi casi può essere che a un certo punto, anche dopo anni, il meccanismo si inceppi per scarso equilibrio interno al gruppo nella gestione degli spazi comuni e nella suddivisione dei compiti: in particolare accade quando viene lasciata al singolo troppa libertà sia nei diritti di utilizzo che nei doveri di manutenzione di ciascuno. La soluzione a questi attriti va nella direzione di prevedere forme di contribuzione obbligatoria per la gestione e manutenzione degli spazi comuni, che, se disattese, danno vita a sanzioni. Un altro sistema è istituire dei meccanismi di compensazione, anche monetaria, tra chi si occupa delle attività condivise e chi invece preferisce delegarle.

In entrambi i casi definire sanzioni e farle rispettare non è semplice. Su questo incide il modo di gestire i conflitti, che può prevedere opzioni *voice* o in alternativa l'opzione *exit*. *Voice* significa avere lo spazio per far emergere il proprio punto di vista e una platea con cui discuterlo, per trovare un possibile accordo. È una modalità piuttosto comune nei contesti di abitare condiviso, dove c'è un'attenzione particolare alla qualità delle relazioni e un ricorso diffuso al metodo del consenso per prendere decisioni. *Exit* invece allude a situazioni in cui il conflitto esiste ma non viene affrontato direttamente dal gruppo. In questo caso, quello che normalmente succede è che divergenze progressive, in particolare nelle modalità di gestione e cura degli spazi comuni, producono un allontanamento relazionale difficile da aggiustare: quando il gruppo è compatto questo può portare all'isolamento e poi all'uscita della persona che non si vuole uniformare alle regole, quando il gruppo è debole, i problemi gestionali lo rendono ancora più debole e sfilacciato, svuotando di valore anche la visione comune, senza la quale il progetto collettivo perde di significato.

Figura 6. Un esempio di utilizzo della banca del tempo come sistema di compensazione

BANCA DEL TEMPO

I coabitanti scelgono di adottare la Banca del Tempo come sistema di scambio di competenze al fine di valorizzare le capacità peculiari di ognuno e un'equa suddivisione degli sforzi nella gestione collettiva dell'intervento di abitare condiviso.

La Banca del Tempo è così declinata:

1. Partecipano alla Banca del Tempo tutti i coabitanti, anche in affitto, a partire dai 18 anni. I minori di tale età potranno partecipare, con la supervisione di un adulto e il conteggio delle loro ore sarà valutato di volta in volta all'interno del singolo gruppo di lavoro.
2. Nella Banca del Tempo le ore di lavoro diventano vere unità di misura: il numero delle ore verrà calcolato per nucleo familiare.
3. Ogni partecipante potrà dare disponibilità per una o più attività, che verrà gestita da diversi gruppi, istituiti all'inizio dei lavori.
4. Per ogni gruppo si individueranno due coordinatori, individuati per le loro competenze e/o propensioni personali, che monitoreranno gli obiettivi e organizzeranno i coabitanti nel loro assolvimento. I coordinatori, insieme ai coabitanti lavoratori, valuteranno di volta in volta il numero di ore da impiegarsi per ogni attività, comprese quelle di coordinamento. A lavoro ultimato, le ore verranno comunicate al responsabile della Banca del Tempo, tramite messaggio scritto, entro la mezzanotte del giorno successivo, al fine della trasparenza e di un agevole ricalcolo delle ore.
5. Ogni mese il responsabile della Banca del Tempo restituirà ai coabitanti un report delle ore di lavoro svolte da ciascun nucleo.

6. Ogni 12 mesi, dalla data di inizio della Banca del Tempo, si svolgerà una riunione di bilancio in cui si valuterà se l'obiettivo dell'equa suddivisione degli sforzi, in termini di ore, è stato raggiunto. In caso contrario, i nuclei che, per qualsiasi motivo, si troveranno in debito rispetto alla media delle ore svolte dagli altri dovranno saldare il proprio debito. Le modalità potranno essere concordate nel corso della riunione. I nuclei a debito, infatti, potranno decidere se pagare con un indennizzo a favore del gruppo (10 euro l'ora) o con ore di lavoro da compiersi entro sei mesi successivi.

Fonte: ricerca empirica

Da questi esempi emerge come il modo in cui le informazioni circolano incide sui conflitti. Il sistema di comunicazione, soprattutto quando le regole sono perlopiù tacite, diventa uno strumento di monitoraggio anche dei meccanismi di funzionamento interni: questo ruolo è svolto in particolare dalle riunioni collettive periodiche, durante le quali emergono i problemi e si cercano soluzioni, ricorrendo a metodologie di discussione non gerarchiche. La partecipazione di tutti aiuta a far emergere i conflitti in maniera più equilibrata, anche se queste metodologie non sembrano da sole sufficienti a coltivare comportamenti collaborativi. Oltre alle riunioni periodiche e alle cene comuni, la comunicazione passa attraverso strumenti digitali di *groupware*, che consentono di rendere visibili a tutti le informazioni e poterle rivedere, se necessario, lasciando ai coabitanti nel loro insieme la funzione di controllo. Il controllo, che sembra superfluo fintantoché tutti cooperano, diventa cruciale per mantenere comportamenti cooperativi nel lungo periodo. Strumenti di questo tipo vengono utilizzati molto frequentemente per rendicontare e suddividere le spese comuni di gestione e manutenzione; oltre a permettere notevoli risparmi di tempo offrono una modalità trasparente di valutazione reciproca, che preserva la coesione del gruppo, la fiducia e la qualità delle relazioni.

Dove i regolamenti sono più formali e il grado di autogestione più basso, il ruolo di controllore e mediatore dei conflitti può essere affidato a soggetti esterni, come ad esempio il gestore sociale, che si occupa sia dell'amministrazione degli immobili per conto della proprietà, sia della gestione delle relazioni tra e con gli abitanti (Ferri, 2011). L'analisi empirica dimostra però che il controllo esterno è meno efficace di quello svolto dagli stessi utilizzatori di risorse collettive.

In ogni caso, comportamenti dati dal buon senso, norme sociali e regole precise influiscono sulle *social preferences*, le quali dipendono fortemente dall'ambiente in cui le persone vivono. Ciò significa che *'culture and institutions matter'* (Bowles e Gintis, 2011), ossia che in contesti orientati alla collaborazione e reciprocità, si attivano meccanismi di apprendimento diffusi di questi comportamenti, ben visibili quando si confrontano residenti di contesti diversi: l'esperienza quotidiana di vita comunitaria, l'attitudine al confronto, la disponibilità a collaborare emergono anche al di fuori del contesto abitativo, moltiplicando gli effetti del vivere secondo i principi dell'abitare condiviso (Fromm, 2012). Far parte di un progetto di abitare condiviso diventa così da un lato un'infrastruttura abilitante per attivare reciprocità e cooperazione, dall'altro un segnale per l'esterno di *'comportamenti giusti'*, costruiti sull'adesione *'quasi volontaria'* a norme sociali condivise. Il tipo e l'estensione delle norme condivise influenza anche il livello di comportamento opportunistico: i comportamenti che sono fortemente osteggiati in un gruppo verranno infatti compiuti con minore frequenza rispetto a contesti in cui non ci sono prescrizioni particolari su determinate azioni (Ostrom, 1990).

Da tutto quanto detto, emerge che i modelli di abitare condiviso per funzionare bene hanno bisogno di regole, ma soprattutto di un processo interno di loro definizione: le

regole quindi devono essere definite direttamente dagli abitanti in modo da essere il più possibile coerenti con le caratteristiche del gruppo a cui sono dirette e adatte al tipo di contesto.

7.6 La possibilità di comunicare

Una robusta evidenza empirica dimostra che la comunicazione, in particolare nella forma di *cheap talk* di cui parla Ostrom, è una modalità efficace per risolvere situazioni di dilemma sociale, in quanto permette alle persone di scambiarsi informazioni sulle caratteristiche individuali di ciascuno e sulla disponibilità a comportamenti reciproci e di farsi promesse condizionali, contribuendo in questo modo a costruire fiducia sul fatto che gli altri coopereranno (Ostrom, 1998). Inoltre se tra i partecipanti è diffusa la componente pro-sociale nelle loro preferenze, il *cheap talk* permette ai soggetti di iniziare un circolo virtuoso di cooperazione basato sulla reputazione, che alimenta la creazione di un clima generale di fiducia reciproca (Sacconi e Ottone, 2015).

Con *cheap talk* si intende un sistema di comunicazione diretto che mette in contatto le persone prima che queste inizino a interagire tra di loro, per discutere collettivamente il modello organizzativo e le regole a cui attenersi. Anche se non genera alcun meccanismo di incentivi tale da spingere soggetti razionali e auto-interessati a comportarsi in un certo modo, è dimostrato dai fatti che in caso di comunicazione *face-to-face* i partecipanti riescono ad attenersi meglio alla condotta collettivamente più vantaggiosa, con livelli assai contenuti di *free riding* e senza bisogno di prevedere grandi punizioni¹³⁸.

Nei contesti di abitare condiviso il *cheap talk* corrisponde a tutto il processo di costruzione del progetto precedente al trasferimento dei residenti. Questo processo, lungo, faticoso e fragile, comprende la selezione degli abitanti, il loro coinvolgimento nelle scelte progettuali, la costruzione del gruppo, la scelta del luogo dove realizzare il progetto, la definizione del modello finanziario e dell'assetto organizzativo per gestirlo.

Figura 7. Tabella di sintesi degli elementi principali del modello ideale di abitare condiviso

Descrizione	Desiderata
<i>Caratteristiche fisiche</i>	
Dimensioni	15-30 alloggi
Localizzazione	urbana
Genesi	partnership pubblico-privata
Progettazione architettonica	sociale, attenta alle relazioni
Spazi comuni	almeno uno spazio comune polifunzionale sempre aperto e autogestito (con cucina)
Alloggi privati	necessari, ma di dimensioni ridotte
Servizi collettivi	definiti sui bisogni dei residenti, autogestiti
<i>Il gruppo</i>	
Motivazione	collaborazione tra abitanti, motivazioni pratiche
Formazione del gruppo	autoselezione
Coinvolgimento abitanti	elevato, da attivare in tutte le fasi del progetto

¹³⁸ Per ammettere che i *cheap talk* senza incentivi funzionino bisogna abbandonare l'idea di esaustività del modello dell'*homo economicus* e introdurre l'ipotesi che i soggetti possano avere preferenze pro-sociali in determinati contesti e siano naturalmente portati ad aderire a norme di condotta (Sacconi e Ottone, 2015).

Livello di omogeneità	alto per quanto riguarda la propensione alla cooperazione; ma gruppi intergenerazionali
Engagement	alto (necessario anche impegno economico)
Livello di sperimentazione	alto e continuo
Legittimazione istituzionale	alta
<i>Organizzazione interna</i>	
Livello di autogestione	alto
Metodi decisionali	struttura orizzontale
Gestione dei conflitti	metodo del consenso, opzione <i>voice</i>
Cena collettiva	almeno una volta a settimana
Incontri di gruppo	frequenti e programmati
<i>Regole</i>	
Visione	accordi iniziali scritti
Regole di funzionamento	poche e precise
Definizione regole	processo collegiale e modificabile nel tempo
Sistemi di controllo	interni

Fonte: mia elaborazione basata sui dati raccolti durante la ricerca empirica e dall'analisi della letteratura

8. Una rappresentazione semplificata del funzionamento del modello ideale

Viene di seguito proposta una rappresentazione semplificata del funzionamento del modello ideale, per analizzare come alcune delle variabili strutturali sopra illustrate influiscono sul livello di cooperazione che si realizza in contesti di abitare condiviso.

Il modello è costruito sulla relazione causale proposta da Ostrom e illustrata in Figura 3, che da un lato vede la cooperazione stimolata dalla relazione tra fiducia, reputazione e reciprocità, e dall'altro lega alti livelli di cooperazione a benefici per il singolo (diminuzione dei costi legati alla casa, possibilità di utilizzare spazi e servizi che individualmente non ci si sarebbe potuti permettere, risparmi di tempo e denaro, benefici relazionali) e per la collettività (*local empowerment*, partecipazione alla vita sociale, rigenerazione urbana) (Ostrom, 1998).

Il senso di questo esercizio è mostrare il segno delle relazioni più importanti nel determinare i livelli di cooperazione in contesti di abitare condiviso ed avere un punto di riferimento da confrontare empiricamente con le dinamiche tra reciprocità, fiducia e reputazione riscontrate in contesti reali.

Di seguito vengono illustrati a titolo di esempio due scenari diversi per dimensione del gruppo e procedura di ingresso, per determinare il segno del contributo (positivo o negativo) di queste due variabili sulla relazione circolare tra fiducia, reputazione e reciprocità, e quindi sul livello di cooperazione attivabile

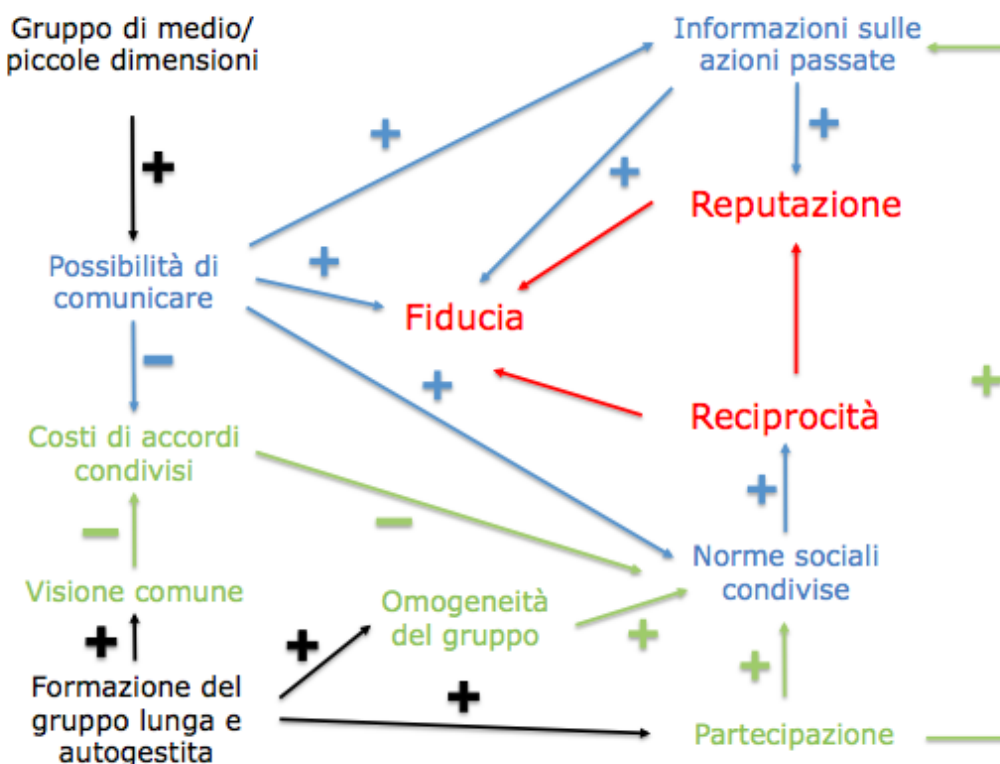
Il primo scenario è quello che si ritrova in molti *cohousing*, caratterizzati da interventi di medio-piccole dimensioni (tra le 10 e le 15 famiglie) e da un lungo processo di formazione del gruppo, fatto di incontri periodici, condivisione di una visione comune, progettazione partecipata degli spazi comuni, definizione del modello con cui gestirli e delle regole d'uso.

Tale scenario è illustrato attraverso lo schema rappresentato in Figura 7, nel quale sono individuate le variabili principali che influiscono sulla relazione tra reputazione, fiducia e reciprocità alla base della spiegazione dell'inclinazione alla cooperazione che si sviluppa a partire dalla gestione degli spazi comuni in contesti di abitare condiviso. In particolare la reputazione di un soggetto è costruita sulle informazioni relative alle azioni passate che gli altri riescono a ottenere su di lui, la fiducia dipende dalla possibilità che i partecipanti hanno di comunicare tra di loro, mentre la reciprocità è determinata dallo sviluppo di norme sociali condivise. Sebbene fiducia,

reputazione e reciprocità siano legate da una relazione di interdipendenza che si rafforza all'aumentare anche solo di uno di questi elementi, la fiducia reciproca è la condizione principale per l'efficacia delle forme autorganizzate perché permette di cooperare nel rispetto delle regole anche senza l'esistenza di un meccanismo di controllo esterno. Per sviluppare fiducia un ruolo cruciale lo svolge il processo iniziale di costruzione del progetto. Come i *cheap talk* di Ostrom, questo processo da un lato produce reputazione di affidabilità riguardo al comportamento degli altri, dall'altro ha anche un effetto immediato sulla formazione di credenze di reciproca conformità, anche prima dell'accumularsi dell'evidenza derivante dall'esperienza, se riesce a produrre regole condivise (Sacconi e Ottone, 2015).

In contesti caratterizzati da gruppi di medio-piccole dimensioni che si formano in seguito a processi lunghi e autogestiti, dei quali lo scenario 1 può essere una rappresentazione, emerge come gruppi piccoli facilitino la comunicazione e lo scambio di informazioni, che a loro volta impattano direttamente sui livelli di fiducia e indirettamente, grazie ai minori costi per raggiungere accordi condivisi sulla reciprocità, intesa come insieme di norme che le persone apprendono (e alle quali si conformano) nelle loro esperienze di vita quotidiana di socializzazione e relazionalità. Inoltre, costruire nel tempo e nella pratica la propria partecipazione al progetto rafforza la visione comune, consolida gruppi omogenei, incentiva il protagonismo dei singoli e il loro coinvolgimento nelle attività collettive, con effetti composti su reputazione, fiducia e reciprocità.

Figura 8. Scenario con gruppo di medio piccole dimensioni e procedura di ingresso autogestita



Fonte: mia elaborazione su Ostrom, 1998

Nel caso di progetti di grandi dimensioni, promossi da soggetti esterni, dove quindi i

criteri di accesso sono definiti indipendentemente dal gruppo e rispondono a logiche di evidenza pubblica, si può sviluppare una rappresentazione alternativa, tipica dei progetti di *social housing community-oriented* su cui ha investito nel nostro Paese Cassa Depositi e Prestiti attraverso il sistema dei fondi immobiliari. In situazioni di questo tipo è evidente come da un lato il numero elevato di partecipanti complica lo scambio di informazioni e quindi innalza i costi per raggiungere accordi condivisi e diminuisce la reputazione; dall'altro il fatto che le regole di accesso siano definite esternamente, fondamentalmente in base a parametri oggettivi (es: livello di reddito, età, appartenenza a particolari categorie sociali), indebolisce la visione comune e rende più difficile aderire a norme condivise. Inoltre questi modelli portano alla formazione di gruppi meno omogenei, che fanno più fatica ad attivare relazioni di reciprocità. Questi interventi sono caratterizzati anche da un minor grado di autogestione a vantaggio di un orientamento alla delega a soggetti esterni di ambiti di possibile intervento collettivo: questo riduce gli stimoli degli abitanti a partecipare attivamente alla gestione di spazi comuni e attività collettive. Gli abitanti in queste situazioni, se non opportunamente stimolati, tendono ad adottare comportamenti più orientati al beneficio individuale, con ripercussioni negative sui livelli di reciprocità e cooperazione. Il minor coinvolgimento dei singoli rende anche più frequenti comportamenti opportunistici, che richiedono un sistema di sanzioni (o incentivi) per far rispettare le regole che non sempre ha effetti positivi sulla reciprocità.

Altre simulazioni possono essere fatte a partire da altre variabili strutturali, ad esempio inserendo al posto della dimensione del gruppo l'orizzonte temporale che si trovano davanti gli abitanti, che ha effetti rilevanti sulla possibilità di sviluppare norme sociali condivise. Un esercizio simile sarebbe utile per strutturare modello sostenibili di abitare temporaneo: in questi casi infatti l'elevato *turnover* congenito può indebolire la visione comune, rendere più complicato il raggiungimento di accordi condivisi e quindi diminuire le occasioni di reciprocità; per queste ragioni può essere opportuno prevedere soluzioni che prevedano una parte di alloggi in affitto (per soluzioni temporanee) e una parte in proprietà.

Capitolo 3

Il valore sociale dell'abitare condiviso

Too many people believe social value is objective, fixed, and stable, when in fact it is subjective, malleable, and variable, Geoff Mulgan, direttore Young Foundation

Obiettivo di questo capitolo è proporre un sistema artigianale per valutare il valore sociale prodotto da interventi di abitare condiviso, inteso come impatto che questi modelli abitativi hanno sulla produzione di beni relazionali collettivi.

Il tentativo è definire delle metriche generali che chiariscano come le caratteristiche dei singoli progetti influiscono sulla produzione di valore sociale e come orientare i meccanismi produttivi di fiducia, reciprocità, benessere relazionale e altri beni relazionali, date certe condizioni di partenza. La complessità di questo esercizio deriva dal fatto che il valore è un concetto intrinsecamente soggettivo e non c'è un accordo unanime su cosa bisogna misurare, visto che ognuno ha un'opinione diversa di cosa vale di più. Nel nostro caso specifico si è valutata la capacità di produrre e riprodurre comportamenti cooperativi, anche quando agire in maniera individuale porterebbe a più immediati benefici.

Dopo aver chiarito che cos'è il valore sociale e passato in rassegna alcune delle più frequenti scelte di metodo con cui misurarlo, il capitolo si conclude con la proposta di una metodologia *ad hoc* da testare sui casi studio analizzati nel capitolo 4, per cercare di tradurre le storie individuali di cambiamento in indicazioni di policy più generali.

1 Il valore sociale dei progetti di abitare condiviso

Nel capitolo precedente abbiamo visto che l'abitare condiviso può essere considerato un *commons* in quanto attivatore di processi produttivi che generano beni collettivi relazionali, quali fiducia, reciprocità e cooperazione.

Ostrom ha dimostrato che le comunità, intese come l'insieme dei produttori e degli utilizzatori delle risorse collettive sono, sotto 'certe condizioni' il soggetto più adatto a produrre e gestire queste risorse, garantendone la riproducibilità. Questo dipende dal fatto che queste 'certe condizioni' - tra le quali grande importanza hanno la conoscenza e la comunicazione tra i componenti di una comunità, l'esistenza di sistemi interni di regole e di sanzioni e la possibilità della comunità di auto-organizzarsi senza interferenze esterne - alimentano una relazione circolare tra fiducia, reputazione e reciprocità che rafforza i comportamenti cooperativi e in questo modo produce valore sociale collettivo¹³⁹.

Il valore sociale dell'abitare condiviso è quindi misurato dalla capacità dei meccanismi di gestione collaborativa che regolano l'abitare condiviso di concorrere alla produzione di questi beni collettivi relazionali¹⁴⁰; viene quindi di seguito inteso

¹³⁹ Per approfondimenti si rimanda al capitolo 2, in particolare ai paragrafi 2 e 3.

¹⁴⁰ Questa definizione di valore sociale è simile a quella di capitale sociale formulata da Putnam. Questi definisce il capitale sociale come l'insieme delle caratteristiche delle organizzazioni sociali quali fiducia, regole, sistemi di comunicazione, che facilitano le azioni coordinate e cooperative (Putnam et al., 1993). In entrambe le definizioni il focus è sulle relazioni, considerate il mezzo per produrre risorse collettive.

come misura dell'impatto dell'abitare condiviso sulla società, in termini di produzione di fiducia, reciprocità, cooperazione¹⁴¹.

Un valore sociale alto è generalmente correlato all'adesione a norme sociali e valori condivisi auspicabili per la società nel suo complesso, e per questo di interesse pubblico: quando riesce a produrre questo tipo di valore sociale l'abitare condiviso dà vita a ecosistemi cooperativi che dall'abitare si propagano ad altri ambiti, influenzando più in generale gli stili di vita, in chiave di reciprocità e sostenibilità.

2. Il dilemma della misurabilità

Ha senso provare a misurare il valore sociale, un concetto di per sé altamente soggettivo e dipendente da giudizi personali? Chiunque si avvicini al tema si trova a dover affrontare questo dilemma, per il quale non ci sono risposte certe.

Se da un lato sembra impossibile poter sintetizzare in un numero variabili qualitative difficilmente misurabili, come la qualità delle dinamiche relazionali¹⁴², il rafforzamento di norme sociali orientate alla cooperazione, dall'altro sarebbe molto utile poter avere un'indicazione del valore sociale di un progetto di abitare condiviso, partendo dalla scelta di un set di indicatori facilmente recuperabili e aggiornabili, per confrontare, in termini scalari, un intervento rispetto a un altro.

L'obiettivo di un tale esercizio dovrebbe essere quello di dare indicazioni sull'opportunità o meno di supportare i modelli di abitare condiviso, cercando di capire meglio potenzialità e limiti di ciascuno, partendo da ipotesi chiare e condivise sui risultati attesi, e non di fornire un 'numero magico' di difficile comprensione.

Un'impostazione di questo tipo, volta a sottolineare le relazioni esistenti e a suggerirne altre possibili, è intrinsecamente connessa a giudizi di valore e non deve essere considerata un esercizio statistico. Per questa ragione, più che il rigore scientifico e l'utilizzo di strumenti sofisticati si privilegerà un approccio sperimentale *trial and error* per fare alcune valutazioni di senso, più che fornire misure oggettive del valore prodotto¹⁴³. L'obiettivo rimane comunque fare valutazione, superando i

¹⁴¹ Nella pratica succede spesso che il concetto di valore sociale sia confuso con quello di impatto sociale: la misurazione dell'impatto è infatti considerata il modo per cogliere il valore sociale creato.

Volendo essere precisi, tra i due concetti esistono però alcune importanti differenze. La valutazione di impatto sociale ha a che fare con l'identificazione e la quantificazione dei benefici che derivano da una determinata azione, siano essi di natura sociale o misurabili in termini di risparmio economico (Russell, 2013). Fondamentalmente fare una valutazione di impatto sociale significa scattare una fotografia di una particolare situazione in un determinato momento e misurare cosa è cambiato nel tempo e su chi si sono manifestati gli effetti del cambiamento (Mulgan et al., 2002). Generalmente la misura dell'impatto sociale risponde a obiettivi di rendicontazione esterna o di gestione interna del progetto.

Il valore sociale al contrario restituisce una valutazione sugli effetti sistemici di un intervento, piuttosto che l'impatto su un gruppo definito di persone, e si presta meglio a considerazioni circa l'opportunità o meno di offrire supporto pubblico all'ambito di cui si vuole misurare il valore sociale.

¹⁴² Sui limiti della misurazione, si legga quanto scritto da Ivan Illich a proposito del tentativo di Becker di analizzare le relazioni sessuali con un approccio matematico: 'Prendete uno studio assurdo come quello di Gary Becker *Economics of marriage*. Becker ha trovato circa diciassette differenti variabili per prendere in considerazione e tracciare grafici, rendendole analizzabili da un punto di vista matematico, le relazioni sessuali tra le persone, la loro stabilità, le interferenze esterne, il profitto che se ne ricava e per ridurre tutto ciò a una 'economia', Il 'valore' vernacolare, Illich, 1979.

¹⁴³ Questo è legato anche alla difficoltà di applicare a casi reali la logica controfattuale, unica vera garanzia di produrre stime di impatto corrette. L'effetto di un intervento infatti non è semplicemente la differenza tra il prima e il dopo, quanto piuttosto la differenza tra quanto si osserva in presenza dell'intervento (fattuale) e quanto si sarebbe osservato in sua assenza (il controfattuale appunto), per sua natura inosservabile. Per ovviare ai problemi di dinamica naturale e *selection bias* che si presentano

limiti di un approccio volto alla rendicontazione che si rileva in molte analisi di impatto¹⁴⁴. E per fare valutazione, dicono Zamagni, Venturi e Rago (2015), bisogna essere capaci di ‘attribuire valore, ossia significato, ai risultati conseguiti nel processo di misurazione’, cercando di fare emergere relazioni essenziali ma spesso invisibili, accettando la non univocità delle metriche e allo stesso tempo pretendendo trasparenza nelle metodologie utilizzate.

3. Tecniche di misurazione del valore sociale e applicazioni su interventi di *housing*

Di seguito viene presentata una rassegna di alcuni studi recenti che hanno indagato l’impatto sociale di interventi di *housing*, suddivisi in base alla metodologia utilizzata¹⁴⁵. I risultati di queste ricerche non sono comparabili, in quanto ciascuno utilizza indicatori diversi per misurare l’impatto sociale. Inoltre l’impatto sociale stesso è definito in maniera diversa, a seconda degli obiettivi delle diverse indagini.

In ogni caso riteniamo questa ricognizione importante per avere una panoramica delle possibili soluzioni tecniche, applicate a casi concreti, di cui si può disporre.

Per iniziare, considerata la variabilità degli indicatori utilizzati nelle varie analisi di impatto, è utile fare riferimento al contributo di Vanclay, che confronta liste di variabili per il calcolo dell’impatto sociale prodotte da diversi organismi, fornendo un primo elenco da cui attingere per definire il set di indicatori più appropriato per il contesto in cui si opera. Gli ambiti da lui individuati sui quali valutare l’impatto riguardano i cambiamenti nella struttura della popolazione, la partecipazione dei beneficiari alla vita economica e sociale, i rapporti con le istituzioni e i processi socio-culturali attivati (Vanclay, 2001). Nello specifico questo autore si riferisce alla metodologia del Social Impact Assessment (SIA), un processo di valutazione sociale sviluppatosi negli anni Settanta sul terreno dell’Environmental Impact Assessment, con il quale misurare sul campo gli effetti sulle condizioni di vita di un target definito di persone, a seguito di un’azione specifica (Barrow, 2010). A livello preventivo il SIA può essere utilizzato per anticipare le possibili conseguenze di un intervento e suggerire soluzioni alternative con cui evitare o ridurre gli effetti negativi e massimizzare i benefici, in una logica molto simile a quella della *cost-benefit analysis*. Affiancare a quella *ex-ante* una valutazione d’impatto sociale *ex-post* consente poi di verificare la correttezza delle previsioni effettuate e di utilizzare le informazioni raccolte per migliorare la pianificazione di nuovi interventi e per agire in contesti già realizzati. In ogni caso la peculiarità del SIA, a differenza di altri sistemi di rendicontazione sociale, è di essere uno strumento predittivo, usato quindi per simulare scenari futuri, sulla base dei quali tarare le politiche.

La natura processuale e l’obiettivo sociale di questo strumento rendono indispensabile

quando non viene usata la logica controfattuale, gli studiosi adottano il metodo dell’esperimento randomizzato controllato, utilizzato solitamente negli studi clinici, ma che è molto complicato applicare nella pratica.

¹⁴⁴ Rispetto alla rendicontazione, che misura gli *output*, la valutazione di impatto si pone l’obiettivo di misurare gli *outcome* per i beneficiari diretti e per la collettività, coerentemente con il principio che non è sufficiente fare ‘molto’ (*output*) se si produce ‘poco’ (*outcome*).

¹⁴⁵ Una rassegna generale degli approcci e strumenti utilizzati a livello internazionale per misurare l’impatto è disponibile in Zamagni, Venturi e Rago, 2015 e in Russell, 2013.

integrare dati quantitativi con informazioni più soggettive, che insieme devono essere sottoposti al giudizio di esperti, funzionale a formulare una valutazione condivisa ma comunque per sua natura imperfetta. Partire con l'idea di arrivare a una misurazione oggettiva e statica dell'impatto sociale è infatti un approccio sbagliato, mentre diventa più utile e interessante pensare al SIA come a uno strumento condiviso da utilizzare per valutazioni comparative. Operativamente, per usare la metodologia del SIA, bisogna partire dall'individuare i soggetti interessati dalla politica da valutare, che devono essere coinvolti nel processo di *assessment*, e successivamente effettuare un'analisi sul campo con questionari e interviste per ricavare i dati necessari alla valutazione. Per evitare il rischio che la valutazione di impatto sociale possa essere manipolata, nascondendo gli effetti negativi e enfatizzando i benefici, è fondamentale esplicitare chiaramente la metodologia e le scelte effettuate, che dipendono anche dalla valutazione soggettiva del peso che viene attribuito ai diversi indicatori.

Un'applicazione pratica della metodologia SIA su un contesto residenziale di *social housing* è quella realizzata nel 2014 sul quartiere di Millers Point a Sydney, per valutare i cambiamenti conseguenti alla vendita di alloggi pubblici in particolare sulla vita e il benessere dei residenti, sul senso di comunità e sul livello di uguaglianza del luogo. Per ognuno di questi aspetti i ricercatori hanno valutato gli impatti positivi e quelli negativi a seconda della quota di alloggi pubblici che si ipotizzava di vendere e hanno proposto misure correttive per limitare gli impatti negativi. La metodologia utilizzata ha previsto un'analisi approfondita del contesto e la partecipazione al processo di valutazione di tutte le categorie di soggetti interessati. Il risultato non è un numero, ma un insieme di indicazioni utili per aiutare il Governo a prendere decisioni consapevoli in merito al quartiere (Reilly, 2014).

Un'altra possibile metodologia per valutare l'impatto sociale è quella della Theory of Change, definita da Weiss come 'la teoria che spiega come e perché un intervento funziona' (Weiss, 1995). La teoria del cambiamento è un processo interno che aiuta le organizzazioni a focalizzare con chiarezza l'obiettivo e a capire quali attività è necessario implementare per raggiungerlo, sviluppando un percorso a ritroso che chiarisce i nessi causali esistenti tra le singole attività¹⁴⁶.

Connell la esamina in relazione alla possibilità di applicarla alle *comprehensive community initiatives*, ossia programmi volti a migliorare le condizioni di vita di bambini, giovani e famiglie attraverso un lavoro collaborativo. Tali programmi prevedono un ruolo attivo, sia in fase progettuale che gestionale, della comunità a cui si rivolgono e sotto questo punto di vista possono essere assimilati agli interventi di abitare condiviso. Da questo studio si desume che più che una metodologia fatta e finita, la *Theory of Change* è un approccio valutativo che mette insieme diverse metodologie, sia quantitative che qualitative, e che risulta molto utile se usato a partire dalla fase di progettazione, coinvolgendo tutti i soggetti interessati, sia per massimizzare l'utilità di ciascuno, che per promuovere l'*empowerment* dei partecipanti e guidare l'allocazione delle risorse (Connell, 1998).

Diverso è l'approccio del *Social Return on Investment* (SROI), che si ispira ai principi dell'Analisi Costi Benefici: nonostante naturali differenze, entrambe queste

¹⁴⁶ La teoria del cambiamento fa parte, insieme alla valutazione realistica, degli approcci valutativi *theory-based*, caratterizzati da una *logic of enquiry* attraverso la quale stabilire se e come un intervento ha contribuito a produrre determinati risultati. Per maggiori informazioni si rimanda a Blamey e Mackenzie (2007).

metodologie sono accomunate dal fatto di tradurre in termini monetari il valore sociale creato da un determinato intervento, che viene espresso come tasso di rendimento. Il tasso di rendimento sociale diventa il parametro con cui confrontare interventi diversi, anche se la stima in termini monetari di grandezze per le quali non esiste un prezzo di mercato è problematica, sia per l'arbitrarietà legata alla scelta del metodo per la monetizzazione, sia perché l'impatto deve scontare anche il peso di fattori esterni che hanno contribuito al cambiamento.

L'Australian Community Housing Federation ha recentemente promosso uno studio per misurare il contributo delle esperienze di *community housing* gestite dal privato sociale nella formazione di comunità coese di residenti e l'impatto di questi interventi su occupazione, coesione sociale e salute dei residenti, utilizzando la metodologia SROI adattata alle specificità dell'abitare (Ravi e Reinhardt, 2011). Ai fini del nostro lavoro, la valutazione del modello australiano è interessante in quanto nel *community housing* si ritrovano caratteristiche importanti dell'abitare condiviso, quali il coinvolgimento degli abitanti nella gestione del contesto abitativo, l'obiettivo di sviluppare una comunità di residenti attraverso l'offerta di servizi integrativi all'abitare e la ricerca di soluzioni flessibili con cui rispondere a target differenziati. Considerando che il *community housing* consiste nell'offerta di alloggi ad affitto agevolato per determinate tipologie di utenti, il flusso di reddito prodotto da questi interventi è sicuramente minore di quello di soluzioni analoghe disponibili sul mercato privato. D'altra parte il *community housing* offre a chi vi abita diversi altri benefici, in termini di aumento della qualità della vita, sviluppo di capitale umano, produzione di beni relazionali, rafforzamento della coesione sociale, che non compaiono nei bilanci e sono difficilmente misurabili. Obiettivo dello studio era proprio far emergere il valore sociale creato da questo modello abitativo per la comunità, per integrare la valutazione economica. Anche se è bene ribadire che il ritorno sociale dell'investimento in *community housing* non è monetario, la metodologia SROI è utile perché consente di sintetizzare in un numero questo valore sociale, applicando tecniche specifiche per la sua monetizzazione, e quindi di confrontarlo con altri interventi in termini di tasso di rendimento¹⁴⁷.

Sempre quantitativo ma molto diverso è l'approccio proposto da Sarah Borgloh e Peter Westerheide, i quali effettuano un'analisi comparata dei costi di quattro progetti abitativi in Germania, per provare a quantificare il contributo del mutuo aiuto tra vicini di casa sui costi di assistenza dei residenti anziani. Usando la tecnica econometrica del *propensity score*, i due ricercatori confrontano per la prima volta in maniera sistematica i costi per l'assistenza delle persone anziane che vivono in progetti che incentivano la collaborazione e lo scambio tra residenti (definiti *mutual support based housing projects*) con un gruppo di controllo di persone che vivono in contesti abitativi tradizionali, dove di regola l'assistenza viene acquistata come servizio esterno. La conclusione dello studio è che contesti abitativi *community-oriented* hanno un impatto non solo sulla soddisfazione dei residenti in relazione alla loro qualità di vita, ma anche sulla possibilità di risparmiare in termini di costi economici e sociali (Borgloh e Westerheide, 2011).

Si occupa di anziani anche Choi, che ha studiato il modello organizzativo, le soluzioni progettuali e il livello di soddisfazione per la propria vita degli abitanti di ventotto

¹⁴⁷ Nel caso australiano ad esempio il valore sociale complessivo prodotto dal *community housing* è di 664 milioni di dollari.

senior cohousing in Danimarca e Svezia. Attraverso l'elaborazione delle informazioni raccolte con i questionari somministrati agli abitanti, la ricerca si pone l'obiettivo di fornire informazioni utili a diffondere questo modello, dando evidenza dei benefici concreti che sviluppa, in termini di maggiore autonomia, vita attiva e soddisfazione personale dei residenti (Choi, 2004).

Un altro caso interessante è l'esperimento di misurazione dell'impatto sociale realizzato nel 2013 su un intervento di *housing* sociale a Nanjing, in Cina, che propone una metodologia quantitativa di valutazione *ex-post*. Il pregio maggiore di questo lavoro è proporre un sistema solido per assegnare i pesi agli indicatori utilizzati per stimare l'impatto, molti dei quali sono tra loro correlati, che esplicita chiaramente le tecniche statistiche utilizzate (Denzhi Li e altri, 2014).

In Italia solo negli ultimi anni si è iniziato a discutere, anche nel settore dell'*housing*, di metodologie di analisi di impatto e di *rating* sociale con cui tentare di rendere misurabile un concetto di valore allargato agli aspetti sociali, oltre a quelli economici tradizionalmente considerati.

La stima del valore sociale permette di evidenziare gli effetti, spesso contraddittori, che gli interventi di *housing* hanno sui beneficiari diretti e sul quartiere sul quale intervengono. Rendere espliciti gli impatti positivi e negativi consente di fornire indicazioni di policy supportate da dati per orientare meglio le decisioni di investimento pubblico o applicare correttivi alle politiche avviate.

Su questo tema hanno iniziato a lavorare Cassa Depositi e Prestiti e Fondazione Housing Sociale, che già da alcuni anni hanno selezionato alcuni indicatori da utilizzare per decidere se e quanto finanziare con il sistema dei fondi di investimento un determinato progetto di *housing* sociale. Tale valutazione *ex-ante* è fatta su pochi e generici indicatori, che premiano il recupero piuttosto che la nuova edificazione, la classe energetica dell'edificio, la dimensione dell'intervento e la percentuale di alloggi in affitto.

Se comunque non è per niente scontato che valutazioni *ex ante* dell'impatto sociale vengano fatte, trovare quantificazioni dell'impatto di un intervento dopo che gli abitanti vi si sono trasferiti è ancora più difficile, anche perché solitamente queste analisi richiedono un impegno nella raccolta dei dati molto alto. In ogni caso, la valutazione *ex post*, quando riesce a fornire una quantificazione sintetica dell'impatto e a esplicitare le variabili che più hanno inciso sul risultato, è molto importante sia per stabilire, in un quadro di risorse scarse, l'opportunità o meno di finanziare determinati modelli abitativi, sia per progettare interventi futuri.

Due tentativi interessanti avviati nel nostro Paese di stima del valore sociale e di valutazione dell'impatto di interventi di *housing* sono l'applicazione della metodologia SROI all'intervento di *housing* temporaneo Sharing di via Ivrea 24 a Torino, realizzata da Fondazione Cassa Risparmio Torino (FCRT) e il sistema di valutazione della prestazione sociale dei progetti di *social housing* messo a punto da Avanzi per il Sistema Integrato dei Fondi¹⁴⁸.

Sharing è un intervento di *housing* sociale temporaneo composto da 122 appartamenti, 58 camere di albergo e 470 posti letto realizzato con una partnership pubblico-privata a partire dal recupero di un vecchio edificio delle Poste in disuso nella periferia nord

¹⁴⁸ Le sperimentazioni di FCRT e Avanzi sono state approfondite tramite interviste dirette alle persone che hanno svolto la valutazione. In particolare sono stati intervistati Marco Camoletto, economista di FCRT che ha curato la definizione dello SROI per il caso di Sharing e Davide Zanoni di Avanzi che ha seguito il progetto di *rating* sociale commissionato dal Sistema integrato dei fondi.

di Torino. FCRT, che nel progetto Sharing ha investito oltre 13 milioni di euro, vuole valutare le ricadute del proprio intervento. Utilizza la metodologia SROI per calcolare il tasso di rendimento sociale sulla base dei primi tre anni di funzionamento a regime di Sharing, arrivando a un tasso del 6,1%, circa il doppio del rendimento finanziario. Questo valore è frutto di stime sui risparmi attribuibili a Sharing per ogni categoria di *stakeholder* considerata (famiglie ospitate, residenti del quartiere, Comune di Torino, soggetto gestore e proprietari dell'immobile), mentre non tiene conto degli effetti indiretti di natura sociale e psicologica prodotti dal mix sociale e culturale che si è realizzato in Sharing e nemmeno dei benefici dell'economia informale di scambio tra i residenti. La sperimentazione effettuata sembra molto complicata da replicare e quindi poco utile per confrontare interventi diversi. Detto questo il lavoro fatto consente di fare considerazioni qualitative importanti per l'orientamento delle politiche abitative. Anche se difficile da quantificare, sembra infatti di poter dire che il fattore di mix sociale sia quello che maggiormente contribuisce alla riuscita del progetto, oltre che al suo equilibrio economico: prevedere una composizione equilibrata degli utenti in base alle loro caratteristiche reddituali, sociali e professionali da un lato riduce i rischi economici dell'operazione, dall'altro limita la produzione di aree ad elevata concentrazione di disagio, che hanno conseguenze negative sulla coesione sociale e sui costi di gestione.

Un approccio diverso è quello seguito da Avanzi nella definizione di un sistema di *rating* sociale per il Sistema Integrato dei Fondi. L'obiettivo in questo caso era dotare gli investitori di uno strumento di valutazione che permettesse loro di premiare i progetti che, oltre ad essere economicamente sostenibili, fossero socialmente e ambientalmente più meritevoli, ossia che fossero in grado di esprimere, per caratteristiche strutturali o modalità gestionali adottate, il maggior potenziale di valore sociale per gli abitanti e la comunità locale. Cassa Depositi e Prestiti, principale sostenitore del Sistema Integrato dei Fondi, ha intenzione di adottare questo strumento per la valutazione di tutte le iniziative di *social housing* finanziate da fondi immobiliari.

Il sistema di misurazione del *rating* sociale e ambientale segue l'iter progettuale degli interventi e viene applicato nelle diverse fasi di implementazione: la fase *ex ante* di progettazione, la fase *in itinere* di realizzazione e la fase *ex post* di gestione sociale del progetto abitativo. È costruito a partire da una griglia di indicatori quantitativi, ai quali viene poi attribuito un punteggio, sulla base della loro capacità di produrre valore sociale. Gli ambiti di riferimento degli indicatori riguardano la sostenibilità ambientale, il contesto, la qualità sociale della progettazione architettonica, la tipologia di offerta abitativa, il mix sociale e funzionale e il progetto di gestione sociale. Il risultato finale è un punteggio su una scala 1/100 suddiviso in quattro classi di *rating*, che può essere letto per ciascuno degli ambiti analizzati o in forma aggregata, come misura del valore sociale prodotto.

4. Proposta per un possibile strumento di analisi del valore sociale

Da tutto quanto sopra esposto, appare chiaro che abbia poco senso orientarsi alla definizione di una metodologia univoca per la quantificazione del valore sociale prodotto in contesti di abitare condiviso, visto che, a seconda degli obiettivi, la misurazione cambia. La metodologia che propongo, strettamente funzionale alla mia ricerca, si pone l'obiettivo di parametrare il valore sociale dei progetti di abitare condiviso che ho analizzato, in termini di beni relazionali collettivi prodotti. I processi

produttivi di beni relazionali sono per loro natura molto *time-consuming* e richiedono un elevato impegno e coinvolgimento personale: gli alti costi di transazione connessi in termini di tempo dedicato a incontri e riunioni possono limitarne l'accessibilità, col rischio che i beni relazionali prodotti rimangano confinati all'interno di piccoli gruppi di attori molto consapevoli e coinvolti e non si trasformino in beni collettivi.

Trovare le condizioni per mantenere un buon equilibrio tra accessibilità e valore sociale è fondamentale per assicurare la riproducibilità dei beni relazionali prodotti e non può prescindere dalla quantificazione del valore sociale (Manzini, 2016). Gli indicatori selezionati allo scopo fanno riferimento a quattro dimensioni che possono incidere sulla quantità e qualità delle relazioni interpersonali che avvengono tra gli abitanti: le caratteristiche dell'ambiente in cui avviene la produzione dei beni relazionali, le caratteristiche del gruppo, il sistema di regole e l'ambiente esterno. Ad ogni dimensione è assegnato un peso sulla base della capacità che gli viene riconosciuta di produrre valore sociale¹⁴⁹. Ogni dimensione è articolata in diversi indicatori, che vengono quantificati sulla base delle informazioni tratte dall'analisi dei casi studio. A ciascuno di questi indicatori è successivamente attribuito un punteggio su scala 0-5, in base al valore assunto. Gli indicatori infine sono aggregati per dimensione tematica e poi sintetizzati in un indice aggregato, calcolato come media del valore di ognuna delle quattro dimensioni¹⁵⁰. Questa misura fornisce un parametro sintetico della capacità di produrre valore sociale, intesa come produzione di beni relazionali collettivi, che migliorano sostenibilità del contesto urbano in generale, e beni relazionali che potremmo definire di *club*¹⁵¹, in quanto hanno effetti limitati a un gruppo definito di abitanti.

I punti di forza del modello sono il fatto di avere una misura sintetica con cui poter classificare i diversi interventi esaminati, ma allo stesso tempo poterla disaggregare nelle diverse dimensioni che la compongono, per consentire valutazioni più precise degli elementi positivi e delle criticità di ciascun progetto di abitare condiviso.

Le prime tre dimensioni riguardano il sistema di relazioni interne. In particolare le caratteristiche dell'ambiente che concorrono alla produzione di valore sociale riguardano la progettazione architettonica, gli spazi comuni e i servizi collettivi per gli abitanti. L'allestimento fisico dell'ambiente e la disponibilità di luoghi in cui incontrarsi hanno infatti un ruolo importante nel favorire le relazioni tra gli abitanti, che vengono potenziate dalla possibilità di usufruire di servizi collettivi, spesso auto-prodotti.

Figura 1. La griglia di valutazione del valore sociale dei progetti di abitare condiviso

Dimensione	Sotto-dimensione	Indicatore
1. Ambiente interno	spazi comuni	n° spazi comuni

¹⁴⁹ Nella mia sperimentazione ho assegnato lo stesso peso ad ogni dimensione, consapevole che, nonostante l'inevitabile arbitrarietà insita nel meccanismo di attribuzione dei pesi, esistono diverse e sofisticate metodologie per definire il valore dei pesi in maniera più equilibrata. Nel mio caso, anche per non appesantire tecnicamente troppo il lavoro, ho adottato un approccio soggettivo, che peraltro caratterizza l'intera ricerca.

¹⁵⁰ Con il termine indicatore si intende un parametro con cui misurare un fenomeno il cui significato va oltre a ciò che è direttamente associabile al parametro; l'indice invece sintetizza informazioni a un livello maggiore di complessità e serve per quantificare e semplificare fenomeni, aggregando e analizzando dati.

¹⁵¹ Questa distinzione è ripresa nel capitolo 5, dove sono delineati due possibili scenari di sviluppo per l'abitare condiviso, identificati come *cooperative ecosystem* e *community-oriented islands*.

		% spazi comuni sul totale
		grado di utilizzo spazi comuni
		tipologia e polifunzionalità
	attività/servizi collettivi	n. servizi collettivi offerti
		utilizzo anche per non residenti
		tasso di partecipazione ad attività collettive
	progettazione architettonica sociale	presenza <i>soft edges</i> (ballatoi, atri, scale comuni)
		allestimento spazi aperti
		permeabilità dall'esterno
	mix funzionale	economie interne e esterne
2. Gruppo	caratteristiche	dimensioni (15-30 nuclei)
		omogeneità (bisogni, ritmi, visione)
		facilitatore
	stabilità/turnover	tasso di ricambio dei residenti
	impegno sociale	volontariato
		associazionismo
		tasso di occupazione sociale
3. Sistema di regole	di gestione	modello proprietario
		autogestione
		gestione sociale
		meccanismi di decisione collettiva
		contribuzione obbligatoria
		regolamenti scritti
	di uso	partecipazione obbligatoria
		gratuità nell'uso di spazi e servizi
		promozione di occasioni di incontro e socialità
		attività di manutenzione e cura collettive
	di monitoraggio	richiami informali
		sistemi di compensazione interna
		sanzioni graduali
		controllo interno
		possibilità di comunicare
4. Ambiente esterno	localizzazione	urbana/rurale
	contesto	vicinanza a servizi di quartiere
		vicinanza al trasporto pubblico
	rapporto con istituzioni	ostilità - tolleranza - legittimazione
	accessibilità	costi di accesso ridotti
		% alloggi in affitto
		% alloggi temporanei

Fonte: mia elaborazione

Le caratteristiche del gruppo sono la seconda dimensione da considerare nell'analisi del valore sociale. Dimensione né troppo grande né troppo piccola e omogeneità interna, in termini di bisogni, ritmi, condizione economica e visione culturale, favoriscono spontaneamente lo sviluppo di reciprocità e cooperazione, così come la stabilità del gruppo, misurata da bassi livelli di ricambio degli abitanti. Inoltre là dove ci sono forme strutturate di azione collettiva (ricchezza di relazioni di lavoro, associazionismo e volontariato) è più facile che si sviluppino forme di *'working together'* informale.

La terza dimensione considerata è data dal sistema di regole interne su cui si regge

l'esperienza. Queste riguardano sia la componente dinamica di definizione del modello organizzativo che la componente statica, ossia le regole specifiche di funzionamento. Nella definizione del modello organizzativo rientrano variabili quali meccanismi di decisione, forme di gestione, sistemi di contribuzione e partecipazione ai processi produttivi, sanzioni. Queste sono diverse a seconda dell'equilibrio che viene realizzato tra autogestione/delega esterna, gerarchia/orizzontalità, obbligatorietà/volontarietà, formalità/informalità, azione collettiva/azione individuale. La parte statica stabilisce le modalità operative di funzionamento e riguarda la definizione specifica dei regolamenti, che deve essere coerente ai principi seguiti per il modello organizzativo. Se ad esempio si adotta un modello di autogestione, basato sulla contribuzione volontaria alle attività collettivamente organizzate, verranno definiti regolamenti in cui pulizie e manutenzioni sono affidate agli abitanti, in base al senso di responsabilità di ciascuno, senza che siano previste sanzioni in caso che i compiti non siano svolti come previsto. In casi dove il modello gestionale è più gerarchico o dove è presente un soggetto esterno che si occupa dell'organizzazione, le regole sono solitamente più rigide e precise, anche se non è detto che la partecipazione degli abitanti sia più alta. Per valutare l'influenza degli aspetti organizzativi sul valore sociale si fa ricorso ai principi progettuali individuati da Ostrom, che sono ritenuti, nel loro insieme, una condizione necessaria e sufficiente a garantire la produzione e il mantenimento dei beni comuni prodotti, nel nostro caso di natura relazionale.

La quarta dimensione misura le relazioni con l'ambiente esterno, in termini di localizzazione dell'intervento, vicinanza ai servizi pubblici e accessibilità, intesa come possibilità per un esterno di trasferirsi stabilmente a vivere o comunque di partecipare attivamente e con regolarità alle attività collettive. La *ratio* alla base di questa categoria di indicatori è che un progetto può essere efficace da un punto di vista economico e tecnico, senza però produrre beni comuni con valore sociale per la collettività. In quest'ottica sono valutati anche i rapporti con le istituzioni, che possono svolgere un'importante funzione abilitante per favorire il valore sociale degli interventi di abitare condiviso, sia da un punto di vista processuale (rigenerazione urbana e sociale) che tecnico (adeguamento normativo, premialità, prescrizioni).

Pur nella consapevolezza che ogni approccio di valutazione ha dei limiti e delle aree di incertezza, lo sforzo che ho provato a fare è stato testare la metodologia proposta sui casi studio analizzati nel capitolo 4: per ognuno ho costruito l'indice sintetico del valore sociale, attribuendo un punteggio ai diversi indicatori selezionati, sulla base delle interviste fatte ad abitanti e promotori dei diversi progetti. L'obiettivo di questa sperimentazione, che non sarebbe stata possibile senza coinvolgere chi abita in questi contesti, è innanzitutto condividere i risultati, in modo da raccogliere commenti e migliorare la capacità valutativa dello strumento. Il fine ultimo è usare il grado di valore sociale come *proxy* per classificare le diverse esperienze in base alla loro capacità di produrre beni relazionali collettivi o di club, per fornire indicazioni utili ai sostenitori, pubblici o privati, di questi modelli abitativi. Questo nella consapevolezza che la misurazione del valore sociale è la frontiera a cui guardare se si vogliono stimolare investitori pubblici e privati a promuovere progetti di abitare condiviso, convincendoli sulla base del loro impatto tangibile.

Capitolo 4

L'abitare condiviso in Italia: esperienze, storie e modelli

Sono convinta che la conoscenza maturi attraverso il continuo alternarsi tra osservazione empirica e seri tentativi di formulazione teorica, Elinor Ostrom

In questo capitolo è sintetizzata la ricerca empirica, durata un paio d'anni, sulle diverse forme di abitare condiviso che caratterizzano il panorama italiano. Delle tante esperienze visitate, sono stati selezionati casi emblematici, utili a evidenziare alcune dinamiche ricorrenti, sia rafforzative che limitative dei modelli di abitare condiviso. Ciascun caso è esaminato utilizzando due approcci: il primo, più tecnico, per verificare nella pratica la validità del modello ideale e il valore sociale prodotto è riportato in questo capitolo. L'altro, più narrativo¹⁵², per raccontare con parole e immagini in maniera più intima, quasi dall'interno, modelli abitativi complessi dei quali la conoscenza è spesso ancora superficiale, è disponibile in Appendice. Oltre a esperienze e modelli, il capitolo è quindi arricchito da 'storie', nella consapevolezza che l'abitare è una di quelle tematiche che, per essere compresa, non può essere solo analizzata scientificamente, ma deve anche essere raccontata: un racconto arricchito dall'analisi è infatti il modo migliore per restituire la complessità, la vitalità e il fascino che stanno dietro alle esperienze di abitare condiviso.

1. Metodologia

Nell'indagine empirica, realizzata a cavallo tra il 2015 e il 2016, sono state analizzate in maniera approfondita attraverso visite dirette e interviste ad abitanti una quarantina di esperienze di abitare condiviso sparse in tutta Italia. Il lavoro è arricchito con fonti secondarie, quali interviste a testimoni privilegiati, persone cioè coinvolte nei progetti ma che non vi abitano, e ricerche sul campo di altri studiosi.

Il numero dei casi è elevato, anche se è difficile considerarlo significativo da un punto di vista statistico, visto che non esistono censimenti attendibili dell'abitare condiviso in Italia. D'altra parte l'obiettivo non era costruire una robustezza statistica dietro al modello ideale proposto, ad esempio per definire percentuali di successo di un modello sotto determinate condizioni, ma al contrario l'idea era verificare con l'evidenza empirica le condizioni generali del modello.

La scelta di concentrare l'analisi solo all'Italia dipende da due ragioni: la prima è che vivendo in Italia mi sembra che la conoscenza sull'abitare condiviso sia in generale scarsa e che quando se ne parla non ci sia una trattazione intermedia tra l'approccio giornalistico piuttosto superficiale e quello altamente specialistico solo per addetti ai lavori. L'obiettivo del mio lavoro era quindi scattare una fotografia panoramica, con cui dar conto della varietà di esperienze esistenti, di analizzarle usando una strumentazione teorica solida, ma anche di raccontarle dall'interno, dando voce a chi ci vive.

La seconda ragione per limitare lo studio di casi all'Italia, che sicuramente non brilla nel panorama internazionale per innovazione nelle politiche abitative, è che un'analisi

¹⁵² I racconti dell'Appendice derivano dalle visite dirette dell'autrice ai contesti di abitare condiviso: riflettono quindi lo sguardo personale di chi li ha scritti, anche se si basano sulle interviste fatte agli abitanti e sulle informazioni raccolte sul posto.

nazionale consente di ragionare più concretamente in termini di politiche attuabili e di fornire strumenti operativi utili a sviluppare nuovi progetti, entrambi aspetti a cui tengo molto.

Il campo di indagine è fatto da persone che vivono ‘individualmente insieme’¹⁵³ e che sviluppano forme di condivisione legate al luogo in cui abitano, per verificare se e come il contesto in cui vivono può essere definito solido e in grado di produrre valore sociale esteso. In particolare, nelle interviste agli abitanti sono stati indagati aspetti quali:

- Che cosa vuol dire vivere in un contesto di abitare condiviso: come nasce un progetto di abitare condiviso, chi ci abita, quali sono i profili, le abitudini e le aspirazioni dei residenti, come questi sono percepiti dall'esterno?

- Su quali modelli organizzativi, sociali ed economici si reggono queste esperienze: quali sono le regole, le dinamiche, le opportunità e i vincoli di questi modelli, quali le principali differenze tra un modello di abitare condiviso e l'altro, e rispetto a soluzioni abitative più tradizionali?

- Quali fattori frenano la diffusione di soluzioni di abitare condiviso? E quali invece le promuovono?

- Vale la pena investire su modelli di abitare condiviso? Perché? Per chi?

Nel tentativo di rispondere a queste domande ho raccolto dati quantitativi, informazioni qualitative, materiale iconografico, interviste, articoli di giornale, con l'obiettivo di offrire una rappresentazione realistica del frastagliato panorama nazionale dell'abitare condiviso.

L'integrazione tra approccio quantitativo e qualitativo mi è parsa la strategia migliore per avvicinare il lettore a un ambito poco conosciuto, cercando di trasmettergli l'atmosfera delle ‘case’ che ho avuto la fortuna di visitare e allo stesso tempo dotarlo di dati quantitativi per valutare i progetti in maniera più oggettiva.

Dopo aver abbandonato la strada che avevo scelto inizialmente di raccogliere a distanza, con un ‘approccio censuario’ e in modo capillare i dati che mi interessavano¹⁵⁴, ho deciso di investire tempo ed energie per conoscere da vicino le esperienze che volevo studiare, per cercare di rappresentare meglio le sfumature di un fenomeno complesso quale l'abitare: ho visitato una quarantina di progetti di abitare condiviso, raccolto informazioni da oltre 150 residenti, sia chiacchierando con loro a cena, sia intervistandoli in maniera più strutturata. Inoltre ho parlato in maniera approfondita con una sessantina di operatori del settore (promotori privati, politici, urbanisti, responsabili di fondazioni, studiosi, tecnici), per avere anche un punto di vista esterno.

La fase successiva è stata catalogare il materiale raccolto, molto diverso a seconda del progetto visitato e delle persone incontrate, e inserirlo in una matrice comune, grazie alla quale ho provato a classificare e interpretare i casi studiati in funzione degli obiettivi del progetto di ricerca. Da un lato, ho provato a valutare i miei casi studio rispetto al modello ideale presentato nel capitolo 2 e costruito sulla base della letteratura esistente e di una ricognizione di casi internazionali di abitare condiviso¹⁵⁵.

¹⁵³ La locuzione ‘individualmente insieme’ è ripresa dal titolo di un libro di Zygmund Bauman (2008).

¹⁵⁴ Nel corso del 2015 ho pubblicato un questionario online (<https://irughegia.wordpress.com/2015/05/18/questionario-sullabitare-collaborativo>) e provato a somministrare il questionario via mail a tutti i residenti di due contesti di abitare collaborativo di grandi dimensioni, senza particolari successi in termini di restituzione.

¹⁵⁵ In particolare ho approfondito, anche grazie a un soggiorno di studio, il contesto svedese. Ho

Dall'altro ho applicato la metodologia che ho sviluppato per misurare il valore sociale ai casi concreti, per classificarli in termini scalari in base al loro *ranking* sociale.

Convinta che per spiegare diversi fenomeni sociali, tra i quali la condizione abitativa, la strumentazione quantitativa sia insufficiente, ho accompagnato la descrizione tecnica di ogni tipologia di abitare condiviso con l'illustrazione narrativa di un progetto concreto, ricostruendo il modo di vivere e di abitare dei residenti sulla base delle informazioni fornite direttamente dalle interviste e da quanto avevo osservato dal vivo¹⁵⁶.

L'approccio multidimensionale scelto per l'indagine, basato sul coinvolgimento diretto degli abitanti, è stato piuttosto impegnativo, soprattutto in termini di tempo; d'altra parte mi ha consentito di instaurare relazioni di fiducia con i residenti, che in diversi casi mi hanno continuato ad aggiornare su come evolveva il loro progetto, mandandomi fotografie e informazioni aggiuntive.

Quando si vuole indagare la questione abitativa, il rapporto con i residenti è fondamentale: la casa infatti è un ambiente intimo, un rifugio dentro il quale ci si sente protetti e che riflette le abitudini e i gusti di chi ci abita. Per questo entrare in casa di qualcun'altro, non in qualità di amici ma come ricercatori, può essere percepito come un'invasione da cui difendersi. D'altra parte la casa è anche un tema molto 'pop', che attira e suscita nelle persone un vivo interesse. Molti abitanti sono consapevoli di questo e per questo soffrono di quella che potremmo chiamare 'sindrome dello zoo': si sentono come animali esotici dentro una gabbia, che le persone vanno a vedere per curiosità, dispensando esclamazioni di meraviglia. La 'sindrome dello zoo' è elevata a potenza tra i residenti dei contesti di abitare condiviso, considerati molto più esotici rispetto a coloro che abitano in case tradizionali. Per questa ragione, per le tante persone che hanno collaborato alla ricerca penso sia stato importante sapere che io stessa ero una *practitioner*: venivo infatti da un'esperienza personale di costruzione di un progetto di abitare condiviso, facevo parte della rete italiana *cohousing* e avevo una visione dell'abitare coerente con quella delle persone che intervistavo.

La scelta metodologica di analizzare progetti concreti utilizzando strumenti quantitativi e tecniche narrative ha un duplice obiettivo conoscitivo e di validazione. Innanzitutto ha consentito di sistematizzare dentro uno schema comune la vasta quantità di informazioni che avevo raccolto sul campo e appreso dalla letteratura esistente e di presentarle in modo da offrire a tutti gli interessati una panoramica aggiornata dell'abitare condiviso in Italia. In seconda battuta, oltre ad arricchire la conoscenza sul tema, i casi studio sono diventati anche la base empirica per verificare la solidità della strumentazione teorica che era stata scelta per interpretarli. Questo passaggio conferisce al lavoro una validazione anche scientifica, che rafforza le considerazioni, oggetto del capitolo conclusivo, sulle possibilità e sulle conseguenze

inoltre raccolto diverse informazioni su esperienze realizzate in Olanda, Danimarca, Francia, Inghilterra, Germania e Stati Uniti.

¹⁵⁶ Vorrei mettere parte di questo materiale online, ad integrazione di quando presentato nell'elaborato cartaceo, realizzando una mappa interattiva che colloca geograficamente le esperienze indagate e che permette di accedere a informazioni e fotografie sui singoli progetti. L'idea è modulata su una precedente ricerca che ho svolto sul modo di vivere e sulle soluzioni abitative degli italiani a Londra. Per approfondimenti si può consultare il sito web www.doorothy.it/london o leggere l'articolo 'Esperienze di abitare condiviso. Un viaggio nelle case degli italiani che vivono a Londra', Sitton, 2016.

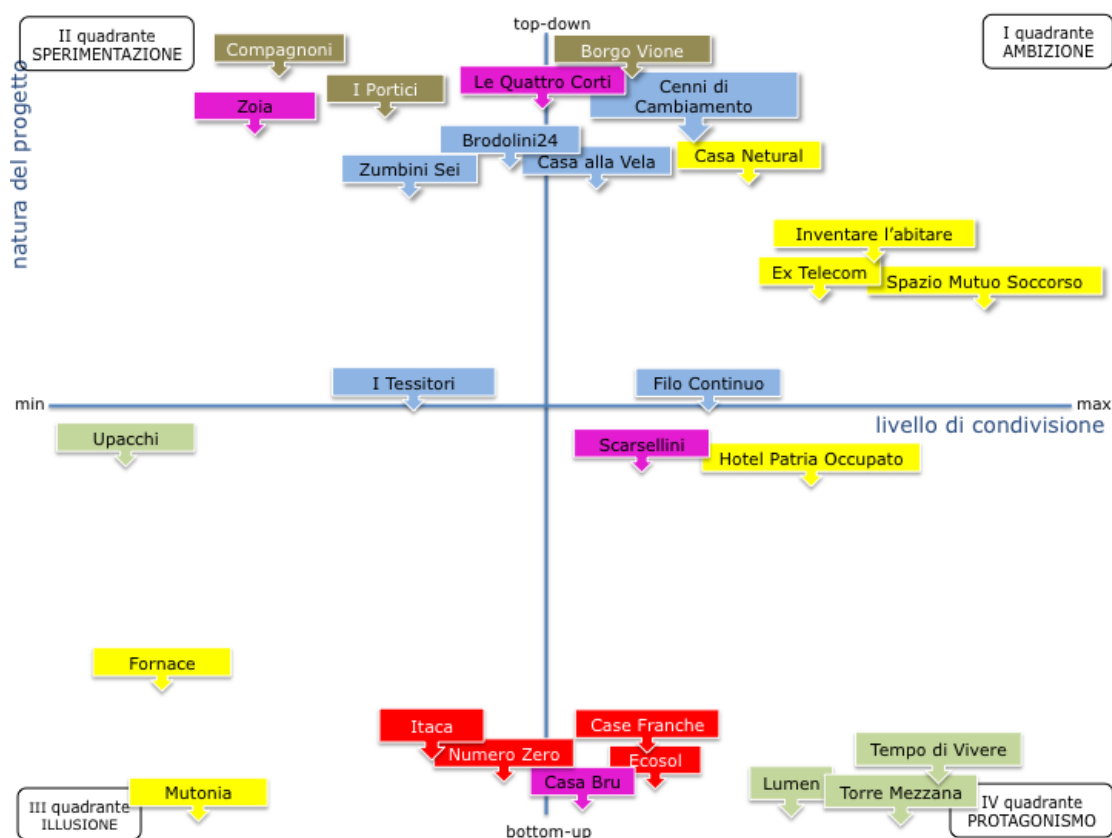
di investire su modelli di abitare condiviso.

2. Una panoramica sui casi studio: dati di sintesi e classificazione tipologica

Nel capitolo 1 i vari modelli di abitare condiviso sono stati collocati in uno schema cartesiano costruito incrociando grado di condivisione sperimentato e tipologia di comunità (definita intenzionale nei progetti di natura *bottom-up* e contrattuale, nel caso di iniziative *top-down*). I casi si collocano in uno dei quattro quadranti in base a come si posizionano rispetto a queste due dimensioni, dando vita a una nuvola di esperienze che possono essere interpretate in base a elementi di ‘ambizione’ (I quadrante), ‘sperimentazione’ (II quadrante), ‘illusione’ (III quadrante) e ‘protagonismo’ (IV quadrante)¹⁵⁷.

Adesso questa rappresentazione teorica è aggiornata tenendo conto delle caratteristiche specifiche dei casi studiati. Il risultato è la rappresentazione grafica contenuta in Figura 1, costruita a partire dal gradiente di condivisione e di contrattualità/intenzionalità misurati per ciascun progetto. Per facilitare la comprensione dello schema, i *case study* sono raggruppati per colore a seconda della ‘famiglia’ a cui appartengono: ecovillaggi, *cohousing*, *social housing community-oriented*, autocostruzione e autorecupero, comunità chiuse e abitare collaborativo.

Figura 1. La classificazione tipologica delle esperienze italiane di abitare condiviso analizzate



Fonte: mia elaborazione su dati raccolti con la ricerca sul campo

Le suddivisione per ‘famiglie’ è fatta sulla base dell’autovalutazione che gli abitanti

¹⁵⁷ Si veda il paragrafo 4 del capitolo 1, e nello specifico la Figura 2.

danno della loro esperienza, anche se spesso un progetto condivide caratteristiche con famiglie diverse. In questi casi, per non complicare troppo la rappresentazione, si è scelto di inserirlo nella famiglia più rilevante in base alla valutazione personale del ricercatore. È il caso ad esempio delle coabitazioni solidali torinesi, un'esperienza che ha elementi tipici del *cohousing*, dei condomini collaborativi e nasce con finalità sociali. Qui si è valutato preponderante l'intervento di natura sociale e per tale ragione le coabitazioni solidali sono state inserite nella famiglia del *social housing community-oriented*¹⁵⁸.

La Figura 2 fornisce invece uno sguardo panoramico dei casi studio, che sono analizzati singolarmente nei paragrafi seguenti.

Figura 2. Quadro di sintesi dei casi studio italiani di abitare condiviso

Nome	Famiglia	Luogo	Anno (*)	Dimensione (**)	Forma legale
Lumen	ecovillaggio	San Pietro in Cerro (PC)	1992	16; 60	proprietà privata + indivisa
Upacchi	ecovillaggio	Anghiari (AR)	2005	9; 25	proprietà privata
Torre di Mezzo	ecovillaggio	Cà dei venti (PO)	2012	1; 6	affitto
Tempo di Vivere	ecovillaggio	Marano s.P (Modena)	2014	1; 10	affitto
Numero Zero	cohousing	Torino	2013	8; 18	proprietà privata
Case Franche	cohousing	Villafranca di Forlì	2016	18; 60	proprietà indivisa
Itaca	cohousing	Modena	2001	12; 30	proprietà indivisa
Ecosol	cohousing	Fidenza	2013	14; 50	proprietà privata
Cenni di cambiamento	social housing community-oriented	Milano	2013	124; 250	affitto/prop. privata
Casa alla Vela	social housing community-oriented	Trento	2014	3; 13	affitto
I Tessitori	social housing community-oriented	Torino	2006	10; 10	affitto
Filo continuo	social housing community-oriented	Torino	2008	8; 13	affitto
Brodolini 24	social housing community-oriented	Cinisello Balsamo (MI)	2011	4+48pl; 50	affitto
Zumbini Sei	social housing community-oriented	Milano	2013	4+120; 100	affitto
Spazio Soccorso Mutuo	autocostruzione/autorecupero	Milano	2013	25; 100	contrib. volontario
Inventare l'Abitare	autocostruzione/autorecupero	Roma	2009	12; 42	affitto
Hotel Patria Occupato	autocostruzione/autorecupero	Palermo	2013 (+)	35pl, 35	contrib. volontario
Ex Telecom	autocostruzione/autorecupero	Bologna	2014 (+)	30; 100	contrib. volontario
Fornace	autocostruzione/autorecupero	San Giovanni in Marignano (RN)	2011	18; 54	proprietà privata
Mutonia	autocostruzione/autorecupero	Sant'Arcangelo (RN)	1990	14; 28	affitto
Casa Netural	autocostruzione/autorecupero	Matera	2012	1;3	affitto
Borgo Vione	comunità chiusa	Basiglio (Mi)	2014	35; 110	proprietà privata

¹⁵⁸ Seppur la classificazione, per il fatto di utilizzare metriche comuni, è utile per fare ordine, la natura ibrida intrinseca a molte esperienze di abitare condiviso rafforza l'idea di Ostrom di un 'continuum tra le infinite combinazioni possibili e opzioni presentate nei tradizionali modelli binari pubblico/privato e organizzazione/anarchia' (Ostrom, 1990).

I Portici	comunità chiusa	Modena	1980	40; 120	proprietà privata
Compagnoni	comunità chiusa	Reggio Emilia		402; 900	affitto
Scarsellini	abitare collaborativo	Milano	2012	100; 220	proprietà privata
Zoia	abitare collaborativo	Milano	2014	91; 200	affitto e proprietà privata
Le Quattro Corti	abitare collaborativo	Milano	2005	48; 110	affitto
Casa Bru	abitare collaborativo	Milano	2010	1, 6	affitto

Fonte: mia elaborazione sui dati raccolti con la ricerca empirica

(*) anno in cui vengono abitati gli alloggi

(**) numero di appartamenti (pl=posti letto); numero di abitanti

(+) esperienza non più esistente

3. Guida alla lettura

Per facilitare la lettura dei casi, che presentano una notevole quantità di materiale, questi sono stati suddivisi a seconda della famiglia di appartenenza (ecovillaggi, *cohousing*, *social housing community-oriented*, esperienze di autocostruzione e autorecupero, comunità chiuse e abitare collaborativo), secondo la classificazione introdotta nel capitolo 1. Questo consente di selezionare le tipologie di abitare condiviso che si vogliono approfondire e concentrarsi solo su queste. Oltre che per famiglia il lettore può filtrare le singole esperienze e scegliere quelle rispetto alle quali è più incuriosito: infatti ogni singolo caso studiato è illustrato in un paragrafo dedicato, che descrive genesi, struttura, modello organizzativo e sistema di regole di quella specifica esperienza.

La trattazione di ogni famiglia si chiude con un paragrafo riassuntivo che analizza la solidità dei modelli e il valore sociale prodotto.

La solidità è valutata sulla base dell'aderenza dei casi al modello ideale di abitare condiviso presentato nel Capitolo 2 paragrafo 7¹⁵⁹: in una tabella disponibile per ogni tipologia vengono messi a confronto i desiderata del modello ideale, desunti dall'analisi della letteratura e di diversi casi studio raccolti a livello internazionale, e le caratteristiche rinvenute nei singoli casi studio

Oltre alla solidità delle esperienze, viene valutato il valore sociale che queste riescono a generare, in termini di beni relazionali collettivi prodotti. Nella Figura 16 alla fine del capitolo, è riportato il *ranking* sociale di ogni progetto di abitare condiviso, calcolato a partire dalla lista di indicatori contenuta nella Figura 1 del capitolo 3. Gli indicatori sono organizzati in quattro dimensioni: ambiente interno, caratteristiche del gruppo, sistema di regole e ambiente esterno. Il valore sociale è disponibile sia disaggregato per dimensione che complessivo ed è stato calcolato come media dei punteggi assegnati ai singoli indicatori; considerando che ad ogni dimensione è stato assegnato lo stesso peso, la media è una media semplice.

Viene inoltre valutato il potenziale dei vari modelli di produrre beni relazionali capaci di influenzare il contesto territoriale, trasformandosi da beni di club, con effetti limitati al gruppo di abitanti, a beni collettivi, di cui tutti possono beneficiare. L'ultima riga della Figura 16 esprime il contributo in termini percentuali della componente di *club* e di quella collettiva dei beni relazionali prodotti.

¹⁵⁹ Infatti il modello ideale, costruito attorno a caratteristiche fisiche dell'intervento, caratteristiche del gruppo, modello di organizzazione interna e sistema di regole, appare coerente con i principi progettuali individuati da Elinor Ostrom come garanzia della solidità delle esperienze di gestione di risorse collettive.

4. Gli ecovillaggi: Lumen, Upacchi, Torre di mezzo e Tempo di Vivere

Figura 3. Griglia di confronto tra gli ecovillaggi analizzati

	Lumen	Upacchi	Torre di mezzo	Tempo di vivere
Descrizione				
Nuova costruzione				
Riuso	X	X	X	X
Localizzazione urbana				
Localizzazione periferica				
Localizzazione rurale	X	X	X	X
Inizio progetto (formazione gruppo)	1991	1990	2012	2011
Individuazione area/edificio	1992	1989	2012	2014
Trasferimento abitanti	1992	2005	2012	2014
Tipologia edilizia	grande corte agricola	borgo con case sparse	cascina di campagna	cascina di campagna
Dimensioni	16alloggi; circa 60ab	9 case circa 25ab	un'unica abitazione, 6ab	un'unica abitazione, 10ab
Caratteristiche fisiche				
Spazi comuni	X	X	X	X
Alloggi privati	X	X		
Progettazione architettonica sociale	X			
Promotore				
Gruppo informale	X	X	X	X
Operatore privato				
Soggetto pubblico				
Organizzazione collettiva				
Scambi informali tra gli abitanti				
Scambi e attività di gruppo regolari	X		X	X
Economie familiari separate		X	X	
Metodi decisionali				
Struttura non gerarchica e modelli di decisione collettivi	X	X	X	X
Supporto esterno per la presa collettiva di decisioni				
Struttura gerarchica				
Gestione e manutenzione				
Autogestione e manutenzioni svolte dai residenti	X	X	X	X
Gestione e manutenzioni svolte da un soggetto non-profit				
Soggetto gestionale esterno e manutenzioni affidate a operatori specializzati				
Attività collettive				
Cena collettiva una o più volte a settimana	X		X	X
Spazi comuni usati tutte le settimane con regolarità	X		X	X
Servizi collettivi	X		X	X
Motivazioni				
Avere una casa	X	non più	X	X
Visione condivisa				

4.1 La solidità di Lumen

Lumen è un esperimento sociale di un modello di vita collettivo rivolto al benessere e all'eco-sostenibilità, realizzato nella forma di ecovillaggio e costruito intorno a valori di tipo comunitario quali coabitazione, cura delle relazioni, risparmio di risorse. I suoi abitanti utilizzano metodi naturali di cura e hanno abitudini alimentari sane e sostenibili, che privilegiano il consumo di prodotti vegetali del territorio¹⁶⁰.

È stato fondato all'inizio degli anni Novanta da una coppia di studiosi di medicina naturale e tecniche di riequilibrio energetico, che lasciarono casa e lavoro per dedicarsi a un progetto di vita volto ad approfondire e divulgare tali conoscenze. Per le loro attività scelsero una grande cascina agricola del Seicento immersa nella campagna piacentina, organizzata con un modello a corte. La cascina diventò così la loro casa e la sede di un'associazione che crearono per gestire l'attività divulgativa. A partire dalla loro esperienza negli anni molte persone si sono avvicinate a Lumen e alcune vi si sono trasferite a vivere, contribuendo a ristrutturare gli spazi e a sviluppare le attività di promozione culturale, economica e sociale.

I residenti sono in crescita costante dal 1992. Oggi vivono a Lumen una sessantina di persone (un terzo delle quali bambini), suddivise in quattordici nuclei familiari, molto misti sia per provenienza geografica che per livello di istruzione. Alcune famiglie hanno un alloggio indipendente, altri invece hanno scelto di abitare insieme per sperimentare un modello di convivenza più stretto. Indipendentemente dalla scelta abitativa, il livello di condivisione è molto elevato: gli abitanti partecipano a incontri settimanali per organizzare le attività comuni, mangiano insieme sei giorni su sette sia a pranzo che a cena in uno spazio collettivo gestito da personale interno retribuito, e quasi tutti lavorano all'interno dell'ecovillaggio, che ha creato una cooperativa di produzione lavoro per gestire le attività 'a mercato' oltre ad una cooperativa a proprietà indivisa per la gestione collettiva degli immobili.

Nonostante il reddito medio non sia alto, il benessere è piuttosto elevato, grazie ai risparmi di spesa che derivano da vivere in ecovillaggio. I vantaggi derivano principalmente dalle economie di scala generate dalla coabitazione di più famiglie, dagli acquisti in gruppo, dall'utilizzo di spazi comuni, dal risparmio di risorse energetiche e dal 'sistema di lavoro' interno, che consente di ridurre notevolmente i costi per la mobilità.

Alcuni servizi, non facilmente raggiungibili considerata la localizzazione rurale dell'ecovillaggio, sono stati organizzati internamente. In particolare l'accessibilità ai servizi commerciali è facilitata condividendo le commissioni o acquistando all'ingrosso i prodotti, soprattutto alimentari. I residenti possono usufruire di un servizio di *car-sharing* e *car-pooling*, molto funzionale anche per il trasporto scolastico, che consente di ottenere risparmi di risorse economiche e riduzione dell'inquinamento. Sono attivi anche un servizio di *Tagesmutter* per la prima infanzia, in collaborazione con la Provincia di Piacenza, una classe di *homeschooling* per i

¹⁶⁰ Le informazioni e i dati su Lumen sono tratti dalla visita diretta all'ecovillaggio, dalle interviste fatte ad alcuni degli abitanti, dai regolamenti interni e dal *position paper* realizzato dai promotori nel 2013, scaricabile dal sito dell'ecovillaggio: <http://www.naturopatia.org/ecovillaggio>.

bambini delle elementari e uno doposcuola per bambini e adolescenti gestito da volontari. Inoltre la rete di solidarietà interna ha permesso di creare modelli di assistenza personalizzata per residenti con disabilità o con problemi di salute, oltre a favorire percorsi di affido familiare. Manutenzioni, pulizie, gestione dei rifiuti sono gestite internamente, suddividendo le responsabilità tra gli abitanti, con un modello basato su competenze ed esperienza, che valorizza il ‘saper fare’ e l’autogestione.

Oltre alla mensa, utilizzata anche come spazio polifunzionale, sono presenti molti altri spazi comuni, sia interni (sale yoga, spazio giochi bambini, locale per il fai-da-te, magazzino per i generi alimentari) che esterni (giardino, campo da calcio, orto e frutteto, portico attrezzato, bio-piscina). Possono utilizzare gli spazi comuni non solo i residenti ma anche tutti i soci dell’associazione, che conta oltre 400 iscritti.

Il modello gestionale¹⁶¹ è basato sulla partecipazione: sono previsti sia incontri settimanali per organizzare le questioni pratiche che trimestrali per fare il punto della situazione e condividere la visione comune. Almeno una volta all’anno inoltre viene organizzato un viaggio collettivo di tre o quattro giorni, come momento in cui consolidare ulteriormente il gruppo.

Le decisioni sono prese collettivamente, utilizzando il metodo del consenso. Le regole che vengono così definite sono soggette a un processo continuo di revisione, che nasce dal confronto quotidiano tra i membri della comunità, funzionale ad equilibrare condivisione e bisogni personali all’interno di un sistema evolutivo, dove l’obiettivo è creare una comunità che per funzionare si basa sulla condivisione di valori comuni.

Le funzioni di controllo sono affidate al Consiglio del Villaggio, un organo composto da tutti i soci che appartengono alla comunità intenzionale, che valuta la qualità dell’esperienza comunitaria, la coerenza dei regolamenti e degli accordi interni con i valori fondativi e le modalità con cui si prendono le decisioni; inoltre ratifica ogni modifica apportata alle regole della vita comunitaria, comprese le materie inerenti il lavoro.

Generalmente chi entra a Lumen lo fa per motivazioni di crescita personale, legate a un desiderio di cambiamento, in particolare negli aspetti relazionali della vita quotidiana. I primi anni non esistevano regole di accesso definite, ma un percorso spontaneo di frequentazione, rafforzato dall’opportunità di sperimentare forme temporanee di condivisione abitativa. Nel tempo è emersa la necessità di selezionare più a fondo i partecipanti, per evitare incomprensioni e altre tensioni interne che possono indebolire la solidità del gruppo. È stato quindi definito un percorso di avvicinamento graduale all’ecovillaggio, strutturato in vari momenti pensati per far capire agli interessati come funziona il modello abitativo, il sistema di lavoro e come cambiano le dinamiche familiari a Lumen. In una prima fase l’interessato fornisce lavoro volontario in cambio di ospitalità, successivamente se tutto procede bene si cerca una soluzione stabile, sia dal punto di vista abitativo che lavorativo per il nuovo entrato. Questo sistema, presentato in maniera trasparente anche sul sito internet¹⁶², da un lato garantisce a Lumen un grado di apertura elevato e inusuale per molte esperienze di abitare condiviso; dall’altro l’obbligo di affrontare una serie di passaggi rende più consapevole e matura la scelta di chi vuole entrare, tutelando la stabilità

¹⁶¹ I documenti che illustrano il modello gestionale sono lo statuto dell’associazione a cui fa capo l’ecovillaggio, un regolamento interno, il codice etico e, per quanto riguarda i rapporti di lavoro, un contratto di lavoro atipico studiato appositamente per inquadrare il socio comunitario.

¹⁶² Il percorso d’ingresso completo è disponibile su www.naturopatia.org/wp-content/uploads/2015/03/Percorso-ingresso-ecovillaggio-LUMEN-definitivo.pdf

degli abitanti. Da quando è stato introdotto, tale percorso formativo e esperienziale ha consentito di diminuire il *turnover* e migliorare la soddisfazione degli abitanti, senza limitare l'accessibilità. Questo anche perché Lumen offre anche ai non residenti la possibilità di partecipare alla vita dell'ecovillaggio: tutti soci dell'associazione infatti possono utilizzare il servizio mensa, la bio-piscina e gli altri spazi comuni e frequentare l'ecovillaggio in occasione dei tanti incontri che organizza su medicina naturale, yoga e meditazione.

Per quanto riguarda i rapporti con l'esterno, a Lumen è diffusa l'idea di fare parte di una comunità che va oltre i confini fisici dell'ecovillaggio e che, senza rinunciare alla propria identità, sia importante contribuire allo sviluppo anche della comunità esterna, riproponendo fuori i valori di reciprocità, condivisione e solidarietà che regolano la vita interna. Coerentemente con questa impostazione tre residenti sono in consiglio comunale, a testimonianza della legittimità istituzionale di cui gode Lumen. Inoltre le esperienze di accoglienza e cura sperimentate in ecovillaggio iniziano a essere sviluppate in collegamento con i servizi sociali pubblici esterni. Questo atteggiamento di inclusione reciproca si è strutturato nel tempo, nonostante il contesto culturale in cui sorge Lumen non sia particolarmente ricettivo e nonostante tutte le esperienze comunitarie all'inizio siano sempre molto chiuse. Negli anni sono state organizzate molte occasioni per far conoscere Lumen alla gente del paese e questo ha permesso di smontare diversi pregiudizi che circolavano a proposito delle presunte abitudini settarie e stravaganti dei membri dell'ecovillaggio.

La solidità dimostrata dal modello Lumen, cresciuto in termini di residenti e soci costruendo anche nuove opportunità di lavoro, e il suo riconoscimento pubblico, a cui ha contribuito molto l'atteggiamento di apertura e la volontà di coinvolgere sempre più persone, hanno convinto la comunità dell'opportunità di replicare il modello in un altro contesto. Per questo motivo hanno recentemente avviato insieme ad altri soggetti un nuovo progetto, gestito secondo una logica *top-down* anomala per esperienze di questo tipo, per creare un nuovo ecovillaggio Lumen in un'area interna del Mugello¹⁶³

4.2 Lo 'splendido fallimento' di Upacchi

Upacchi è un ecovillaggio con oltre venticinque anni di storia, ideato e promosso a inizio anni Novanta da Elmar Zedra come 'primo villaggio ecologico' in Italia¹⁶⁴. Nel 1988 Zedra, giovane manager italo-tedesco convertito all'amore per la natura, inizia a pensare di cambiare vita (lavorava a Stoccarda in una società di consulenza aziendale) e a ragionare su un progetto in grado di coniugare benessere, sviluppo economico e ecologia. Dopo un anno e mezzo di ricerche individua il luogo ideale in due nuclei di vecchie case di pietra (Upacchi e Poggiolo) abbandonati da più di trent'anni collocati nelle colline toscane intorno ad Arezzo. E li decide di ricreare un 'paradiso ecologico con alta qualità della vita'. Promuove il progetto, definito nei minimi dettagli tecnici ed economici, su riviste sia italiane che straniere specializzate in bioedilizia e

¹⁶³ Informazioni sul progetto di ecovillaggio di San Cresci sono disponibili su <http://www.naturopatia.org/visite-a-sancresci>

¹⁶⁴ La Gazzetta di Arezzo, sabato 4 agosto 1990, in un articolo intitolato 'Un Eden in miniatura a pochi passi da Anghiari' lo definisce il primo villaggio ecologico d'Italia. Le informazioni su Upacchi sono state raccolte attraverso interviste agli abitanti e la rassegna stampa dell'epoca. Prezioso è stato poter consultare l'album di Eva Lotz con la storia e le fotografie della costruzione dell'ecovillaggio. A casa di Eva ho potuto vedere anche statuto e regolamento della cooperativa, i progetti tecnici e il documento con le aspirazioni del gruppo, a cui si farà riferimento più sotto.

tematiche ambientali, riscuotendo un notevole interesse.

A marzo del 1990 una trentina di persone affascinate dall'idea di vivere immerse nella natura si ritrovano in un agriturismo sul lago Trasimeno, dove Zedra tiene un seminario su ecovillaggi e modelli di vita comunitaria. Sette di esse, che non si erano mai viste prima, fonderanno al termine dell'incontro la cooperativa agricola Upacchi Villaggio Ecologico, per la quale Zedra aveva già preparato lo statuto. La cooperativa, con un'operazione piuttosto complessa, acquista in blocco da oltre settanta piccoli proprietari sparsi per tutta Italia i due antichi nuclei di case in rovina (28 in tutto), Upacchi e Poggiolo, e un centinaio di ettari di terreno circostante. In questo periodo iniziale il *turnover* all'interno della cooperativa è molto alto: diverse persone entrano ma poi, davanti alla complessità del progetto, escono, l'interesse rimane comunque elevato e si consolida un gruppo di una quindicina di famiglie.

L'obiettivo condiviso è riportare il borgo a nuova vita, ricreando un ecosistema naturale, basato su autosufficienza alimentare ed energetica (riscaldamento a legna, pannelli solari, riciclaggio acque) che possa ospitare un centinaio di persone, accomunate dalla 'fede' per l'ecologia. Tra le regole della cooperativa è previsto infatti che ogni nuovo aspirante abitante di Upacchi debba convincere gli altri della sua genuina vocazione ambientalista. Inoltre lo statuto contiene indicazioni molto precise sui criteri per il recupero edilizio, basati su principi di bioedilizia, risparmio energetico e tutela dell'ambiente¹⁶⁵, e sul modello di sostenibilità economica, basato su un contributo obbligatorio di 20 milioni di vecchie lire da versare alla cooperativa per l'acquisto di un rudere da recuperare. All'articolo 5 è previsto anche l'obbligo di residenza per gli abitanti, visto che sia l'affitto che l'uso come seconda casa sono contrari allo spirito dell'iniziativa.

Il passaggio seguente è la vendita da parte della cooperativa delle case singole ai futuri abitanti che iniziano il loro recupero. I lavori di manutenzione straordinaria sono affidati al Consorzio Upacchi Pietraviva, al quale partecipano sia la cooperativa che gli abitanti, ciascuno coinvolto nella ristrutturazione in base alle proprie competenze e secondo i principi dell'autocostruzione¹⁶⁶: tra i residenti c'erano un falegname, un elettricista, un idraulico, altre persone si sono offerte come muratori lavorando gratis in cambio di una casa in futuro. Il Consorzio però ha avuto difficoltà di gestione economica ed è fallito nel corso dell'operazione, lasciando sulla strada problemi non solo economici, ma anche relazionali. I lavori si protraggono per cinque anni, le prime famiglie entrano nel 1995, le ultime all'inizio degli anni Duemila; in tutto sono quindici famiglie, giovani (intorno ai 35 anni) e con figli piccoli, molte sono coppie miste italo-tedesche, con una cultura medio-alta ma senza tanti soldi, spinte dal desiderio di far crescere i bambini in mezzo alla natura.

Insieme scrivono un documento con le aspirazioni comuni, legate alla possibilità di

¹⁶⁵ I muri delle case sono fatti di intonaco ed argilla e gli isolamenti in argilla e paglia, spesso realizzati direttamente dagli abitanti. Il riscaldamento è garantito da particolari stufe a mattoni ad accumulo di energia, anch'esse autocostruite, capaci di riscaldare un'intera abitazione accendendo un unico fuoco al giorno. L'acqua giunge direttamente dalla fonte del torrente che attraversa il borgo, ed è sufficiente per bere, lavarsi ed irrigare i campi dove si coltivano alimenti per l'autosufficienza alimentare. Gli scarichi delle case sono resi ecocompatibili attraverso quattro impianti di fitodepurazione.

¹⁶⁶ Il costo stimato per il recupero era di un milione e 200 mila lire al metro quadrato, con un risparmio del 40% rispetto allo standard. Le case erano state acquistate tutte a prezzi molto convenienti (anche perché erano abbandonate da anni, senza luce, acqua e gas), variabili tra i 5 e i 10 milioni di lire.

‘creare piccole comunità autosufficienti, ove il denaro non sia l’unico metro utilizzato per misurare ogni cosa’ e di ‘recuperare un territorio ricco di storia e cultura’. ‘Il criterio di fondo dell’intervento è quello di ‘riutilizzare e riciclare il più possibile tutto il materiale che già si trova in sito’, con l’obiettivo di ‘contenere il più possibile i consumi di acqua e energia’. Il tentativo è ‘sperimentare nuovo rapporto tra ecologia e economia, costruito su autosufficienza a livello alimentare, valorizzazione delle attività manuali e creatività dell’artigianato, non solo di servizio agli abitanti ma anche per la produzione su piccola scala, senza mai chiudersi verso l’esterno’. Pur consapevoli del basso impatto di tentativi isolati, ‘la speranza è promuovere un modello di vita improntato alla solidarietà reciproca e all’armonia con la natura che possa essere usato come strategia per il recupero di altri luoghi abbandonati’.

Tutti gli sforzi sono stati messi nel recupero fisico del borgo, mentre creare comunità non faceva parte del progetto. La mancanza di educazione alla collettività ha influito fortemente sulla storia di Upacchi: la cooperativa si è sciolta dieci anni dopo essere stata fondata, e con lei sono decadute anche le norme etiche previste nello statuto. In sostanza sono venute a mancare le regole di funzionamento che tenevano insieme un gruppo formato da tanti piccoli proprietari individuali con interessi diversi e modi diversi di vivere insieme, che si è scoperto essere qualcosa di lontano dalla comunità a cui molti aspiravano. Negli anni alcune famiglie hanno venduto le case e non essendoci più sistemi di prelazione o obblighi di residenza, queste sono state comprate da persone - molti stranieri con elevata disponibilità economica - che ci vengono solo per vacanza.

Anche gli spazi comuni che erano stati costruiti dagli abitanti - una casetta di legno con rivestimenti in paglia e argilla utilizzata per feste e cene insieme, una sauna, il campo da calcio, il forno per il pane e la pizza nella piazzetta - oggi sono meno usati e non tutti contribuiscono alla loro manutenzione. La loro gestione è stata affidata ai ragazzi di Upacchi, che sembrano molto più motivati dei loro genitori a ritrovarsi insieme. Delle nove famiglie che oggi vivono a Upacchi stabilmente (le seconde case nel frattempo sono diventate sei), solo cinque fanno cose insieme, e quello che fanno è comunque legato a iniziative spontanee e occasionali, ad esempio la cura del pollaio o la cottura collettiva del pane. Gli altri abitanti mantengono un atteggiamento ecologico, ma preferiscono avere l’orto privato, il b&b privato, l’auto privata e vivere in maniera individuale, senza troppi rapporti con vicini di casa. Quelli che poi qui hanno solo la seconda casa non sembrano avere neanche l’atteggiamento ecologico.

Il limite maggiore dell’esperienza sembra essere stata l’impostazione verticistica data al progetto dal suo ideatore che, con le migliori intenzioni ha costruito e venduto una soluzione chiavi in mano. Questo ha limitato le occasioni di confronto (e scontro), non ha permesso agli individui di crescere come gruppo e ha reso difficile strutturare sistemi per prendere decisioni collettive. Quando la cooperativa si è sciolta, insieme alla mancanza di un’educazione alla collettività, è venuta a mancare anche la struttura organizzativa e il sistema di regole scritte per tutelare lo spirito cooperativo e gli ideali di solidarietà, autosussistenza e ambientalismo sui quali era nato il progetto.

La definizione di ‘splendido fallimento’ che è stata data all’esperienza¹⁶⁷ mette insieme il miracolo di essere riusciti a riportare vita a un borgo abbandonato in un contesto piuttosto isolato con la frustrazione, vissuta da alcuni abitanti, di non essere

¹⁶⁷ Sabrina Calogero, *Terra. In campagna un’altra vita è possibile*, Terre di Mezzo editore, 2005

stati capaci di creare intorno alle case ecologiche e sostenibili un altrettanto sostenibile ecosistema collaborativo.

4.3 Le famiglie allargate di Torre di mezzo e Tempo di Vivere

Negli ultimi anni gli ecovillaggi hanno riscosso un notevole interesse. L'idea bucolica e romantica di andare a vivere in campagna insieme ad altre persone con cui costruire un progetto comune affascina molte persone stanche della città e dei suoi ritmi frenetici e desiderose di una vita più semplice, relazionalmente ricca e rispettosa dell'ambiente.

A fronte di un elevato entusiasmo iniziale, molti progetti però non riescono a concretizzarsi e si sciolgono prima ancora di partire. Di quelli che partono, circa la metà collassa nei primi due anni. Il rischio di 'fallimento' si riduce fin quasi a scomparire per gli ecovillaggi che sopravvivono oltre i primi cinque anni. Dopo questo periodo di consolidamento, ogni esperienza, anche se rimane caratterizzata da un alto grado di sperimentazione, definisce meglio il suo assetto: alcune crescono e si moltiplicano, con un approccio da 'multinazionale', altre rimangono comunità piccole e più chiuse. Metcalf paragona il sentiero di sviluppo delle comunità intenzionali a quello delle imprese, evidenziando le similitudini tra ecovillaggi e *startup* tanto nelle fasi iniziali (in termini di fermento ma anche di mortalità), quanto nelle fasi più mature, dove ritorna una corrispondenza relativamente alle scelte di espansione o piuttosto di consolidamento interno, legata alla *mission* aziendale in un caso e alla visione della comunità nell'altro (Metcalf, 2012).

Torre di mezzo e Tempo di Vivere sono due ecovillaggi di piccole (e simili) dimensioni che hanno superato il test dei primi due anni di vita, ma non hanno ancora svalicato il traguardo dei cinque anni. Sono entrambi nella fase di consolidamento interno e vengono presentati qui con l'ottica di far emergere dinamiche comuni e aspetti divergenti.

Nell'alto Mugello, non lontano da Barberino, c'è Torre di mezzo, un piccolo ecovillaggio ricavato in un casale in affitto dove vivono sei persone, due coppie e due single. Il gruppo iniziale si costituisce a febbraio del 2012, durante un incontro della Rive, dove è sempre previsto uno spazio per chi cerca compagni di viaggio con cui far partire un nuovo ecovillaggio. Francesca, all'epoca presidente della Rete, veniva da un precedente tentativo naufragato per 'eccesso di romanticismo bucolico' e voleva avviare un progetto più concreto. Dal 'cerchio'¹⁶⁸ creato con l'obiettivo di costruire un nuovo progetto, in sei partecipanti si sono trovati d'accordo sul modello di vita insieme e sull'area in cui localizzarsi. Il piccolo gruppo si è ritrovato poche settimane dopo per definire i requisiti minimi che avrebbe dovuto avere la loro casa ideale, per soddisfare il più possibile le esigenze di ognuno. Si è convenuto sull'importanza di avere ciascuno una stanza privata, di cercare un edificio in affitto, che non necessitasse di una ristrutturazione pesante, dove l'allacciamento a luce, acqua, gas e il collegamento internet non fossero difficili da realizzare. Tutti erano orientati a una

¹⁶⁸ Il cerchio è la forma che spesso assume una comunità in ecovillaggio; è il simbolo di una società orizzontale dove non vi è un capo e le decisioni sono prese per consenso. Ogni cerchio, per funzionare, ha bisogno che sia chiaro il motivo per cui è convocato, che può riguardare argomenti legati alla sfera dei sentimenti, aspetti organizzativi o scelte tecniche. L'obiettivo, a seconda dei casi, può essere di prendere una decisione o invece favorire lo sviluppo di relazioni positive. Per approfondimenti si veda il contributo di Francesca Guidotti, disponibile su <http://www.terranuova.it/MappaEcovillaggi/Novita-dal-Mondo-Ecovillaggi/Il-cerchio-condivisione-del-potere>

soluzione rurale, ma non troppo isolata e ben collegata con le città vicine.

Insieme hanno visto cinque case con queste caratteristiche e hanno scelto l'ultima come luogo in cui avviare la loro esperienza comunitaria. Si tratta di una cascina abitabile di 400 metri quadrati, affiancata da altri due stabili da ristrutturare e con otto ettari di terra, per la quale pagano 800 euro di affitto al mese, non lontano dallo storico ecovillaggio Corricelli¹⁶⁹. L'affitto era una condizione imprescindibile, sia perché il gruppo si era appena costituito e l'incognita sulla sua tenuta era alta, sia perché i sei erano tutti giovani senza lavori stabili e con pochi soldi da parte.

A giugno dello stesso anno i sei si sono tutti trasferiti a vivere nella casa, dopo soli quattro mesi da quando la loro idea aveva iniziato a prendere forma. Dopo un anno il gruppo però si è spaccato e tre persone sono uscite; grazie all'aiuto di alcuni amici i sopravvissuti sono riusciti a tamponare la situazione di emergenza economica che si era creata, fino all'entrata, qualche mese dopo, di due nuove persone.

Oggi al gruppo, composto da due coppie senza figli e un single, si è aggiunta una ragazza e la situazione è, almeno momentaneamente, stabile¹⁷⁰. Tra loro ci sono una giornalista, un facilitatore, un fornaio, una persona che alterna il lavoro in un'impresa di pulizie con quello di animatore per bambini, un tuttofare e un contadino, che gestisce un podere a 500 metri di distanza. Hanno due automobili in sei e le gestiscono in maniera condivisa. Ciascuno versa 250 euro al mese in una cassa comune, che serve per pagare affitto, utenze e lavori di manutenzione. Inoltre questi soldi sono usati per acquistare il cibo, prodotti per la pulizia e altre attrezzature necessarie alla casa. Quello che avanza va in un fondo per finanziare spese più grosse o progetti individuali portati avanti dai componenti del gruppo.

La casa è strutturata su due livelli: al primo piano ognuno ha la propria stanza da letto, mentre il pianoterra è dedicato alle attività comuni e è composto da una grande cucina, *living room*, magazzino/dispensa e una sala in cui vengono organizzate conferenze e iniziative aperte all'esterno. Insieme hanno attrezzato anche una falegnameria.

Il loro modello di gestione quotidiana si basa su una suddivisione di compiti in base alle competenze di ciascuno: una persona si occupa delle stufe per riscaldarsi mentre altre due recuperano la legna nel bosco vicino, una organizza le attività aperte all'esterno, decise collettivamente. Visto che sono solo in sei, la cucina è gestita in maniera spontanea: chi è in quel momento libero prepara da mangiare per tutti, su una lavagnetta ciascuno segna quello che manca e a turno vanno a fare la spesa, cercando di ottimizzare gli spostamenti. Per molti prodotti si riforniscono dal Gas della zona, ma riescono in parte a sostenersi anche di quello che producono. Nella pratica hanno sviluppato forme di *pooling economy* con logiche partecipative, che vanno

¹⁶⁹ La bella storia dell'ecovillaggio Corricelli si può leggere sul loro sito: http://www.associazionebasilico.org/index.php?option=com_content&view=article&id=14:contesto-e-storia-del-progetto&catid=17:ecovillaggio-corrlicelli&Itemid=21

¹⁷⁰ Mentre stavo chiudendo la tesi mi hanno informato che il gruppo era cambiato ancora, e solo tre persone erano rimaste del nucleo originario. Sicuramente il fatto che le barriere all'uscita siano così basse (non è richiesto né un deposito cauzionale né altri investimenti economici) incide negativamente sulla stabilità del gruppo. Quanto osservato sembra indicare che molte persone entrano nell'ecovillaggio per fare un'esperienza particolare, consapevoli che probabilmente sarà una cosa temporanea. Per garantire maggiore stabilità ai progetti è necessario prevedere percorsi di avvicinamento graduale, come sperimentato a Lumen, o richiedere un impegno anche economico che vincoli maggiormente la scelta.

dall'autoproduzione (pane, verdura, saponi, arredi) alla gestione di forme di mobilità condivisa e di ospitalità per gli esterni.

Ora che i lavori di sistemazione della casa sono stati completati, hanno più tempo per lavorare sulle relazioni interne e programmare attività aperte all'esterno con cui in parte sostenersi. La loro idea di ecovillaggio è infatti di vivere il territorio in maniera allargata, offrendo al gruppo occasioni di scambio e confronto per rimanere dinamico¹⁷¹. Tra le regole non scritte c'è l'obbligo di 'togliersi dai piedi' e 'cambiare aria' almeno una volta al mese, per limitare il rischio che l'ecovillaggio finisca per diventare un confine invalicabile rispetto al resto del mondo.

Anche la comunità di Tempo di Vivere nasce con l'intenzione di creare un modello sociale di tipo comunitario, dove la condivisione è lo strumento per migliorare la qualità della vita, aumentando le disponibilità di ciascuno e allo stesso tempo diminuendo le risorse necessarie per averle. Tempo di vivere è un piccolo ecovillaggio composto da otto adulti e due bambini nato nell'agosto del 2014 in un casale di 350mq su un cucuzzolo vicino a Marano sul Panaro, in provincia di Modena. Il progetto prende forma all'interno di un'associazione fondata qualche anno prima, nel 2011, da una studentessa di naturopatia insieme a sua mamma, *counselor* relazionale, e ai loro due compagni e abbraccia un approccio di decrescita consapevole in armonia con la natura. Dopo alcuni anni di ricerca del luogo adatto per realizzarlo, dalla Lombardia, terra di origine dei fondatori, atterra sulle colline emiliane. Il cuore dell'ecovillaggio sono il gruppo e le relazioni, che diventano la ricchezza su cui costruire un modello di vita comunitaria basato sulla condivisione, che ha l'ambizione di diventare un punto di riferimento per chiunque voglia cambiare vita. L'esperienza di Tempo di vivere è caratterizzata da coabitazione, economia collettiva e vita a contatto con la natura. Per sostenersi gli abitanti organizzano corsi e eventi a pagamento aperti all'esterno, realizzati in un locale di circa 80mq recuperato dalla vecchia stalla.

In entrambe le esperienze la piccola dimensione del gruppo sembra essere un fattore che ne ostacola la tenuta, in quanto le dinamiche quotidiane che si creano rispecchiano più un modello familiare che l'idea di villaggio. Se da un lato è condiviso l'obiettivo di allargare il gruppo per arrivare a una quindicina di persone, considerate il numero giusto per far partire dinamiche realmente comunitarie, dall'altro la facilità di accesso non sembra una buona soluzione per allargare il gruppo. Al contrario, sembrerebbe più utile strutturare un sistema di 'barriere' all'ingresso, con cui tutelare chi già ne fa parte rispetto al lavoro necessario per coinvolgere e integrare nuove persone, che però spesso abbandonano il progetto a metà.

4.4 Solidità dei modelli e valore sociale prodotto

La Figura 4 mostra l'aderenza degli ecovillaggi analizzati al modello ideale, confrontando i desiderata desunti dall'analisi della letteratura e di diversi casi studio raccolti a livello internazionale e le caratteristiche rinvenute nei quattro ecovillaggi analizzati.

Figura 4. Tabella di confronto tra gli ecovillaggi analizzati e gli elementi del modello ideale di abitare

¹⁷¹ Le monoculture, mi spiega Francesca, rendono sterile il terreno non solo quando si parla di agricoltura, ma anche di comunità.

condiviso

Descrizione	Desiderata	Lumen	Upacchi	Torre di mezzo	di	Tempo di vivere
<i>Caratteristiche fisiche</i>						
Dimensioni	15-30 alloggi	S	S	N		N
Localizzazione	urbana	N	N	N		N
Genesi	partnership pubblico-privata	N	N	N		N
Progettazione architettonica	sociale, attenta alle relazioni	S	N	S		S
Spazi comuni	almeno uno spazio comune polifunzionale sempre aperto e autogestito (con cucina)	S	S	S		S
Alloggi privati	necessari, ma di dimensioni ridotte	S	S	N		N
Servizi collettivi	definiti sui bisogni dei residenti, autogestiti	S	N	S		S
<i>Il gruppo</i>						
Motivazione	collaborazione tra abitanti, motivazioni pratiche	S/N	S/N	S/N		S/N
Formazione del gruppo	autoselezione	S	S	S		S
Coinvolgimento abitanti	elevato, da attivare in tutte le fasi del progetto	S	S	S		S
Livello di omogeneità	alto per quanto riguarda la propensione alla cooperazione; ma gruppi intergenerazionali	S	N	N		N
Engagement	alto (necessario anche impegno economico)	S	S	S		S
Livello di sperimentazione	alto e continuo	S	S	S		S
Legittimazione istituzionale	alta	S/N	N	N		N
<i>Organizzazione interna</i>						
Livello di autogestione	alto	S	S/N	S		S
Metodi decisionali	struttura orizzontale	S	N	S		S
Gestione dei conflitti	metodo del consenso, opzione <i>voice</i>	S	N	S		S
Cena collettiva	almeno una volta a settimana	S	N	S		S
Incontri di gruppo	frequenti e programmati	S	N	S		S
<i>Regole</i>						
Visione	accordi iscritti	S	N	S		S
Regole di funzionamento	poche e precise	S	N	S		S
Definizione regole	processo collegiale e modificabile nel tempo	S	N	S		S
Sistemi di controllo	interni	S	N	S		S

Fonte: mia elaborazione su dati tratti dalla ricerca empirica e dall'analisi della letteratura esistente
S=sì, N=no, S/N=in parte

Dal confronto tra modello teorico e casi concreti emergono alcune caratteristiche comuni a tutti gli ecovillaggi, ad eccezione di Upacchi che, dopo lo scioglimento della cooperativa, perde gli strumenti regolativi e sanzionatori che preservavano l'idea di

borgo ecologico comunitario e si trasforma in un'esperienza più individualista e privatistica. In particolare, gli ecovillaggi sono generalmente legati a contesti non urbani e nascono da gruppi informali di attori consapevoli e partecipi. La loro struttura organizzativa è improntata all'autogestione e privilegia l'uso di modelli decisionali orizzontali. Il confronto strutturato, nella forma di incontri periodici e scambi quotidiani di informazioni tra gli abitanti, rende meno necessario definire regolamenti scritti, ma assicura comunque un elevato livello di monitoraggio e verifica della coerenza tra l'azione individuale e la visione collettiva. Un limite ricorrente è dato dalle piccole dimensioni di queste esperienze, che non permettono di avviare dinamiche di cooperazione troppo diverse da quelle che si ritrovano nei contesti familiari tradizionali.

Sotto questo punto di vista si distingue Lumen, che è riuscito, grazie anche alle sue dimensioni, a strutturare un modello autogestito in cui agli abitanti è offerto un pacchetto di servizi integrativi all'abitare e opportunità lavorative che hanno reso l'esperienza non solo sostenibile, ma anche produttiva, anche da un punto di vista economico. Inoltre questo ecovillaggio è stato capace di costruire occasioni di scambio e confronto con l'esterno, aprendosi al territorio e conquistando nel tempo una buona legittimità anche da parte delle istituzioni. Sembra quindi rappresentare un modello solido di ecovillaggio evoluto, in cui si nota una ricerca costante di sperimentazione in chiave cooperativa di forme di produzione e manutenzione di sistemi di vita sostenibile.

Per quanto riguarda gli ecovillaggi analizzati, si nota un valore sociale più basso della media, sul quale in generale influiscono negativamente la localizzazione marginale di questi interventi e le piccole dimensioni dei gruppi. Inoltre la composizione del valore sociale sembra sbilanciata verso la produzione di beni relazionali di club, che solo in pochi casi riesce a contagiare il territorio esterno all'ecovillaggio: è come se gli intensi legami che si sviluppano in queste esperienze, costruiti sulla base di una forte omogeneità di valori, portassero a una cooperazione collettivamente vantaggiosa, ma poco inclusiva, provocando in qualche modo il rischio di dar vita a forme di individualismo di gruppo (Di Ciaccio, 2002).

5. Il cohousing: Numero Zero, Le case franche, Itaca e Ecosol

Figura 5. Griglia di confronto tra i cohousing analizzati

	Numero Zero	Le case franche	Itaca	Ecosol
Descrizione				
Nuova costruzione		X	X	X
Riuso	X			
Localizzazione urbana	X			
Localizzazione periferica			X	X
Localizzazione rurale		X		
Inizio progetto (formazione gruppo)	2006	2009	1992	2006
Individuazione area/edificio	2008	2007	1998	2010
Trasferimento abitanti	2013	2016	2001	2013
Tipologia edilizia	condominio di ringhiera	case unifamiliari	condominio	condominio
Dimensioni	8alloggi; circa 18ab	18 case circa 60ab	12 alloggi circa 30ab	14 alloggi circa 50ab

Caratteristiche fisiche				
Spazi comuni	X	X	X	X
Alloggi privati	X	X	X	X
Progettazione architettonica sociale	X	X	X	X
Promotore				
Gruppo informale	X	X	X	X
Operatore privato				
Soggetto pubblico				
Organizzazione collettiva				
Scambi informali tra gli abitanti	X	X	X	X
Scambi e attività di gruppo regolari	X	X	X	X
Economie familiari separate	X	X	X	X
Metodi decisionali				
Struttura non gerarchica e modelli di decisione collettivi	X	X	X	X
Supporto esterno per la presa collettiva di decisioni				
Struttura gerarchica				
Gestione e manutenzione				
Autogestione e manutenzioni svolte dai residenti	X	X	X	X
Gestione e manutenzioni svolte da un soggetto non-profit				
Soggetto gestionale esterno e manutenzioni affidate a operatori specializzati				
Attività collettive				
Cena collettiva una o più volte a settimana	X	.	X	X
Spazi comuni usati tutte le settimane con regolarità	X	X		X
Servizi collettivi		.		X
Motivazioni				
Avere una casa		X	X	
Visione condivisa			X	
Collaborazione tra vicini di casa	X	X		X
Supporto al territorio				X

Fonte: mia elaborazione su dati raccolti con la ricerca empirica, griglia adattata da Fromm, 2012

5.1 La normalità di Numero Zero

Il *cohousing* Numero Zero¹⁷² è stato inaugurato il 13 ottobre 2013 con una festa di strada che ha coinvolto più di trecento persone per il pranzo e altrettante che sono passate a visitarlo. Si trova in centro a Torino, nel quartiere multietnico di Porta Palazzo, in un vecchio edificio di ringhiera che è stato ristrutturato dalle otto famiglie che hanno sviluppato il progetto. Oltre agli alloggi privati, il complesso è dotato di alcuni spazi comuni a disposizione dei residenti: un terrazzo, un giardino, un salone con cucina e forno a legna, un altro spazio collettivo nel seminterrato e un laboratorio per il fai da te.

Il progetto si sviluppa all'interno dell'associazione Coabitare, nata nel 2006 con l'obiettivo di sperimentare 'forme di coabitazione che andassero incontro a uno stile di vita meno individualistico e più sociale, meno consumistico e più creativo, meno

¹⁷² Il sito del progetto è www.cohousingnumerozero.org, quello dell'associazione che lo ha promosso www.coabitare.org

costoso e più sereno'. I soci negli anni avevano individuato diverse soluzioni immobiliari su cui lavorare per costruire un progetto di *cohousing*, finché due di loro, nel 2008 propongono l'edificio di Porta Palazzo, attorno al quale si coagula un nucleo ristretto di famiglie che lo ritengono il contesto ideale per realizzare la loro visione comune: creare un contesto abitativo caratterizzato da alta qualità della vita e spirito di collaborazione reciproco. L'anno successivo, dopo che in associazione erano passate moltissime persone interessate al progetto, otto di loro versano i soldi per acquistare l'immobile e da quel momento si può dire che inizi il vero progetto. Il restauro viene coordinato da uno dei futuri abitanti, ingegnere edile di professione, e vede la partecipazione di tutti gli altri componenti del gruppo sia nella definizione degli aspetti progettuali relativi a spazi comuni e distribuzione alloggi che nei lavori di rifinitura. Nei primi mesi del 2013 il gruppo, composto da otto nuclei, tra cui famiglie giovani e alcuni single più anziani, si trasferisce a vivere a Numero Zero.

Passare un po' di tempo a Numero Zero permette di prendere consapevolezza della condivisione effettiva che regola i rapporti, fatta di scambi quotidiani tra i residenti, pratiche informali di mutuo aiuto, riunioni collettive periodiche e cene comuni settimanali. Il modello organizzativo, che si è strutturato spontaneamente, è di matrice autarchica, nel senso che ognuno fa secondo coscienza, senza che ci sia un sistema formale di bilanciamento dei compiti, cercando di autogestire tutto il più possibile. Delegare all'esterno infatti indebolisce il gruppo, così come cercare di istituzionalizzare uno stile di vita con un regolamento rischia di appesantire la gestione quotidiana. A Numero Zero ne sono convinti, anche alla luce del tentativo fallito di disciplinare alcune attività (la gestione della cucina ad esempio) in maniera più rigida, prevedendo compiti specifici e turni.

L'approccio *bottom-up*, l'omogeneità culturale del gruppo e l'elevata partecipazione dei singoli hanno dato vita ad un'organizzazione basata su ruoli impliciti, ma riconosciuti in termini di visibilità e reputazione da tutti. Finora il modello ha retto, facilitato sia dal numero limitato di abitanti che dalla propensione dei singoli a comportarsi in maniera collaborativa con gli altri. Le decisioni vengono prese collettivamente, cercando di arrivare a scelte condivise e di evitare lo scontro, anche se non sempre si riescono a bilanciare le posizioni di chi preferirebbe regolamentare di più e chi invece ritiene più efficace affidarsi a buon senso e consuetudini.

Il punto critico, attorno al quale si coagulano le divergenze, sono gli spazi comuni, e in particolare le modalità per usarli e gestirli: se da un lato infatti in un contesto di abitare condiviso gli spazi comuni sono funzionali allo sviluppo della collaborazione e l'obiettivo è che siano usati il più possibile, dall'altro nella pratica non è facile mettersi d'accordo su chi e come può utilizzarli: la gestione reale fa emergere problematiche che hanno orientato gli abitanti a riflettere maggiormente sulle regole di utilizzo. Inoltre il modello proprietario scelto, basato sulla proprietà divisa, non facilita la gestione condivisa degli spazi comuni, anche se la visione comune del gruppo è ben definita.

Il processo di aggiornamento degli accordi di base è continuo e deriva dall'esperienza nella gestione quotidiana: le famiglie si confrontano regolarmente ogni quindici giorni e cenano insieme una volta a settimana. La tattica è adottare micro cambiamenti condivisi, da sperimentare poi nella pratica per verificare se funzionano. Gli aspetti relazionali, in questo modello, sono considerati 'incidenti' positivi o negativi del percorso, ma in ogni caso vengono in secondo piano rispetto alle questioni pratiche di gestione. Questa impostazione fa sì che quotidianamente le persone si confrontino tra

di loro: il *cohousing* in quest'ottica diventa una palestra di pratiche di collaborazione quotidiana, che sviluppa di conseguenza anche strette dinamiche relazionali tra i coabitanti, più simili a quelle che si ritrovano in una famiglia che a normali rapporti di amicizia.

Inoltre vivere una situazione abitativa di condivisione facilita la vita di quartiere: l'atteggiamento di apertura e la disponibilità al confronto si vedono anche all'esterno e contribuiscono a formare una rete che si moltiplica esponenzialmente, con il *cohousing* come crocevia e centro di gravità. Sotto questo aspetto la scelta di localizzarsi a Porta Palazzo, un quartiere multietnico con forti tensioni sociali, fa parte della scommessa di poter incidere sulla riqualificazione di un pezzo di città mentre si cerca di rispondere alle esigenze particolari di singoli cittadini. Ritornano nelle opinioni di chi vive a Numero Zero i concetti di sussidiarietà e di autogestione e emerge la consapevolezza del fatto che curare l'interesse collettivo aumenta anche il beneficio individuale: lo dimostra l'impegno diffuso dei coabitanti nelle associazioni di quartiere, la propensione alle tematiche sociali, l'attenzione alle marginalità, declinati in sperimentazioni pratiche di cambiamento positivo, senza velleità risolutive, ma rafforzati dal fatto di abitare nel luogo in cui si opera anche con finalità sociali.

A Numero Zero si respira un'aria di normalità, che significa che ognuno ha la sua vita, ma questa si intreccia nel quotidiano a quella degli altri: questo da un lato permette di costruire pratiche di mutuo aiuto tra i coabitanti e di sviluppare forme di gestione condominiale (autogestione e gruppi di acquisto) in grado di produrre benefici economici, dall'altro di restituire normalità anche al quartiere, avvenuta sia attraverso la riqualificazione estetica dell'edificio che grazie alla nuova frequentazione sociale.

5.2 La sussidiarietà quotidiana delle Case Franche

Le diciotto famiglie che vivono alle Case Franche hanno traslocato a dicembre 2016, dopo due anni di cantiere e altri otto di lavori preparatori. La maggior parte dei bambini che oggi abitano qui non erano neanche nati, quando è iniziata questa avventura. Era il 2007 quando Simona e Fabrizio, promotori dell'iniziativa, marito e moglie e anche soci in uno studio di progettazione, hanno comprato un terreno nella campagna forlivese con l'idea di realizzare un *cohousing* e di andarci a vivere. Due anni più tardi, con un progetto in mano, si sono messi a cercare compagni di viaggio, nel 2010 hanno aperto una cooperativa a proprietà indivisa e partecipato a un bando regionale che finanziava interventi abitativi a proprietà collettiva. Negli anni si sono avvicinate al progetto circa 250 famiglie, che lo avevano conosciuto grazie al *web* e ad alcuni totem pubblicitari collocati in un piccolo centro commerciale di prodotti biologici e *eco-friendly* di Forlì. Del gruppo originario sono rimasti solo Simona e Fabrizio e i loro tre bambini; per molti infatti è stato impossibile conciliare le proprie esigenze abitative con i tempi lunghi di un progetto *resident-driven*, per altri l'idea di *cohousing* anche se per certi versi attira fa ancora troppa paura: in questo caso il modello di autogestione e cooperazione tra gli abitanti è visto non tanto come un'opportunità di costruire una rete solidale di contatti quanto come una minaccia alla propria libertà individuale. D'altra parte, come mi spiega Simona, il *cohousing* è un modello controcorrente rispetto alla natura sociale della realtà in cui viviamo, costruita sul concetto di individualismo proprietario. Il *cohousing* propone una visione alternativa del mondo, fondata su principi di solidarietà, azione collettiva e

partecipazione sociale che in Italia hanno una tradizione storica.

A questo le Case Franche aggiungono un'attenzione particolare alla sostenibilità, declinata sia da un punto di vista economico (grazie al finanziamento ricevuto dalla Regione la quota sociale versata alla cooperativa da ogni famiglia per avere un alloggio varia tra i 60 e i 150 mila euro), che da un punto di vista sociale (due dei diciotto appartamenti sono dati in affitto a famiglie individuate dai servizi sociali del Comune, mentre per accedere agli altri bisogna in ogni caso rispettare determinati vincoli reddituali) e ambientale (le case sono costruite in legno, con una particolare attenzione al risparmio energetico e alle energie rinnovabili).

Il baricentro fisico e simbolico del progetto è la *co-house*, dove sono raccolti tutti gli spazi comuni coperti a disposizione dei residenti: a piano terra una grande cucina, una dispensa condivisa e il salone polifunzionale, collegato con un altro ambiente pensato per i bambini, sopra un ampio spazio da utilizzare per attività motorie, ma che si presta bene anche come foresteria. Uno degli obiettivi del gruppo è infatti anche utilizzare gli spazi comuni per organizzare attività che possano sostenere economicamente la cooperativa, offrendo opportunità di lavoro ad alcuni soci.

Sicuramente l'eccezionalità delle Case Franche rispetto a qualsiasi altro progetto di *cohousing* in Italia è che il gruppo di abitanti che ha dato vita all'intervento ha ricevuto per realizzarlo un finanziamento regionale a fondo perduto di 2,7 milioni di euro, pari a circa i due terzi del costo totale. Il finanziamento era riservato a progetti abitativi a proprietà indivisa, destinati a soggetti con determinati requisiti reddituali. Le diciotto famiglie che hanno avuto un alloggio alle Case Franche di conseguenza sono tutte socie della cooperativa a proprietà indivisa che ha realizzato l'intervento e hanno un profilo socio-economico piuttosto equilibrato.

La scelta di tenere in comune la proprietà dei singoli alloggi e degli spazi comuni è la migliore garanzia che lo spirito sociale e collaborativo del progetto non si perda per strada. Inoltre il modello a proprietà indivisa obbliga ad adottare metodi collettivi con cui prendere decisioni e favorisce la partecipazione e la cooperazione tra gli abitanti. La cornice giuridica adottata si adatta bene all'idea di comunità collaborativa autogestita alla base del progetto e lo rende un modello per altri interventi, con cui incentivare forme di sussidiarietà orizzontale, intesa come pratica capacitante che costruisce legami sociali e riproduce beni comuni quali fiducia, coesione sociale, partecipazione, cooperazione¹⁷³. Tra gli impegni che i coabitanti si sono presi con l'Amministrazione c'è la cura e manutenzione del parco pubblico realizzato insieme alle case, l'organizzazione di almeno quattro eventi pubblici all'anno e l'apertura al territorio della *co-house*, non a caso costruita tra il parco e la pista ciclabile.

Guardando all'interno, gli abitanti si sono divisi in quattro gruppi di lavoro: uno che si occupa degli aspetti burocratici e amministrativi, uno per le manutenzioni generiche, uno dedicato al verde e al parco e un altro incaricato di studiare iniziative e attività che possano diventare anche una fonte di guadagno per la cooperativa. Si suddividono i compiti via chat e hanno istituito una sorta di banca del tempo per contabilizzare gli impegni di ciascuno. Per contesti in cui il livello di autogestione è molto alto è importante garantire che il contributo dei singoli sia equilibrato, o in alternativa cercare sistemi di compensazione che rassicurano tutti sul fatto che cooperando non si farà 'la fine del pollo'. Individuare strumenti con cui difendere il gruppo dall'opportunismo di alcuni singoli è importante anche per rendere nota la reputazione

¹⁷³ Sul concetto di sussidiarietà in senso pro-sociale si rimanda a Donolo, 2012

tra i soggetti, cosa che favorisce ulteriormente la cooperazione¹⁷⁴.

In progetti di questo tipo, basati su solidarietà, cooperazione e autogestione, si infrastruttura un insieme di norme sociali condivise capace di dare vita a pratiche di 'sussidiarietà quotidiana': nei *cohousing* costruiti dal basso solitamente entrano in una logica di rete pratiche quotidiane di sostenibilità che, grazie all'interazione sociale, producono risorse collettive (fiducia e atteggiamenti di reciprocità) capaci di orientare cambiamenti più generali. L'attenzione per il risparmio energetico, la mobilità condivisa, il riuso, le produzioni agricole locali, la raccolta differenziata sono esempi di pratiche centrate sul comportamento individuale che, inserire in un contesto di abitare condiviso diventano regole sociali collettive e possono influire sul comportamento di altre persone, diffondendo stili di vita più sostenibili.

Questo possibile ruolo propulsivo del *cohousing* è rafforzato nel caso specifico dall'incidenza numerica degli abitanti delle Case Franche, che rappresentano circa un quinto dei residenti totali di San Martino Villafranca: non era mai successo che in questa piccola frazione arrivassero insieme così tante persone esterne, per di più accomunate da un'idea di vita sociale attiva e collaborativa, e l'impatto potrebbe essere significativo. Forse anche con questo in mente il Comune di Forlì ha individuato le Case Franche come esperienza pilota di pratiche di abitare sostenibile e innovativo. Per funzionare, adesso che la parte *hardware* è finita, serve una strategia *soft* per incentivare la collaborazione e un protocollo condiviso di gestione che renda compatibile l'autogestione con la partecipazione diffusa.

5.3 La visione di Ecosol

Ecosol¹⁷⁵ è un *cohousing* urbano, realizzato nella prima periferia di Fidenza, nato da un gruppo di famiglie e singoli che si sono uniti attorno all'idea di dar vita a un'esperienza di vicinato attivo, consapevole e solidale, costruita a partire da un modello di abitare condiviso da realizzare in un edificio ecologico, economico, solidale e sociale, come il nome suggerisce.

Si tratta di un condominio composto da un ufficio e quattordici appartamenti (dei quali uno convenzionato con i servizi sociali di Fidenza) distribuiti secondo uno schema a ballatoio, per favorire le relazioni spontanee. L'intervento totale è costato 3 milioni e 600mila euro (con un'incidenza del terreno di un terzo sul totale dei costi), corrispondente a un 10% in più del prezzo di mercato dell'edilizia tradizionale. Tutto è stato finanziato privatamente, a parte una piccola agevolazione sul pagamento degli oneri di urbanizzazione da parte dell'Amministrazione a fronte di una convenzione per usare il salone comune di Ecosol come sala di quartiere per assemblee e incontri.

Il condominio è dotato di diversi spazi comuni, che rappresentano circa il 12% del totale del costruito: salone polifunzionale con cucina e bagno, lavanderia e stenditoio, dispensa e cella frigorifera per stivare le provviste alimentari, molte acquistate collettivamente. All'esterno hanno allestito un orto e una zona comune con pergolato.

Il salone è situato a pianoterra, in una posizione centrale; ha le pareti vetrate ed è stato realizzato in autocostruzione dagli abitanti utilizzando balle di paglia per i muri. La scelta di collocarlo nel punto più accessibile dell'edificio, dal quale tutti sono obbligati a passare per andare in casa, corrisponde alla volontà di favorire al massimo

¹⁷⁴ Le condizioni che favoriscono la cooperazione in situazioni di autogoverno sono approfondite in Poteete e altri (2010).

¹⁷⁵ Il sito internet di Ecosol è www.ecosol-fidenza.it

il suo utilizzo, sia per attività organizzate (cene collettive, feste, riunioni, assemblee di quartiere, cineforum) che per usi più spontanei: è ad esempio diventato un punto di ritrovo per chi dopo pranzo vuole prendere il caffè insieme, i ragazzi ci vanno a studiare al pomeriggio, alcuni lo usano come spazio di lavoro. Gli arredi li hanno progettati e realizzati insieme, durante momenti di lavoro collettivo.

Insieme hanno comprato anche un'asciugatrice (40 euro a famiglia per una macchina di grandi dimensioni in classe A++) per la lavanderia comune, che usano insieme pagando un contributo di cinquanta centesimi a volta. In lavanderia ci sono poi tre lavatrici, due di singoli proprietari e un'altra condivisa tra più famiglie. Alcune famiglie infatti hanno scelto di tenere la lavatrice in casa, ma usano comunque lo spazio comune sia come stenditoio che per l'asciugatrice¹⁷⁶. Inoltre lo spazio stenditoio d'estate viene utilizzato frequentemente come terrazza coperta per mangiare insieme, visto che è piuttosto fresco e offre una bella vista sulla campagna intorno.

Ecosol è un condominio collaborativo, in cui gli abitanti sono riusciti a strutturare anche servizi collettivi, organizzati in forma autogestita in base alle competenze e alle disponibilità dei singoli, di cui tutti possono usufruire: c'è quindi un gruppo di acquisto condominiale, l'orto collettivo, una modalità condivisa di accompagnamento dei bambini a scuola e di loro gestione pomeridiana, in particolare per i compiti; inoltre è nato un *car-sharing* informale, reso possibile dalla messa a disposizione di un'auto per tutti da parte di un abitante. Una volta ogni quindici giorni hanno istituito un appuntamento fisso di cena collettiva, anche se capita che molti di loro mangino insieme più spesso.

I servizi sono tutti auto organizzati e offerti a costo zero agli abitanti. Anche l'uso degli spazi comuni è libero e gratuito, visto che il sistema energetico basato sul fotovoltaico consente di produrre energia sufficiente per coprire i costi delle utenze degli spazi comuni. La gestione degli spazi comuni è auto-organizzata: un abitante si occupa delle prenotazioni per usi privati, o per attività svolte in collaborazione con realtà esterne (corso di teatro, riunioni comitato di quartiere) e settimanalmente condivide il calendario con gli altri; le pulizie vengono svolte a turni, chiedendo la collaborazione di tutti. Finora il livello di partecipazione e cooperazione è elevato e ognuno fa in base alle proprie competenze e interessi: c'è chi si occupa dei conti, chi della manutenzione degli impianti, chi cura gli aspetti tecnici, e chi decide cosa piantare nell'orto. Per ogni evenienza chiunque può in ogni momento convocare un'assemblea. Questa impostazione fatta di autogestione e suddivisione di responsabilità caratterizza in generale la modalità di lavoro di Ecosol: fin dall'inizio le famiglie si sono suddivise in sottogruppi specialistici, dando mandato ad alcuni membri di individuare il soggetto più idoneo alla realizzazione del fabbricato, ad altri di elaborare il progetto dell'accoglienza ad altri ancora di seguire la progettazione

¹⁷⁶ La gestione della lavanderia comune, su cui si scornano molti gruppi di aspiranti *cohouser* (a proposito si veda <https://irughegia.wordpress.com/2013/03/13/lavanderia-comune-o-lavatrice-in-casa-this-is-the-problem>) è esemplificativa della libertà d'uso che caratterizza la filosofia di Ecosol e che ha dato vita a diverse opzioni: avere la lavatrice in casa, trasferirla nella lavanderia comune per liberare spazio domestico senza però rinunciare all'uso individuale, o ancora dividerla con altri. Questa impostazione ha consentito a ciascuno, nella fase iniziale della progettazione, di scegliere liberamente il livello di condivisione, ma nel tempo ha favorito la consapevolezza delle potenzialità dell'uso condiviso, tanto che all'acquisto dell'asciugatrice, deciso dopo un paio d'anni di convivenza, hanno contribuito tutte le famiglie residenti, indipendentemente dal fatto di aver scelto di tenere la lavatrice in casa, e tutte la utilizzano.

degli impianti ed infine un quarto gruppo si occupa delle relazioni interne, della gestione delle assemblee e dei processi decisionali.

Molto importante per la riuscita del progetto è stato poter disporre di competenze fondamentali all'interno del gruppo: infatti abitano a Ecosol sia l'architetto progettista dell'intervento che il responsabile e progettista degli impianti ed anche una figura con esperienza professionale di facilitazione e mediazione¹⁷⁷.

Un altro punto di forza che caratterizza Ecosol è l'omogeneità culturale dei partecipanti. I componenti del gruppo infatti vengono da esperienze di impegno sul territorio, che, come si legge nella carta di intenti, costituiscono il contesto culturale di riferimento in cui il progetto si è sviluppato. Pur essendo esperienze molto varie (gruppi di acquisto solidale, commercio equo, associazioni ambientaliste, cooperazione sociale, movimenti politici locali, cooperazione internazionale, associazioni di promozione familiare e condomini solidali) tutte hanno in comune alcuni valori, quali l'impegno diretto e la partecipazione alle decisioni piuttosto che la delega, le relazioni piuttosto che le gerarchie, le soluzioni concrete piuttosto che le rivendicazioni ideali.

I promotori sono quattro famiglie che si erano incontrate alla fine degli anni Settanta nell'ambiente del volontariato internazionale, grazie al quale erano entrate in contatto con alcuni ecovillaggi e altre esperienze abitative di mutuo aiuto. Al ritorno si avvicinano all'Associazione Mondo Comunità e Famiglia, confrontandosi direttamente con i fondatori, che nel 1978 avevano dato vita alla comunità familiare di Villa Pizzone, a Milano. La comunità di Villa Pizzone, basata sui valori di apertura, condivisione, fiducia e solidarietà, può essere definita un condominio solidale formato da famiglie che hanno scelto di vivere insieme, di mettere i soldi in comune, di costruirsi nuove opportunità di lavoro e di accogliere chi è in difficoltà. Il modello proposto da questa comunità si è diffuso in tutta Italia, grazie al fatto che può essere declinato molto liberamente a seconda del contesto, pur nel rispetto dell'idea della condivisione abitativa ed economica.

Mentre cercavano una casa dove andare ad abitare insieme, ormai quindici anni fa, nel 2002, quattro delle future famiglie di Ecosol fondano il gruppo Camminando all'interno dell'Associazione Mondo Comunità Famiglia e lo formalizzano in un Trust¹⁷⁸ legalmente riconosciuto, mettendo insieme i loro guadagni, con l'unica regola di dichiarare quando una famiglia, per esigenze particolari, prelevava dalla cassa comune più di quanto metteva. Le quattro famiglie si incontrano tutte le settimane e insieme fanno un percorso di crescita comune, che prosegue ancora adesso. Nel frattempo continuano a cercare una casa per andare anche ad abitare vicine, ma non la trovano. Allora decidono di aprire la loro idea di condominio solidale ad altre famiglie del territorio, orientandosi verso il modello nordico del *cohousing*. Nel 2006, grazie al passaparola, si incontrano per la prima volta venticinque famiglie, provenienti da movimenti ambientalisti, associazioni di economia solidale o impegnate nel sociale, con il progetto di costruirsi insieme una casa condivisa.

¹⁷⁷ Dalle interviste che ho raccolto in diversi gruppi di *cohouser* o aspiranti tali emerge una correlazione positiva tra la probabilità di successo del progetto e la presenza dei progettisti all'interno del gruppo promotore.

¹⁷⁸ Per Trust si intende un rapporto giuridico basato su legami fiduciari tra più persone che, nell'interesse di uno o più beneficiari o per uno specifico scopo, mettono in comune dei loro beni e li fanno amministrare al *trustee* (nel caso specifico il gruppo Camminando), che diventa proprietario di questi beni.

Molte persone inizialmente si sono avvicinate per interesse rispetto alla casa, in particolare gli piaceva l'idea che fosse produttrice di energia e non ne consumasse (e nei fatti il conto energia di Ecosol è positivo e il costo delle bollette delle singole famiglie è pari a zero), ma presto l'interesse si è concentrato sulle relazioni e sul modello di abitare collaborativo che veniva proposto insieme alla casa.

Il tempo lungo di realizzazione del progetto (il terreno è stato identificato nel 2008, dopo due anni di incontri, il cantiere è partito nel 2010 e le famiglie si sono trasferite nel 2013) è stato la vera garanzia per la selezione naturale del gruppo: dopo il primo incontro del 2006 infatti molte famiglie si sono avvicinate tra loro, anche se uno zoccolo duro di sette nuclei è rimasto stabile dall'inizio alla fine, contribuendo alla coerenza del modello e alla tenuta dell'esperienza¹⁷⁹.

Ad una serie di incontri legati a scelte tecniche e architettoniche, calendarizzati in base alle necessità della progettazione, si è accompagnato un percorso parallelo di conoscenza reciproca, per ragionare insieme e confrontarsi sul modello di relazioni e condivisione da attuare, confluito poi nella carta di intenti scritta a più mani. In questa fase, in alcuni fine settimana sono state proposte giornate di convivenza e di lavoro collettivo, per facilitare la conoscenza reciproca e consolidare le relazioni di cooperazione. Ancora oggi queste giornate di lavoro collettivo sono un appuntamento fisso che caratterizza la vita di Ecosol e contribuisce alla 'manutenzione', non solo degli spazi comuni ma soprattutto delle relazioni.

Questo allenamento pratico alla cooperazione e alla fiducia è stato determinante anche nel momento più difficile del progetto, quando la cooperativa di abitazione a cui si erano associati per ottenere il terreno e che formalmente era responsabile dell'intervento fallisce¹⁸⁰: per terminare l'intervento le famiglie di Ecosol hanno aperto un conto comune e gestito insieme gli ultimi lavori, pari a 235mila euro. Ognuno ha contribuito finanziariamente in base alle proprie possibilità, realizzando un modello inedito di solidarietà anche economica, che ha permesso di superare la grave crisi finanziaria e di rafforzare le relazioni di reciprocità e fiducia.

Oggi a Ecosol vivono tredici realtà familiari alquanto diversificate per età (si va dai 3 agli 80 anni, ci sono 10 bambini più 3 ragazzi grandi), per numerosità dei nuclei (da 1 a 6 persone) e composizione (tre single, un nucleo monogenitoriale, coppie con bambini), ma tutte legate al mondo della solidarietà, della socialità e della partecipazione. La maggior parte degli abitanti lavora nel pubblico impiego o nel privato sociale.

Nei commenti raccolti con le interviste ritorna l'idea che vivere in un contesto solidale quale Ecosol sia una grande opportunità, in quanto produce continue sollecitazioni, mantiene le persone attive e le abitua al confronto con gli altri. Un grande vantaggio per la gestione degli spazi comuni, che incide positivamente anche sulle dinamiche relazionali, è il fatto che il loro utilizzo non dà luogo a costi di struttura, visto che le spese per le utenze sono compensate dalla produzione di energia del condominio. Questo fa sì che gli spazi comuni siano usati con maggiore libertà rispetto ad altre situazioni, senza che questo crei squilibri interni.

Gli abitanti rilevano come le relazioni stiano crescendo e si stiano rafforzando, e allo

¹⁷⁹ Oggi Ecosol tiene insieme le quattro famiglie del gruppo Camminando e altre che sono indipendenti dall'Associazione Mondo Comunità Famiglia.

¹⁸⁰ Nel 2008 il gruppo incontra la cooperativa Di Vittorio che gli propone un terreno che aveva acquistato tempo prima su cui si poteva costruire. Gli accordi sono che il gruppo Ecosol farà il progetto, realizzerà direttamente l'opera e sarà assegnatario degli alloggi.

stesso tempo sottolineano che si tratta di un investimento impegnativo, perché decidere insieme è molto più lungo che farlo singolarmente. In ogni caso tutti concordano sul fatto che da quando abitano a Ecosol le loro interazioni sociali la confidenza con i vicini siano aumentate, così come si sono sviluppate forme di mutuo aiuto e solidarietà reciproca, nel rispetto dell'indipendenza familiare ed economica di ciascun nucleo familiare.

D'altra parte quello che contraddistingue Ecosol dai condomini che gli stanno intorno è prima di tutto il fatto mettere al centro del modello abitativo le relazioni tra le persone: gli aspetti relazionali sono infatti il fulcro di questo progetto e il resto – spazi comuni in primis - solo strumenti per rafforzare i rapporti tra gli abitanti

Questa impostazione *community-oriented* è condensata nel 'regolamento condominiale e di *cohousing*' che è stato pensato non come tradizionalmente avviene come un semplice elenco di spazi e di norme, ma che tenta, pur nell'ambito e nei vincoli previsti dalla legge, di rispecchiare lo spirito di coloro che hanno fatto una scelta di vicinato intenzionale e di gestione comune di spazi e servizi. Lo sforzo fatto nella redazione di questo documento è stato quindi da un lato di conciliare i principi ispiratori di Ecosol, basati sulla condivisione di valori e di spazi di relazione, con una serie di norme volte a precisarne limiti e divieti, dall'altro di tutelare sia i diritti di libertà ed autonomia dei condomini che il loro investimento patrimoniale.

Inoltre un obiettivo esplicito del regolamento era superare i vincoli del sistema maggioritario a favore di processi decisionali partecipativi per tenere conto delle esigenze di tutti. Per questa ragione, il regolamento è stato redatto sulla base di alcuni principi condivisi, richiamati esplicitamente nel documento: contenere il più possibile limiti e divieti in favore di una fruibilità di spazi e servizi che favorisca le relazioni e l'espressione dei bisogni individuali e collettivi; lasciare che siano i condomini ad operare le scelte di volta in volta più idonee per la gestione dell'immobile, piuttosto che definire a priori ogni dettaglio; individuare il 'metodo del consenso' come strumento decisionale privilegiato; ispirarsi a principi di fondo basati sulla fiducia reciproca e sul senso di comunità; adottare un regolamento flessibile, in divenire, aperto ai cambiamenti soprattutto in relazione all'uso di spazi e servizi collettivi.

5.4 La lezione di Itaca

Itaca è un *cohousing* concepito a Modena quando di *cohousing* in Italia non si parlava ancora. Il gruppo promotore, cresciuto all'interno dell'ambiente della sinistra cittadina e affascinato dalle sperimentazioni nordiche di abitare condiviso, voleva realizzare in città un intervento simile, costruito secondo i principi della bioarchitettura e ricorrendo a tecniche di autocostruzione.

L'impegno politico e sociale che caratterizzava buona parte dei partecipanti del gruppo spingeva per costruire un luogo per incidere concretamente sul territorio, realizzando attività aperte all'esterno, con finalità sociali.

I principi ispiratori del progetto hanno orientato i partecipanti a costruire una cooperativa a proprietà indivisa, che ha consentito di avere un terreno Peep in diritto di superficie e una quota di finanziamento pubblico. Inoltre, dopo quindici anni di esistenza, la proprietà indivisa sembra essere una garanzia importante per assicurare la gestione condivisa degli spazi comuni, nel senso che questo regime proprietario obbliga a prendere diverse decisioni in maniera collettiva.

D'altra parte nella quotidianità il grado di collaborazione tra gli abitanti è limitato e gli spazi comuni sono sottoutilizzati. Capire le ragioni è fondamentale per costruire

nuovi progetti, e Itaca sotto questo aspetto è un caso interessante perché ha una lunga storia alle spalle che consente di fare bilanci e di evidenziare le condizioni che rendono la cooperazione così fragile. Innanzitutto i progetti *resident-driven* attivano processi molto lunghi e anche emotivamente impegnativi. La partecipazione a tutte le fasi del processo è un prerequisito indispensabile, che rende queste esperienze fortemente selettive. D'altra parte chi supera questa barriera spesso arriva alla fine sfibrato, svuotato delle energie che invece sarebbero necessarie per avviare progetti cooperativi autogestiti. Anche perché una cosa sono le dichiarazioni preliminari sulle intenzioni di collaborare, un'altra la pratica cioè la sperimentazione concreta di 'fare insieme'. La definizione di regole condivise è il punto più delicato e in contesti dove ci sono sempre alcune persone con una elevata predisposizione alla collaborazione e alla reciprocità (i cooperatori cosiddetti incondizionali) la difficoltà di trovare accordi e cogestire spazi porta al fatto che le attività che è obbligatorio fare siano svolte solo da una parte degli abitanti, senza che questo determini sanzioni, con il risultato che la cooperazione, invece di rafforzarsi, diminuisce. Un altro limite dell'esperienza è che, pur avendo ricevuto risorse pubbliche, non ha avuto una vera legittimazione istituzionale: l'Amministrazione ha tollerato l'iniziativa, appoggiandola solo formalmente, ma non l'ha mai utilizzata come prototipo per avviare altre esperienze o per sviluppare relazioni con il quartiere. Così un modello che nelle intenzioni dei promotori voleva essere un esempio di integrazione dell'iniziativa privata con le politiche pubbliche è rimasto zoppo da questo punto di vista, e alla città ha lasciato poco. Infine è l'unico progetto di quelli qui analizzati che si avvalso di progettisti e tecnici esterni, verso il cui operato il giudizio degli abitanti è piuttosto severo.

5.5 Solidità dei modelli e valore sociale prodotto

La Figura 8 mostra l'aderenza dei *cohousing* analizzati al modello ideale di abitare condiviso, confrontando i desiderata desunti dall'analisi della letteratura e di diversi casi studio raccolti a livello internazionale e le caratteristiche rinvenute nei quattro *cohousing* raccontati sopra.

Figura 6. Tabella di confronto tra i *cohousing* analizzati e gli elementi del modello ideale di abitare condiviso

Descrizione	Desiderata	Numero Zero	Le case franche	Ecosol	Itaca
<i>Caratteristiche fisiche</i>					
Dimensioni	15-30 alloggi	N	S	N	N
Localizzazione	urbana	S	S	S	S
Genesi	partnership pubblico-privata	N	S	N	S
Progettazione architettonica	sociale, attenta alle relazioni	S	S	S	N
Spazi comuni	almeno uno spazio comune polifunzionale sempre aperto e autogestito (con cucina)	S	S	S	S
Alloggi privati	necessari, ma di dimensioni ridotte	S	S	S	S
Servizi collettivi	definiti sui bisogni dei residenti, autogestiti	S	S	S	N
<i>Il gruppo</i>					
Motivazione	collaborazione tra abitanti, motivazioni pratiche	S	S	S	S
Formazione del	autoselezione	S	S/N	S	S/N

gruppo					
Coinvolgimento abitanti	elevato, da attivare in tutte le fasi del progetto	S	S	S	S
Livello di omogeneità	alto per quanto riguarda la propensione alla cooperazione; ma gruppi intergenerazionali	S	S	S	S
Engagement	alto (necessario anche impegno economico)	S	S	S	S
Livello di sperimentazione	alto e continuo	S	S	S	S/N
Legittimazione istituzionale	alta	S/N	S/N	S/N	S/N
<i>Organizzazione interna</i>					
Livello di autogestione	alto	S	S	S	S
Metodi decisionali	struttura orizzontale	S	S	S	S
Gestione dei conflitti	metodo del consenso, opzione <i>voice</i>	S	S	S	S/N
Cena collettiva	almeno una volta a settimana	S	S	S	S
Incontri di gruppo	frequenti e programmati	S	S	S	N
<i>Regole</i>					
Visione	accordi scritti	S	S	S	S
Regole di funzionamento	poche e precise	S	S	S	S
Definizione regole	processo collegiale e modificabile nel tempo	S	S	S	S
Sistemi di controllo	interni	S	S	S	S

Fonte: mia elaborazione su dati tratti dalla ricerca empirica e dall'analisi della letteratura esistente
S=si, N=no, S/N=in parte

Dalla Figura emerge come il modello del *cohousing resident-driven*, caratterizzato da elevati livelli di autogestione e partecipazione, sia piuttosto solido, se analizzato in relazione alle variabili del modello ideale. D'altra parte è importante qui sottolineare alcune condizioni che mettono almeno parzialmente in discussione questo giudizio, suggerendo possibili correttivi per dare più forza al modello.

Per prima cosa il *cohousing* in Italia è un fenomeno con una diffusione limitata, le esperienze realizzate sono una ventina e bassa è la loro capacità di incidere su un territorio più vasto dei confini residenziali. D'altra parte chi si avvicina al *cohousing* non ci arriva mai per caso, ma all'interno di percorsi fatti di impegno sociale, partecipazione attiva, cultura della sostenibilità, attitudine alla collaborazione, apertura e solidarietà¹⁸¹ che potrebbero (e dovrebbero) essere valorizzati maggiormente, per produrre maggiore qualità della vita urbana.

A proposito della scarsa valorizzazione di potenziali energie civiche, bisogna sottolineare che, a fronte dei pochi progetti realizzati, sono sempre più numerosi i gruppi di aspiranti *cohouser* che si formano in giro per l'Italia; la maggior parte di questi non riescono però a concretizzare il loro obiettivo di andare a vivere in un

¹⁸¹ Non è un caso che la maggiore concentrazione di progetti di *cohousing* sia in Emilia Romagna, una regione con una grande tradizione di impegno sociale, partecipazione civica e con un diffuso capitale sociale.

contesto di abitare condiviso.

Nel caso di progetti interrotti e di gruppi che si sciolgono, l'evidenza empirica mostra come le persone che si erano impegnate escono dall'esperienza molto deluse e svuotate di energia, spesso ripartendo da un livello di *empowerment* locale minore rispetto a quello da cui erano partite, con una perdita netta di energie civiche sottratte al territorio. I *cohousing* che arrivano al traguardo d'altra parte partono intimamente sfibrati, a causa dell'impegno spropositato richiesto ai partecipanti, ai tempi troppo lunghi e agli ostacoli burocratici, tutti fattori che rendono il percorso di realizzazione troppo difficile e incerto perché il *cohousing* possa diventare un'opzione abitativa diffusa. Una volta entrati nelle case, gli abitanti hanno bisogno di un periodo di decompressione in cui ricaricarsi delle energie disperse e questo fa sì che siano pochi i casi in cui un'esperienza andata a buon fine è stata sistematizzata, diventando produttiva per nuovi progetti e le conoscenze apprese da chi ha partecipato al progetto come *practicionist* si perdono¹⁸².

Quello che ancora manca al *cohousing* per sdoganarlo dalla condizione di eccezionalità in cui si trova è un contesto amministrativo favorevole, che costituisce l'infrastruttura abilitante necessaria a diffondere il modello. Questo significa da un lato adeguare gli strumenti urbanistici e legali alle specificità degli interventi di *cohousing* (ad esempio in termini di regime proprietario, realizzazione di spazi comuni, parcheggi), per semplificare i percorsi attuativi, dall'altro inaugurare una politica pubblica di assegnazione di spazi a proprietà indivisa a prezzo calmierato (edifici dismessi e aree da riqualificare) con cui promuovere e in un qualche modo anche istituzionalizzare progetti collettivi che prevedano il coinvolgimento dei futuri abitanti e un elevato contenuto sperimentale in termini di condivisione e innovazione del welfare.

Il supporto pubblico è indispensabile anche per evitare che progetti nati intorno a valori di apertura, integrazione e collaborazione possano nel tempo isolarsi, dando vita a comunità chiuse che hanno portato alcuni studiosi ad avvicinare il modello del *cohousing* a quello delle *gated community*¹⁸³. Per limitare questa possibilità è importante agire anche sul modello proprietario, costruendo architetture giuridiche che favoriscano l'uso condiviso delle risorse e rendano possibile un certo ricambio di residenti nel tempo, fattori che aiutano a mantenere alti il livello di sperimentazione e lo spirito di collaborazione.

Un altro sistema per incentivare l'apertura è studiare partnership pubblico-private che prevedano ad esempio norme di utilizzo degli spazi comuni convenzionate con soggetti esterni, previsione di alcuni alloggi riservati a famiglie individuate dai servizi sociali, apertura al pubblico degli spazi esterni, ma anche sperimentazioni di modelli misti di *coliving* e *coworking*. L'efficacia di questi accordi è tanto maggiore quanto più la dimensione fisica viene associata all'organizzazione di servizi¹⁸⁴.

¹⁸² Un esempio in positivo è quanto è accaduto a seguito dell'esperienza di Numero Zero, il *cohousing* di Porta Palazzo a Torino. Alcuni abitanti di Numero Zero a Torino, appoggiandosi in un primo momento all'associazione Coabitare da cui erano partiti anche per realizzare il loro *cohousing*, poi costituendo una cooperativa ad hoc, hanno vinto il bando promosso dal Comune di Bologna per realizzare il percorso di accompagnamento sociale degli spazi e del gruppo di giovani selezionati per il progetto di *cohousing* pubblico in affitto per giovani denominato Porto15, mettendo l'esperienza tecnica e di facilitazione che avevano accumulato nel loro percorso personale a disposizione di altri.

¹⁸³ Su *cohousing* e *gated community* si veda in particolare Chiodelli, 2010a.

¹⁸⁴ Un esempio può essere il caso di un'amministrazione che vuole incentivare forme di mobilità

Sperimentazione, apertura, proprietà collettiva sono i tre pilastri sui quali costruire politiche locali per il *cohousing*, inteso come generatore di *civic engagement* e comunità intraprendenti da utilizzare per veicolare una cultura della sostenibilità, rigenerare territori e sviluppare nuove forme di supporto sociale, anche introducendo i suoi principi per riqualificare contesti abitativi tradizionali, utilizzando ad esempio spazi condominiali sottoutilizzati (locali stenditoio, portinerie, sale condominiali, atri) per incentivare forme di condivisione tra vicini di casa.

L'intervento pubblico impatta in maniera determinante anche sulla dimensione dell'ambiente esterno considerata nella valutazione del valore sociale prodotto nei contesti di *cohousing*. Inoltre dalla Figura 16 alla fine del capitolo emerge una correlazione tra valore sociale dell'ambiente esterno e beni relazionali collettivi prodotti: la capacità dei vari modelli di abitare condiviso di influenzare il contesto territoriale sul quale si trovano sembra infatti essere tanto maggiore quanto più elevato è il valore sociale calcolato sugli indicatori relativi a rapporti con le istituzioni, integrazione tra servizi per i residenti e aperti all'esterno, localizzazione e accessibilità.

Tra le esperienze di *cohousing* analizzate si nota inoltre una certa variabilità del valore sociale prodotto, che va dal 3,3 di Itaca al 4,4 di Ecosol. Queste differenze in modelli strutturalmente molto simili dipendono dal grado di funzionamento della relazione circolare esistente tra reputazione, fiducia e reciprocità (Ostrom, 2003): mentre in alcuni casi la relazione funziona, come testimoniato dal livello di cooperazione crescente sia tra gli abitanti che con l'esterno, in altri casi è come se il meccanismo si fosse inceppato. Ostrom dimostra che il non funzionamento di anche solo uno degli elementi della relazione agisce negativamente sugli altri, innescando una spirale negativa che nel nostro caso fa precipitare il *cohousing* in qualcosa non troppo diverso da un condominio collaborativo. Su questo un discorso a parte merita Itaca, che ha alle spalle una storia lunga in base alla quale si possono fare ragionamenti più circostanziati. Infatti, nonostante nel complesso si tratti di un'esperienza solida, capace a detta dei residenti, di produrre un'elevata qualità abitativa, evidenzia alcune criticità che solo il tempo può fare emergere. Il punto debole del modello che ha messo in crisi la relazione *ostromiana* è il mal funzionamento del meccanismo di consolidamento della reputazione, derivante dall'incapacità di arginare i comportamenti opportunistici di singole persone. L'eccessiva tolleranza di alcuni componenti del gruppo, in particolare proprio di chi più tendeva ad avere atteggiamenti di reciprocità incondizionale, verso chi si comportava in modo scorretto ha avuto l'effetto di diffondere atteggiamenti di non reciprocità. Nonostante alcuni tentativi tardivi di mettere a punto sistemi di controllo per suddividere in maniera più equilibrata le responsabilità, nel tempo si è sedimentata la difficoltà di arginare i comportamenti di *free-riding* di un paio di abitanti. Questo ha indebolito le relazioni tra tutti, rendendo a più difficile l'uso e la gestione degli spazi comuni. La gestione delle dinamiche di gruppo, il sistema di regole e l'assetto organizzativo risultano quindi anche quando si parla di valore sociale determinanti affinché il progetto espliciti tutte le sue potenzialità.

condivisa. In questo caso potrebbe usare un contesto di *cohousing* per sperimentare progetti di car-sharing condominiale o di flotte comuni (Iaione, 2016) approfittandone per sviluppare aree urbane nelle quali i parcheggi sono molto ridotti. Su *car-sharing* e *cohousing* ho scritto una riflessione, disponibile su <https://irughegia.wordpress.com/2012/12/12/cohousing-e-car-sharing>

6. Il social housing community-oriented

Il termine *social housing* è declinato, a seconda del Paese e del contesto, in modi molto diversi (Bronzini, 2014), considerato anche che la definizione comunemente accettata è quella fornita dal Cecodhas che si adatta a diverse fattispecie di interventi di politica abitativa¹⁸⁵.

Nella mia analisi ho circoscritto il campo del *social housing* a interventi abitativi sviluppati all'interno di accordi pubblico-privati, con modalità di accesso alla casa basate sull'affitto e nei quali è previsto che i residenti abbiano un ruolo attivo per la costruzione di comunità sostenibili.

In base a questa definizione, gli interventi analizzati sono frutto di progetti complessi che integrano le dimensioni di *property, facility e community management* e si occupano non solo della realizzazione (o ristrutturazione) di alloggi, ma anche della progettazione di servizi integrativi e della gestione delle relazioni tra gli abitanti (Ferri, 2011). Questo approccio caratterizza sia i grandi progetti (in termini di capitali investiti e alloggi realizzati) promossi da Cassa Depositi e Prestiti attraverso il sistema integrato dei fondi immobiliari che iniziative di dimensioni molto più contenute attraverso le quali si vuole rispondere a specifici bisogni locali, lavorando sull'esistente. Un esempio del modello realizzato con la logica dei fondi immobiliari è Cenni di Cambiamento, a Milano; rientrano invece tra le iniziative micro le coabitazioni solidali con cui a Torino si è provato a intervenire su contesti di edilizia popolare con gravi problematiche sociali, attivando le energie prodotte in alcuni ambienti particolarmente attivi della società civile.

Figura 7. Griglia di confronto tra gli interventi di social housing community-oriented analizzati

	Cenni di Cambiamento	Coabitazioni Solidali	Casa alla Vela	Brodolini24/Zumbini Sei
Descrizione				
Nuova costruzione	X	X	X	X
Riuso				
Localizzazione urbana	X	X		X(z)
Localizzazione periferica			X	X(b)
Localizzazione rurale				
Inizio progetto (formazione gruppo)	2011 2008	2006 2006	2013 2011	2011/ 2010/
Individuazione area/edificio	2013	2006	2013	2011/
Trasferimento abitanti				
Tipologia edilizia	complesso residenziale a torri	alloggi Erp	condominio	residence
Dimensioni	124alloggi; circa 250ab	6coabitazioni ; 26 alloggi; circa 45ab	3 alloggi; 13ab	4alloggi+48pl/ ; circa 50ab; 4+120 circa 100ab
Caratteristiche fisiche				

¹⁸⁵ Il Cecodhas - Comitato europeo per la promozione del diritto alla casa- definisce *social housing* 'l'insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato'. Per approfondimenti si rimanda al sito internet del Cecodhas www.housingeurope.eu

Spazi comuni	X	X	X	X
Alloggi privati	X			X
Progettazione architettonica sociale	X		X	X
Promotore				
Gruppo informale				
Operatore privato			X	X
Soggetto pubblico	X	X		
Organizzazione collettiva				
Scambi informali tra gli abitanti	X	X	X	X
Scambi e attività di gruppo regolari	X	X	X	X
Economie familiari separate	X	X	X	X
Metodi decisionali				
Struttura non gerarchica e modelli di decisione collettivi				
Supporto esterno per la presa collettiva di decisioni	X	X		
Struttura gerarchica			X	X
Gestione e manutenzione				
Autogestione e manutenzioni svolte dai residenti	X	X		
Gestione e manutenzioni svolte da un soggetto non-profit	X		X	
Soggetto gestionale esterno e manutenzioni affidate a operatori specializzati	X	X	X	X
Attività collettive				
Cena collettiva una o più volte a settimana	X	X	X	-
Spazi comuni usati tutte le settimane con regolarità	X	X	X	X
Servizi collettivi	X	-	X	X
Motivazioni				
Avere una casa	X	X		X
Visione condivisa		X		
Collaborazione tra vicini di casa	X	X	X	X
Supporto al territorio		X		

Fonte: mia elaborazione su dati raccolti con la ricerca empirica, griglia adattata da Fromm, 2012

6.1 Il tentativo di 'fare città' di Cenni di cambiamento

Cenni di cambiamento è un progetto di *housing* sociale promosso da Fondazione Housing Sociale in collaborazione con il Comune di Milano, che ha concesso l'area in diritto di superficie, e finanziato dal Fondo Immobiliare Etico 'Abitare Sociale 1' che ha tra i suoi investitori Fondazione Cariplo, Regione Lombardia, Cassa Depositi e Prestiti, Intesa San Paolo, Banca Popolare di Milano, Assicurazioni Generali, Cassa Italiana Geometri, Pirelli & C. Real Estate e Telecom Italia¹⁸⁶.

Il progetto definitivo, scelto attraverso un concorso internazionale di progettazione, rappresenta una delle più articolate iniziative di *housing* sociale in Italia, sia per dimensioni che per funzioni insediate e modello di *governance*. Inaugurato a fine 2013, è il complesso residenziale in legno più alto d'Europa ed è composto da quattro

¹⁸⁶ Per approfondimenti sul progetto si rimanda al Documento preliminare alla progettazione Una comunità per crescere, disponibile sul sito internet di Fondazione Housing Sociale all'indirizzo: http://www.fhs.it/allegati/201109291648230.DPP_Cenni.pdf

torri di nove piani collegate tra loro da un sistema di ballatoi e ponti, nelle quali trovano spazio 123 alloggi (di cui 44 in locazione a canone calmierato con patto di futura vendita, 44 a canone calmierato, 14 a canone sociale riservati a soggetti in lista per un alloggio Erp, 16 concessi a realtà del privato sociale per progetti residenziali destinati a soggetti con particolari fragilità e 5 dedicati alla sperimentazione di un modello di coabitazione per giovani under30), spazi ad uso commerciale al piano terra e spazi integrativi all'abitare ad uso collettivo gestiti direttamente dagli abitanti.

L'intervento è rivolto principalmente a un'utenza giovane ed è pensato per agevolare l'uscita dal nucleo familiare, favorire la formazione di nuove famiglie o facilitare l'accesso alla casa di famiglie monoparentali; circa il 15% delle abitazioni è invece destinato alla locazione di anziani.

L'obiettivo del progetto è costruire e consolidare reti di rapporti sociali tra persone che condividono le stesse fasi della vita. Il mix di residenze e servizi è progettato in modo da incoraggiare le persone a sviluppare rapporti di fiducia, di comprensione reciproca, valori condivisi e relazioni di buon vicinato.

Da un punto di vista di assetto organizzativo Dar=Casa, gestore sociale dell'intervento, tiene sostanzialmente i rapporti tra abitanti e proprietà, mentre la gestione degli spazi comuni è affidata direttamente agli abitanti, che propongono anche le attività da svolgervi, sia per i residenti che aperte anche all'esterno. Fondazione Housing Sociale li ha supportati nella creazione di una associazione, nata a settembre del 2014, alla quale viene affidata la gestione degli spazi comuni, che le sono stati assegnati in comodato dal fondo immobiliare proprietario dell'intervento. Lo spazio più utilizzato è l'area living, con doppia cucina comune, dove spesso vengono organizzate cene collettive. Al piano terra è stata allestita una sala giochi per i bambini e un locale per il gruppo di acquisto solidale promosso dagli abitanti. È comune anche l'ultimo piano di ognuna delle quattro torri, che comprende una grande sala che si affaccia su un terrazzo e che viene utilizzata per aperitivi e riunioni, anche se le sue potenzialità sono limitate dal fatto che gli ambienti non hanno le caratteristiche per l'abitabilità. Sono inoltre condivisi gli orti ricavati sui tetti del secondo piano e la corte comune, attorno al quale si sviluppa tutto l'intervento. L'associazione, alla quale partecipa circa la metà degli abitanti, utilizza questi spazi con la finalità di promuovere un modello abitativo partecipativo e solidale, sviluppando pratiche di mutuo aiuto tra i residenti e rafforzando le reti tra comunità e territorio. Il gruppo trainante che organizza le attività è composto da una trentina di persone, che rappresentano un mix delle diverse tipologie abitative; il lavoro è organizzato per sottogruppi tematici, che cercano di coinvolgere altri residenti sia utilizzando i *social network* che forme più tradizionali di volantaggio porta a porta, per avvicinare in particolare le persone più anziane o con fragilità sociali.

La forma architettonica, che si sviluppa attorno ad uno spazio pubblico centrale – una corte giardino allo stesso tempo protetta e permeabile – pensato per essere luogo di relazione e scambio tra i nuovi abitanti e il resto del quartiere, si articola in diversi spazi di vicinato volti a moltiplicare le possibilità di incontro: tra questi il bar latteria Oplat, gestito da una cooperativa sociale, è diventato un punto di ritrovo per gli abitanti e per il quartiere.

L'apertura a maggio 2016 nella cascina Torrette confinante con Cenni di Mare culturale urbano – un centro di produzione artistica aperto tutto il giorno tutti i giorni con birreria, quaranta postazioni di *coworking* e sala prove – ha creato un altro punto di attrazione, offrendo occasioni di socializzazione, intrattenimento e sviluppo di reti

sociali, in particolare per un pubblico giovane. La filosofia di Mare si integra bene con il modello di sviluppo territoriale proposto da Cenni, che integra dimensione residenziale, di servizio e di socialità con l'idea di costruire centralità urbane a partire da aree periferiche, lavorando su inclusione sociale e rigenerazione urbana.

Per garantire il perseguimento della funzione sociale insita in un progetto di *social housing* è cruciale governare il processo legato alla procedura di assegnazione degli alloggi: dopo aver definito il profilo di comunità dei futuri abitanti (giovani, giovani coppie e una quota del 15% di anziani), i promotori hanno pubblicato un bando per selezionare gli assegnatari, che prevedeva anche la compilazione di un questionario conoscitivo con cui delineare il contesto abitativo di provenienza dei richiedenti, verificare la coerenza del profilo familiare con la filosofia del progetto e eventuali competenze spendibili al suo interno. L'assegnazione inoltre era subordinata alla partecipazione ad un percorso di gruppo, volto a mettere le basi per la costruzione di una comunità solidale. Infine, prima di entrare nell'alloggio i soggetti selezionati hanno firmato una sorta di contratto sociale, ad integrazione del regolamento condominiale, dove si ribadiva la volontà e l'impegno di costruire una comunità solidale.

Il rischio insito di contrattualizzare l'adesione al progetto e la volontà di perseguire i suoi obiettivi è che questo sia percepito dagli abitanti come un obbligo imposto dall'alto, rendendo più difficile innescare meccanismi di autogestione e cura collettiva da parte dei residenti. D'altra parte, quello che a Cenni hanno cercato di fare è correggere in corsa l'impostazione *top-down* che per la genesi del progetto era inevitabile, proponendo occasioni di collaborazione e modalità gestionali con cui responsabilizzare progressivamente gli abitanti, rendendoli allo stesso tempo sempre più autonomi. In questa direzione va ad esempio il sostegno alla nascita dell'associazione di abitanti a cui è stata demandata la gestione degli spazi comuni, che si configura come un atto di delega da parte del proprietario più che un'iniziativa di autogestione. Sul dialogo tra proprietario (fondo immobiliare) e soggetto gestore (gli abitanti) e sull'equilibrio di ruoli e funzioni tra questi due attori si gioca buona parte delle potenzialità di Cenni di produrre valore per gli abitanti e per il territorio. Considerare Cenni un progetto concluso vorrebbe dire annullare queste potenzialità, continuare a investire su relazioni e cooperazione lo strumento migliore per valorizzarle.

6.2 L'approccio generativo delle coabitazioni solidali

Le coabitazioni solidali sono una sperimentazione nata dal basso, che poi il Comune di Torino ha deciso di trasformare in politica pubblica, coinvolgendo le organizzazioni del terzo settore nella gestione. L'intervento consiste nel coinvolgimento di piccole comunità di giovani di età compresa tra 18 e 30 anni a cui viene offerta la possibilità di abitare temporaneamente in alloggi all'interno di complessi di Edilizia Residenziale Pubblica e ai quali viene richiesto, in cambio di un affitto calmierato, di svolgere dieci ore alla settimana di volontariato per migliorare le relazioni tra gli inquilini, offrire sostegno e accompagnamento alle persone più fragili e presidiare la piccola manutenzione delle parti comuni.

Sviluppare l'autonomia abitativa dei giovani, incentivare la nascita di nuovi modelli di vicinato attivo e sperimentare modelli abitativi solidali sono gli obiettivi principali del progetto. Le coabitazioni solidali si inseriscono pienamente nella filosofia delle politiche abitative attuata a Torino negli ultimi vent'anni, basata su due pilastri:

primo, testare soluzioni nuove in contesti esistenti, lavorando su sperimentazione e temporaneità. Secondo, integrare le politiche abitative con altre politiche di welfare, investendo sugli aspetti relazionali quali leva per affrontare bisogni sociali.

Nel corso della mia ricerca, nell'autunno del 2015, ho visitato quattro delle coabitazioni solidali torinesi, intervistato i coabitanti e alcuni residenti, parlato con i promotori pubblici e con i gestori del privato sociale¹⁸⁷.

La Compagnia di San Paolo, che sostiene economicamente il progetto, l'anno successivo ha realizzato una valutazione dell'impatto economico e sociale di queste esperienze per favorire la loro replicabilità in altri contesti (Compagnia di San Paolo, 2016). Dall'analisi emergono elementi che mi sembra interessante riprendere. Innanzitutto la genesi delle coabitazioni, nate come sperimentazione *bottom up* su spinta del privato sociale, all'interno di una cornice normativa definita dal soggetto pubblico, e successivamente istituzionalizzate. Nel 2004 il Comune, che stava lavorando sui Programmi di Recupero Urbano 'Contratti di Quartiere II', delinea possibili ambiti di intervento per favorire la coesione sociale all'interno di quartieri di edilizia residenziale pubblica, modificando la composizione socio-economica degli abitanti. L'assegnazione di alloggi Erp a categorie 'meno problematiche', quali ad esempio giovani coppie, è uno degli ambiti di intervento previsti dalle linee guida¹⁸⁸.

Nel 2006 un'associazione giovanile di volontariato sociale propone all'Amministrazione un progetto di utilizzo, da parte di giovani volontari dell'associazione, di alcuni alloggi sociali nell'ambito del complesso di edilizia residenziale pubblica di via San Massimo in cambio di attività sociali svolte a favore degli abitanti, per incentivare e promuovere alcune esperienze di coabitazione solidale nei quartieri pubblici con difficoltà sociali. Il Comune ritiene il progetto valido e lo approva¹⁸⁹. L'esperienza positiva di San Massimo induce l'Amministrazione, due anni più tardi, a estendere la sperimentazione anche ad un altro contesto Erp, finché nel 2009 si arriva all'approvazione del 'Progetto per l'attuazione del mix sociale negli alloggi di edilizia residenziale pubblica', con l'intenzione di estendere ad altri quartieri pubblici della città l'esperienza delle coabitazioni solidali. In questo documento viene formalizzata la procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione dell'organizzazione (enti pubblici, associazioni, cooperative, ecc.) responsabile della coabitazione solidale e vengono definiti precisamente obiettivi e caratteristiche del progetto¹⁹⁰: con le coabitazioni solidali l'Amministrazione intende migliorare le condizioni di vita degli abitanti (agendo su gestione creativa dei conflitti, interventi di animazione socio-culturale e commerciale, educazione al consumo critico ed al rispetto dell'ambiente, promozione della cultura dell'accoglienza), prevenire il degrado sociale e fisico negli stabili (mantenimento dell'uso corretto degli spazi comuni, rispetto delle regole, monitoraggio e sicurezza degli appartamenti sfitti); favorire l'accesso ai servizi sociali, sanitari e alle risorse del quartiere; permettere ai giovani coabitanti di sperimentare la propria autonomia abitativa.

¹⁸⁷ In Appendice è disponibile il racconto di quello che ho visto.

¹⁸⁸ Si veda la deliberazione della Giunta Comunale del 31 agosto 2004, n. mecc. 2004 6990/012.

¹⁸⁹ Si veda la deliberazione della Giunta Comunale del 27 aprile 2006, n. mecc. 2006 0337/012.

¹⁹⁰ Si veda la deliberazione della Giunta Comunale del 25 agosto 2009, n. mecc. 2009 05187/012. Gli alloggi destinati a queste nuove forme di coabitazione sono esclusi per le finalità sociali previste, ai sensi dell'art. 1 comma 5 lettera a) della Legge Regionale n. 46/95, in via temporanea o privati in via definitiva, dalla normativa dell'edilizia residenziale pubblica e sono amministrati, come tutti gli altri alloggi Erp di proprietà comunale, dall'Agenzia Territoriale per la Casa di Torino.

In tutte le coabitazioni giovanili solidali è prevista la supervisione e il monitoraggio del Tavolo di coordinamento, un gruppo di lavoro misto composto dai referenti del Comune di Torino (Area edilizia residenziale pubblica, Direzione Politiche Sociali, Polizia Municipale), della Circoscrizione di riferimento, dell'Agenda Territoriale per la Casa, dell'Asl, oltre a un referente dell'organizzazione che gestisce la coabitazione solidale. Il Tavolo di coordinamento progetta, monitora e valuta il progetto di sviluppo di comunità¹⁹¹ e di tutte le attività svolte nel quartiere pubblico, facilitando allo stesso tempo il rapporto dei coabitanti con gli uffici dei diversi enti. Il ruolo di concertazione svolto dal Tavolo ha consentito di aumentare significativamente l'efficacia del progetto, riducendo i tempi delle decisioni, facilitando i rapporti tra soggetti istituzionali, abitanti e organizzazioni del territorio e lo sviluppo di progetti collettivi integrati.

I progetti di coabitazione giovanile solidale in corso a Torino sono sette e interessano in totale 26 alloggi, in cui vivono 45 coabitanti, tutti selezionati, formati e supportati dalle organizzazioni del privato sociale che gestiscono le coabitazioni.

L'approfondita valutazione di impatto svolta dalla Compagnia di San Paolo ha provato a misurare il valore economico delle coabitazioni solidali (valorizzando anche il lavoro volontario), la loro ricaduta sui coabitanti, sugli inquilini e sul lavoro dei servizi sociali e delle istituzioni. Quello che in sintesi emerge è che il modello funziona meglio quando:

- il Tavolo di coordinamento si riunisce con regolarità e riesce a garantire un accompagnamento effettivo nell'eventuale riprogettazione degli interventi e la supervisione operativa al gestore della coabitazione (*governance multistakeholder*)
- è previsto un attento processo di selezione, volto a costruire gruppi omogenei per caratteristiche (motivazioni, disponibilità, esperienze formative, di volontariato pregresse). Ai coabitanti, prima di aderire formalmente al progetto, sono offerte attività preparatorie, di simulazione o di progressivo avvicinamento e inserimento nella realtà in cui si andrà ad abitare e operare, affinché i ragazzi possano mettersi alla prova nella relazione con il gruppo, nella vita di condivisione e nella relazione con gli altri inquilini;
- sono previsti percorsi di formazione e accompagnamento centrati sulla costruzione dell'identità dei coabitanti, sulla *mission* del progetto e su pratiche di condivisione, attraverso i quali consolidare il gruppo e dare valore all'apprendimento *peer-to-peer*;
- i gruppi di coabitanti hanno la giusta dimensione per favorire gli scambi e una gestione sostenibile (minimo 5, massimo 10 persone). Inoltre, per consentire di sedimentare le relazioni e i saperi utili ad abitare meglio i contesti Erp bisogna assicurare un'anzianità di coabitazione superiore ai 2 anni, senza eccedere i 5 anni, considerati il limite massimo di permanenza nel progetto;
- dal punto di vista delle caratteristiche esogene degli edifici, sono più adatti contesti abitativi non troppo affollati, dove il rapporto tra numero coabitanti e inquilinato sia maggiore e in cui l'incidenza di gravi problematiche (percentuale inquilini in carico ai servizi sociali) non sia troppo elevata. Appartamenti che

¹⁹¹ La riduzione del canone di locazione, nonché la prosecuzione della coabitazione solidale, sono subordinate, di anno in anno, alla verifica dell'andamento del progetto e del conseguimento degli obiettivi previsti dalla coabitazione solidale.

consentano la coabitazione di più giovani insieme e edifici che dispongono di locali o aree comuni in cui poter organizzare attività collettive con gli abitanti sono risultati più adatti;

- contesti abitativi in cui vivono molti bambini facilitano il lavoro dei coabitanti, in quanto è più facile partire dai bambini per arrivare a coinvolgere i genitori.

6.3 Casa alla Vela: una sperimentazione di senior e student cohousing

Casa alla Vela, realizzata a Trento da una cooperativa sociale specializzata in servizi per la terza età, è un progetto di *cohousing* intergenerazionale in cui cinque signore ultraottantenni vivono insieme a sei giovani under30, condividendo spazi comuni e momenti di vita quotidiana. Si trova in un edificio nella prima periferia della città composto di tre appartamenti, una grande terrazza e un giardino; gli studenti vivono all'ultimo piano in un appartamento condiviso, con due camere singole e due doppie, mentre le signore nei due appartamenti rimanenti, che dispongono di cinque camere, quattro bagni e numerosi spazi comuni.

Gli studenti assicurano compagnia, organizzano feste e aiutano nella cura dell'orto a titolo di volontariato, inoltre possono prestare qualche ora di lavoro per pulizie e piccole manutenzioni della casa, venendo retribuiti direttamente dalla cooperativa. L'impegno richiesto ad ogni ragazzo è di circa 10/12 ore al mese, delle quali metà sono conteggiate come lavoro volontario. A seconda della sistemazione pagano un affitto calmierato, dai 250 ai 300 euro al mese, spese incluse.

Le anziane dividono fra loro spese di affitto, bollette e servizio di assistenza, garantito da due figure professionali sempre presenti, che le aiutano a fare la spesa, cucinare, lavarsi e fare le pulizie; ognuna ha la propria stanza da letto, mentre zona giorno e cucina sono condivise; insieme le signore decidono il menù, collaborano alla preparazione dei pasti, fanno piccole attività di giardinaggio e di cura dell'orto comune. Il contesto familiare rende il costo dell'assistenza e della vita maggiormente sostenibile per le persone anziane e potenzia la loro integrazione sociale, creando le condizioni per relazioni intra ed extra generazionali. Mediante il servizio di assistenza domiciliare e il supporto dei ragazzi, le persone anziane sono messe in condizione di vivere in maniera indipendente e attiva, partecipando alla gestione di attività condivise.

La cooperativa che gestisce il progetto, supervisiona l'intera iniziativa ed è supportata da altre organizzazioni di volontariato nelle attività ricreative che propone. Inoltre la cooperativa si occupa della selezione degli studenti, che avviene tramite colloquio. Valeria, 22 anni di Ivrea, arrivata a Trento per studiare, è stata la prima ad essere scelta e ad entrare a Casa alla Vela a ottobre del 2013. Ci si è imbattuta mentre cercava una sistemazione 'che non fosse solo una casa', ma che le offrisse anche opportunità relazionali e avesse un contenuto sociale. Nonostante in alcuni momenti la convivenza non sia facile per le esigenze diverse di anziani e studenti, Valeria è molto soddisfatta dell'esperienza, che le ha permesso di entrare in grande confidenza con queste signore anziane, sentirsi utile e collaborare con diverse associazioni di volontariato del territorio, insieme alle quali vengono organizzate negli spazi comuni attività ricreative aperte anche al quartiere, dove vivono molti altri anziani soli.

Il modello presenta diverse caratteristiche tipiche del *cohousing*, come la presenza di spazi comuni funzionali alla socializzazione, l'organizzazione di servizi di mutuo aiuto in una logica di reciprocità, i benefici economici generati dalla condivisione di beni e servizi; è studiato per offrire una risposta sia ai giovani che cercano modalità

abitative sostenibili per iniziare a sperimentare una vita autonoma (e ai quali Casa alla Vela offre anche opportunità di lavoro), che agli anziani i quali, attraverso la partecipazione alla vita di comunità, migliorano il proprio benessere psico-fisico e la qualità del loro invecchiamento (Boniatti e Brammerini, 2014). Casa alla Vela, che ha un bilancio in attivo e non riceve finanziamenti pubblici, è stata selezionata come *best practice* a livello europeo in quanto azione cooperativa in ambito sociale capace di integrare forme di assistenza formale e informale, coinvolgendo nella produzione di servizi assistenziali abitanti, associazioni, quartiere e reti territoriali¹⁹².

6.4 Il carattere temporaneo dell'abitare sociale: i modelli di Brodolini24 e Zumbini Sei

Brodolini24 e Zumbini Sei sono due esperienze di *housing* temporaneo promosse e gestite dalla cooperativa sociale La Cordata, che opera nella zona di Milano nel settore dell'accoglienza, offrendo servizi educativi e di accompagnamento a persone in difficoltà e proponendo soluzioni abitative a prezzo calmierato per chi cerca una sistemazione temporanea a Milano o è in situazioni di emergenza. Sia a Brodolini24 che a Zumbini Sei La Cordata opera come soggetto gestore di strutture altrui (la proprietà è del Comune a Brodolini, di una fondazione a Zumbini), innestandovi modelli abitativi basati sulla condivisione di spazi e servizi. Il tentativo comune è di rispondere al bisogno di ospitalità a più livelli, in una logica di 'residenzialità leggera' che integra la formula *residence* pensata per lavoratori, studenti e turisti con spazi abitativi convenzionati con i servizi sociali e dedicati a soggetti fragili ai quali sono offerti specifici percorsi di accompagnamento volti a raggiungere condizioni di autonomia. Pur essendo evidente la matrice comune alla base di questi interventi, i progetti assumono forme molto diverse, a seconda del contesto e delle sue specificità. Brodolini24 è un residence che offre ospitalità per un massimo di sei mesi a un mix di popolazioni, che va da lavoratori temporanei, studenti, genitori monoparentali e altri abitanti del territorio in emergenza abitativa a causa di fragilità temporanee, quale una separazione o uno sfratto. Inoltre dispone di quattro appartamenti per giovani alla prima esperienza abitativa ai quali, in cambio di un affitto calmierato, viene chiesto di avere un ruolo nell'organizzazione di attività di socializzazione con cui coinvolgere anche gli altri ospiti. Il progetto è partito nel 2011, dopo che La Cordata ha vinto il bando fatto dal Comune per gestire una struttura di accoglienza di sua proprietà. La Cordata propone un progetto che prevede un mix tra *residence* a mercato e posti letto per persone con fragilità abitative, ma decide di innovare la sua offerta tradizionale, destinando i quattro appartamenti disponibili a giovani del territorio interessati a sperimentare un modello di convivenza basato sulla cura delle relazioni. Ai giovani selezionati, individuati come 'famiglie consapevoli', viene proposto di gestire collettivamente gli spazi comuni, attraverso i quali sviluppare relazioni e fare integrazione tra gli abitanti, inserendoli in una specie di '*laboratorio di cohousing*'. Brodolini24 si trova nella periferia industriale di Cinisello Balsamo, in un contesto brutto e marginale. La sua posizione sfortunata rende difficile pensare di trasformarlo in un catalizzatore di energie esterne, costruendo reti e opportunità con il territorio

¹⁹² A febbraio 2015 casa alla Vela è stata inserita in una pubblicazione della Commissione economica per l'Europa delle Nazioni Unite tra le undici migliori buone pratiche a livello europeo nel settore delle politiche sociali, in particolare tra le strategie innovative di assistenza alla popolazione anziana.

Il documento tradotto in italiano è disponibile su <http://www.cooperativasad.it/wp-content/uploads/2015/06/UNECE-in-italiano.pdf>.

circostante. Per questa ragione il modello scelto è concentrato sul creare relazioni e costruire comunità dentro il perimetro dell'edificio, una costruzione bassa lungo la quale si aprono appartamenti, camere e spazi comuni, organizzata intorno a una corte comune. All'interno si percepisce un senso di protezione e tranquillità che stride rispetto al paesaggio esterno. Il progetto ricorda la struttura planimetrica del modello di *cohousing* danese, pensato come un villaggio pedonale caratterizzato da un *design* degli spazi volto a favorire l'incontro con gli altri abitanti, in una dimensione di sicurezza e tranquillità. Inoltre Brodolini²⁴ del *cohousing* riprende anche la filosofia, basata su socialità, pratiche di mutuo aiuto, autogestione e condivisione di spazi, servizi e momenti di vita quotidiana.

Il modello produce un valore sociale significativo per chi vi abita con una certa stabilità, mentre l'impatto sull'esterno e sugli abitanti più temporanei appare più limitato.

I 4500 metri quadrati di Zumbini Sei hanno una struttura profondamente diversa, sia da un punto di vista fisico che gestionale. Collocato all'interno del Villaggio Barona - un esperimento integrato di riqualificazione urbana e sociale realizzato attraverso un processo di progettazione partecipata su un'area industriale dismessa in una zona piuttosto centrale di Milano - l'intervento di Zumbini ha integrato l'offerta di abitare temporaneo con spazi comuni, area *coworking*, pub-ristorante, auditorium, uffici (La Cordata vi ha trasferito la sua sede) e una serie di servizi aperti sia ai residenti che all'esterno, tra i quali attività di animazione e doposcuola per i bambini, organizzate dal Centro per le famiglie, il mercato agricolo, ospitato una volta a settimana nel giardino e l'orto collettivo. Inoltre gli ospiti hanno a disposizione diversi spazi comuni, quali sale studio, *family room*, lavanderia, servizio di portineria, wi-fi e *bike-sharing*.

Zumbini Sei è un esperimento di un nuovo approccio al welfare, che, a partire da un'offerta abitativa uguale per tutti, miscela varie tipologie di persone offrendo loro opportunità di scambio e condivisione per favorire lo sviluppo di forme di reciprocità e cooperazione. La gestione del progetto è in capo alla cooperativa, che definisce le modalità di accesso, fissa le regole di uso di spazi e servizi, monitora l'andamento del progetto e progetta la sua evoluzione. Il carattere di elevata temporaneità che caratterizza l'offerta abitativa rende d'altra parte difficile pensare alla possibilità di promuovere modelli di gestione da parte degli abitanti. Invece che concentrarsi sulla creazione di comunità solidali tra gli abitanti, Zumbini Sei vuole costruire attraverso il mix funzionale che integra in un unico luogo casa, lavoro e welfare, un modello evoluto di abitare, visto come centro di produzione economica e sociale, attrattivo per l'esterno e integrato con il tessuto locale. E lo fa perseguendo una logica che non può che essere imprenditoriale, visto che anche se la finalità è in primis sociale, senza entrate economiche con cui bilanciare i costi di affitto, utenze e manutenzioni della struttura, diventa impossibile investire sulla costruzione di comunità.

6.5 Solidità dei modelli e valore sociale prodotto

Nel caso del *social housing community-oriented* valutare la solidità dei modelli applicati e il valore sociale prodotto ha delle implicazioni particolari. Per quanto riguarda la solidità, non bisogna dimenticare che la capacità di risolvere le problematiche delle azioni collettive, che si presentano agli individui che usano risorse comuni, è in questi contesti fortemente condizionata da fattori esterni al gruppo di abitanti: in alcuni progetti essi non hanno l'autonomia per cambiare le

strutture istituzionali e le regole per la gestione dell'intervento abitativo, perché esiste un soggetto esterno - nel caso di Cenni di cambiamento il fondo immobiliare, delle coabitazioni solidali il Comune di Torino, di Casa alla Vela la cooperativa sociale - che è proprietario dell'edificio e solitamente anche promotore del progetto. Nelle esperienze milanesi coordinate dalla Cordata la situazione è ancora più complicata perché a utilizzatori (abitanti) e fornitori (gestore) si aggiunge un ulteriore attore completamente indipendente che ha la proprietà della struttura e che, pur non intervenendo nella gestione, ha un elevato potere contrattuale, in quanto definisce se e come è possibile usare la struttura. In tutti questi casi la durata e lo sviluppo del progetto dipendono dalla solidità del proprietario e dalla sua volontà di continuare a mettere a disposizione la risorsa di sua proprietà per il progetto, più che dalle capacità dei residenti di autogestirsi e di cooperare. Se il Comune di Torino ad esempio decide di far tornare Erp gli alloggi che aveva liberato per avviare le coabitazioni solidali, queste finiscono, senza possibilità per le associazioni che le gestiscono e per i coabitanti di intervenire. Nel caso di Cenni invece la chiusura del fondo immobiliare, la cui durata è stabilita in vent'anni, potrebbe svuotare l'intervento del suo contenuto *community-oriented*, se non viene avviato per tempo un processo di modifica organizzativa, volto a costruire una struttura interna in grado di autogestirsi e autoregolarsi. Oggi infatti l'orientamento cooperativo e solidale che caratterizza Cenni è perseguito attraverso una gestione cooperativa che integra orizzontalmente le competenze di *property*, *facility* e *community management* in un unico interlocutore per gli abitanti. La *ratio* alla base di questa scelta è che questo tipo di gestione possa garantire nel lungo periodo la costruzione e la tenuta della comunità, elemento che oltre a costituire un'opportunità per il territorio rappresenta un fattore di sicurezza per gli investitori, sia per il mantenimento del livello qualitativo degli immobili sia per la realizzazione degli obiettivi di rendimento. D'altra parte, una volta che il progetto cambierà assetto proprietario, cosa che succederà in parte quando verranno riscattati gli alloggi con patto di futura vendita e in parte quando, con la chiusura del fondo cambierà il referente di quelli che rimarranno in affitto, sarà necessario rivedere il modello, senza confondere il titolo di proprietà con la gestione condivisa. A Cenni, le modalità con cui sono stati selezionati gli abitanti, la volontà di sviluppare relazioni fiduciarie tra di loro, così come il sostegno alla nascita dell'associazione di residenti per favorire la gestione condivisa degli spazi comuni, fanno presumere che i promotori siano consapevoli della possibilità di sperimentare soluzioni autogestite che prevedano il coinvolgimento diretto degli abitanti. Anche se è presto per valutare i risultati di questo approccio, è comunque possibile evidenziare il tentativo di innovazione istituzionale avviato a Cenni, rispetto a modalità gestionali eterodirette più tradizionali come quelle proposte a Casa alla Vela e nei progetti della Cordata.

Un ragionamento a parte va fatto per le coabitazioni solidali, che hanno il pregio di essere un modello facilmente replicabile, che non richiede investimenti economici particolari: a differenza ad esempio di Cenni, che per dimensioni e costo dell'intervento rappresenta un caso eccezionale, le coabitazioni vengono infatti attivate in contesti già esistenti ma sottoutilizzati, intervenendo per migliorarne le condizioni fisiche e sociali, senza che siano richieste grandi risorse finanziarie. In questo caso sono i 'dettagli istituzionali' (Ostrom, 2006) a fare la differenza nel raggiungimento dei risultati attesi, e su questo è piuttosto innovativa la scelta di istituire un Tavolo territoriale quale strumento di coordinamento dei vari soggetti che intervengono nella gestione e nella definizione delle modalità di funzionamento delle

coabitazioni. L'innovatività del tavolo sta nella co-progettazione e nella co-gestione effettiva delle coabitazioni. Gli aspetti che più sono indicativi di questa impostazione sono la struttura orizzontale e non gerarchica con cui i soggetti si relazionano tra loro, la partecipazione non mediata dei coabitanti, ai quali è riconosciuta anche una grande autonomia decisionale nel contesto di intervento, le modalità di comunicazione adottate per favorire lo scambio informativo tra i partecipanti e la possibilità del tavolo di intervenire per modificare il progetto, orientandolo al miglior raggiungimento dei risultati auspicati. A margine di queste note, viene in ogni caso riportata la tabella che valuta la rispondenza tra gli interventi di *social housing community-oriented* analizzati e gli elementi del modello ideale di abitare condiviso.

Figura 8 Tabella di confronto tra gli interventi di *social housing community-oriented* analizzati e gli elementi del modello ideale di abitare condiviso

Descrizione	Desiderata	Cenni	Coabitazioni solidali	Casa alla Vela	Famiglie consapevoli Brodolini24
<i>Caratteristiche fisiche</i>					
Dimensioni	15-30 alloggi	N	N	N	N
Localizzazione	urbana	S	S	S	S
Genesi	partnership pubblico-privata	S	S	S	S
Progettazione architettonica	sociale, attenta alle relazioni	S	N	S	S
Spazi comuni	almeno uno spazio comune polifunzionale sempre aperto e autogestito (con cucina)	S	N	S	S
Alloggi privati	necessari, ma di dimensioni ridotte	S	N	N	S
Servizi collettivi	definiti sui bisogni dei residenti, autogestiti	S	S	S	S
<i>Il gruppo</i>					
Motivazione	collaborazione tra abitanti, motivazioni pratiche	S	S	S	S
Formazione del gruppo	autoselezione	N	N	N	N
Coinvolgimento abitanti	elevato, da attivare in tutte le fasi del progetto	S	S	N	N
Livello di omogeneità	alto per quanto riguarda la propensione alla cooperazione; ma gruppi intergenerazionali	S	S	S	N
Engagement	alto (necessario anche impegno economico)	S	S	N	N
Livello di sperimentazione	alto e continuo	S	S	N	N
Legittimazione istituzionale	alta	S	S	S	S
<i>Organizzazione interna</i>					
Livello di autogestione	alto	S/N	S/N	S/N	S/N
Metodi decisionali	struttura orizzontale	S/N	S	N	N

Gestione dei conflitti	metodo del consenso, opzione <i>voice</i>	S	S	S/N	S/N
Cena collettiva	almeno una volta a settimana	S	S	S	N
Incontri di gruppo	frequenti e programmati	S	S	N	N
<i>Regole</i>					
Visione	accordi scritti	S	S	S	S
Regole di funzionamento	poche e precise	N	S	N	N
Definizione regole	processo collegiale e modificabile nel tempo	S	S	N	N
Sistemi di controllo	interni	N	S	N	N

Fonte: mia elaborazione su dati tratti dalla ricerca empirica e dall'analisi della letteratura esistente
S=si, N=no, S/N=in parte

Anche il valore sociale merita una riflessione. Infatti quello prodotto in contesti di *social housing community-oriented* è particolarmente significativo in quanto questi progetti nascono sempre da iniziative con una qualche valenza sociale, sviluppate solitamente per iniziativa o in collaborazione con soggetti del terzo settore. Inoltre spesso ricevono risorse pubbliche direttamente, ad esempio attraverso la concessione del terreno, o indirettamente, quando è un soggetto pubblico che paga i servizi (residenziali, educativi e di accompagnamento) che vengono offerti dal gestore a soggetti fragili. In questi casi infatti, oltre alla misurazione dei beni relazionali prodotti, esplicitata nella Figura 16 alla fine del capitolo, il valore sociale è strettamente connesso anche alla congruenza tra obiettivi dichiarati e risultati ottenuti, valutata in termini di bisogni sociali affrontati, caratteristiche dei beneficiari e risorse investite, che viene verificata nella tabella presentata in Figura 9.

Figura 9. Tavola sinottica degli interventi di *social housing community-oriented* in relazione alla coerenza tra obiettivi iniziali e risultati raggiunti

	Obiettivi	Risultati	Livello di congruenza
Cenni di cambiamento	<ul style="list-style-type: none"> . costruzione di una comunità, intesa come rete di rapporti sociali tra gli abitanti . integrazione con il quartiere e costruzione di una nuova centralità . offrire opportunità abitative a soggetti con fragilità sociali 	<ul style="list-style-type: none"> . uso elevato degli spazi comuni . organizzazione settimanale di attività collettive . possibilità di fare acquisti collettivi . creazione di un'associazione di residenti . gestione degli spazi comuni affidata all'associazione . organizzazione di iniziative aperte all'esterno, in collaborazione con soggetti del territorio . intervento non recintato . servizi pubblici integrati con le abitazioni (es: bar latteria) 	<p>Elevato. Oltre la metà dei residenti, appartenenti a diverse categorie di abitanti, partecipano alle attività collettive e collaborano alla loro organizzazione. Alcune polemiche ci sono state in merito all'opportunità di finanziare con risorse pubbliche (il sistema dei fondi è alimentato in primis da Cassa Depositi e Prestiti) interventi che sono principalmente destinati a soggetti con un basso disagio abitativo.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> . apertura di un centro di sperimentazione culturale e aggregazione giovanile nella cascina recuperata . sperimentazione di forme di coabitazione (accoglienza tramite famiglie solidali, cohousing per giovani) . destinazione del 28% degli alloggi a progetti di residenzialità per soggetti fragili 	
Coabitazioni solidali	<ul style="list-style-type: none"> . migliorare le condizioni di vita degli abitanti storici . prevenire il degrado sociale e fisico negli stabili . favorire l'accesso ai servizi sociali e alle risorse del quartiere . offrire ai giovani l'occasione di sperimentare autonomia abitativa 	<ul style="list-style-type: none"> . partecipazione crescente alle attività collettive organizzate dai coabitanti (bambini target più ricettivo) . tempi più rapidi per le attività di manutenzione ordinaria . nuove relazioni positive tra alcuni abitanti . avvio di collaborazioni con organizzazioni del quartiere . aumento delle richieste dei giovani di partecipare al progetto . impatto sulle scelte abitative dei giovani a seguito dell'esperienza 	Elevato. Impatto maggiore sui coabitanti
Casa alla Vela	<ul style="list-style-type: none"> . favorire pratiche di invecchiamento attivo . alleggerire il carico di assistenza agli anziani da parte dei familiari . diminuire i costi di assistenza domiciliare 	<ul style="list-style-type: none"> . partecipazione attiva degli anziani alle attività comuni proposte . creazione di relazioni quotidiane e legami di fiducia tra anziani e studenti . contenimento costi tramite la condivisione delle spese relative a assistenza, energia, cucina . creazione di piccole opportunità di lavoro retribuito per gli studenti . organizzazione di attività aperte anche all'esterno 	Elevato. Anziani e studenti rappresentano un buon mix. Da valutare l'esistenza di una domanda sia da parte degli anziani che degli studenti che giustificano l'investimento in modelli simili
Brodolini24	<ul style="list-style-type: none"> . offrire risposte 	<ul style="list-style-type: none"> . un terzo dei posti letto 	Buona. Interessante in

	<p>abitative a soluzioni di fragilità temporanea</p> <ul style="list-style-type: none"> . offrire posti letto e alloggi a costi più accessibili rispetto al mercato libero 	<p>riservati a soggetti fragili</p> <ul style="list-style-type: none"> . convenzioni con i servizi sociali pubblici . equilibrio economico raggiunto con una quota di posti letto offerta a prezzi di mercato e quella per soggetti fragili coperta da risorse pubbliche . organizzazione di iniziative di socializzazione autogestite dalle famiglie consapevoli . attività collettive partecipate da differenti target di beneficiari . realizzazione e gestione orto comune, aperto anche a soggetti esterni . miglioramento delle condizioni fisiche della struttura 	<p>particolare la sperimentazione delle ‘famiglie consapevoli’ nei quattro appartamenti, per la loro capacità di attivare dinamiche relazionali, aumentare le occasioni di socializzazione tra gli abitanti e avvicinare target di utenti diversi. Queste attività possono diventare la base su cui costruire modelli di welfare generativo, che sostituiscano il sistema di welfare del privato sociale classico, che opera per delega dell’ente pubblico.</p>
--	---	--	---

Fonte: mia elaborazione su dati tratti da interviste e documenti di progetto

7. Autocostruzione e autorecupero

In questo paragrafo sono analizzate esperienze molto diverse di autorecupero o autocostruzione. Accanto ad alcuni progetti istituzionali, come l’intervento di autocostruzione realizzato dalla cooperativa di abitanti Ariacoop a San Giovanni in Marignano (Rn) e al tentativo della Regione Lazio di trasformare l’autorecupero in una politica di riqualificazione di edifici pubblici dismessi, attraverso progetti abitativi *community-oriented*, il focus di analisi sono le esperienze illegali di occupazione abitativa. Il tema delle comunità che si autorganizzano e gestiscono collettivamente risorse comuni è particolarmente pertinente quando si parla di spazi occupati. L’analisi delle esperienze di occupazione gestite da collettivi autorganizzati fa riflettere sui limiti del ruolo regolatore dello stato e sulla capacità auto-organizzatrice della proprietà privata; inoltre lo studio del processo *trial and error* che caratterizza queste esperienze può fornire indicazioni utili per impostare regole e strumenti con cui promuovere politiche pubbliche basate su processi *bottom-up* di *institution building* collettivo.

Figura 10. Griglia di confronto tra gli interventi di autorecupero e autocostruzione analizzati

	Spazio MS (Mi)	Grotta Perfetta (Roma)	HPO (Pa)	Ex Telecom (Bo)	Fornace (Rn)	Mutonia (Rn)	Casa Netural (Mt)
Descrizione							
Nuova costruzione					X		
Riuso	X	X	X	X		X	X
Localizzazione urbana L. periferica	X	X	X	X	X		X

L. rurale						X	
Inizio (gruppo)	2010	2009	2012	2013	2003	1988	2010
Area/edificio	2013	2009	2013	2014	2007	1990	2011
Trasferimento abitanti	2013	..	2013	2014	2011	1990	2012
Tipologia edilizia	edifici liberty	ex scuola	studentato	uffici	villette schiera	caravan	casa singola
Dimensioni	25 alloggi; 100ab	18 alloggi; 50ab	35posti letto; 35ab	30 alloggi; 100ab	18alloggi; 54ab	14 alloggi; 28ab	1alloggio; 3ab;12c owo
Caratteristiche fisiche							
Spazi comuni	X	X	X	X	-	X	X
Alloggi privati	X	X	stanze	X	X	X	stanze
Progettazione architettonica sociale	X	X	X	X	-	X	X
Promotore							
Gruppo informale	X	X	X	X	X	X	
Operatore privato		X			X		X
Soggetto pubblico		X			X		
Organizzazione collettiva							
Scambi informali	X	X	X	X	-	X	X
Scambi e attività di gruppo regolari	X	X	X	X	-	non più	X
Economie familiari separate	S/N	S/N	X	S/N	X	X	X
Metodi decisionali							
Struttura non gerarchica e modelli di decisione collettivi	X	X	X	X		X	
Supporto esterno per la presa collettiva di decisioni							X
Struttura gerarchica					X		
Gestione e manutenzione							
Autogestione e manutenzioni svolte dai residenti	X	X	X	X		X	
Gestione e manutenzioni svolte da un soggetto non-profit		X					X
Soggetto gestionale esterno e manutenzioni affidate a operatori specializzati					X		
Attività collettive							
Cena collettiva una o più volte a settimana	X	X	X	X	-	-	X
Spazi comuni usati tutte le settimane con regolarità	X	X	X	X	-	-	X
Servizi collettivi	X	X	X	X	-	-	X

Motivazioni							
Avere una casa	X	X	X	X	X		
Visione condivisa						X	
Collaborazione tra vicini di casa	X	X	X	X			X
Supporto al territorio	X	X	X	X			X

Fonte: mia elaborazione su dati raccolti con la ricerca empirica, griglia adattata da Fromm, 2012

7.1 Le occupazioni illegali come modello low cost di abitare condiviso e di pratiche di economia collaborativa

Forme di condivisione di risorse e co-gestione di servizi rappresentano un trend in ascesa in molte città, inscrivibili tra le pratiche di economia collaborativa (*pooling economy*)¹⁹³ che incentivano la costruzione di legami sociali, la partecipazione civica e la cooperazione, oltre a produrre un impatto anche economico non trascurabile sul territorio.

Un grande limite alla diffusione di questo paradigma economico, che produce valore in base a logiche diverse da quelle di mercato a cui siamo abituati, è la diffusione estrema del regime di proprietà privata e il tentativo di commercializzare ogni aspetto della nostra vita (Sandel, 2012).

La necessità di recuperare la ‘funzione sociale della proprietà’ (Foster e Iaione, 2016) e rimettere al centro del processo abitativo gli abitanti per correggere un sistema ingiusto e diseguale accomuna pensatori storici come Turner, che insiste sull’autogestione come meccanismo per spezzare il ‘monopolio radicale’ dell’abitare (Turner, 1978) a esperienze molto più recenti quali WikiHouse¹⁹⁴, una piattaforma online che raccoglie progetti abitativi generati dagli utenti (Ratti, 2014).

Sulla base di queste premesse, un possibile sentiero di sviluppo per l’abitare condiviso nel nostro Paese è quello che vede una nuova alleanza tra ‘emarginati’ e attivisti sociali, sulla quale far rinascere il principio del mutuo soccorso e quello dell’autorganizzazione dal basso (Ward, 1998). Fanno parte di questo scenario le occupazioni a scopo abitativo di edifici abbandonati, dalle quali si vede come la casa possa diventare un attivatore potente di una costellazione di altri servizi e attività condivise, autogestiti dagli abitanti stessi e aperti anche all’esterno.

I casi che presento sono relativi a tre esperienze molto diverse tra loro, che ho avuto occasione di visitare durante la ricerca¹⁹⁵. A Milano sono entrata nello Spazio del Mutuo Soccorso, un progetto che nasce come occupazione abitativa di alcune vecchie palazzine abbandonate, di proprietà di un grande gruppo immobiliare nel quartiere San Siro a Milano, e che a distanza di qualche anno è diventato a mio modo di vedere un interessante modello di ‘condominio produttivo’, nel quale non solo ci abitano un centinaio di persone che prima non avevano casa, ma dove, attraverso l’autorecupero e l’autogestione, sono stati attrezzati anche spazi per servizi e attività collettive aperte al quartiere, come ad esempio il gruppo di acquisto solidale popolare (GASP), la palestra popolare autogestita, un negozio basato su scambio e riuso, la ciclofficina, uno spazio gioco per i bambini e pure l’università popolare.

¹⁹³ Sulla differenza tra *sharing* e *pooling economy* si rimanda al contributo di Foster e Iaione (2016) e a un mio approfondimento apparso su <https://irughegia.wordpress.com/2016/05/03/appunti-a-caldo-tornando-dalla-sharing-school-la-sharing-economy-fa-male-alla-condivisione>

¹⁹⁴ www.wikihouse.cc

¹⁹⁵ Approfondimenti sulle tre esperienze di occupazione abitativa sono disponibili in Appendice.

A Palermo ho parlato con i trenta studenti universitari che abitavano nell'Hotel Patria Occupato, vecchio albergo di lusso del centro storico che dopo i bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale e tantissimi anni di abbandono era stato acquistato dalla Regione per farne uno studentato. I lavori di ristrutturazione però erano stati interrotti e i movimenti studenteschi avevano così deciso di occupare l'edificio e organizzarlo come studentato autogestito, attrezzando anche diversi spazi comuni aperti all'esterno come sale studio e altri spazi per laboratori, seminari e attività ricreative. L'obiettivo di questi ragazzi era ridare funzione e valore a un edificio storico che era diventato per la città il simbolo del degrado e dell'abbandono, rispondendo ad un bisogno reale degli studenti che a Palermo facevano fatica a trovare alloggi a prezzi contenuti e contemporaneamente facendo pressione sui soggetti competenti per risolvere il problema. E infatti quando l'Università e la Regione hanno riattivato le pratiche per l'apertura dello studentato, dopo due anni e mezzo di occupazione, gli studenti occupanti hanno riconsegnato le chiavi all'Ente regionale per il diritto allo studio, disoccupando volontariamente lo stabile. Che però per i "corsi e ricorsi" che troppo spesso caratterizzano l'amministrazione pubblica è oggi di nuovo bloccato, rischiando di ricadere nel vortice del degrado da cui i ragazzi occupanti, insieme a tanti abitanti del quartiere della Kalsa che collaboravano con loro, lo avevano tolto.

Infine sono stata più volte nell'occupazione bolognese dell'ex Telecom, un esempio di occupazione meticciasca in cui hanno vissuto per più di un anno oltre ottanta famiglie e più di cento bambini, che agendo in maniera collettiva secondo principi di autogestione hanno dimostrato concretamente la possibilità di sviluppare, anche in condizioni di forte disagio, una comunità auto organizzata, pratiche di condivisione tra i residenti, relazioni di prossimità e forme di aiuto reciproco con il quartiere. Anche in questo caso lo sgombero, avvenuto dopo un anno di occupazione, ha spezzato molti dei legami di reciprocità cooperazione che si erano creati all'interno dell'ex Telecom, per loro natura molto fragili e difficili da esportare fuori dal contesto in cui sono nati.

Dai racconti degli abitanti e da quello che ho visto di persona in questi spazi occupati fanno emergere alcuni punti di convergenza interessanti, se si pensa che queste esperienze a un primo sguardo sembrano non avere niente in comune, per il fatto che si ancorano a contesti fisici e sociali estremamente particolari: nascono infatti come recupero di edifici in stato di abbandono, ciascuno diverso per organizzazione degli spazi e problematiche, e cercano di adattare tali spazi in modo da provare a offrire risposte a situazioni di forte emergenza sociale, sulle quali il sistema pubblico fa fatica a intervenire. Riconvertire un centro direzionale, piuttosto che un vecchio albergo o vecchi edifici residenziali molto degradati implica strategie attuative diverse e orienta in maniera diversa il progetto di recupero.

Nonostante questo, in tutte le esperienze ritornano elementi comuni su cui vale la pena riflettere. Primo si tratta di esperienze di azione collettiva, autogestite e auto-organizzate. Secondo tutte adottano modelli organizzativi di tipo orizzontale, che si reggono sulla partecipazione attiva degli abitanti e che hanno bisogno di un forte impegno individuale, in termini di tempo e energia, per riuscire a produrre benefici collettivi. Terzo, molta attenzione viene riservata al sistema di regole con cui governare l'intervento; queste sono definite adottando metodi di decisione collettiva e sono soggette a una revisione continua, durante i momenti collegiali di confronto e scambio di informazioni che vengono organizzati con regolarità e ai quali tutti gli abitanti sono tenuti a prendere parte e a contribuire con la propria esperienza

personale. Per rafforzare il sistema, a chi entra nell'occupazione è richiesto di firmare una sorta di patto di corresponsabilità e impegno, per garantire una linea di comportamento condivisa e sostenere il modello di autogestione.

Quarto, viene adottata una modalità di lavoro per gruppi, in modo da dividersi compiti e responsabilità. L'attività di ogni gruppo è monitorata e valutata dall'assemblea collettiva, che viene convocata settimanalmente.

Quinto, le condizioni di accesso alla struttura sono ben definite, così come i diritti di utilizzo degli spazi e dei servizi. In molti contesti gli esterni possono accedere per usufruire di servizi, ma come semplici fruitori non hanno nessun ruolo nel sistema di *governance* e non contribuiscono né alla definizione delle attività da fare né delle regole di utilizzo degli spazi collettivi. Inoltre, il fatto che questi contesti siano costantemente minacciati di sgombero, rende necessario, come forma di tutela, monitorare con attenzione gli ingressi e i contributi esterni.

Sesto, le esperienze più sostenibili e capaci di integrarsi con il tessuto circostante presentano un elevato mix sociale (famiglie in difficoltà abitativa temporanea, militanti dei movimenti di lotta per la casa, nuclei stabili con un alloggio privato) e producono elevato mix funzionale, fatto dall'integrazione tra spazi per l'abitare, spazi per il lavoro e spazi per le relazioni, aperti anche all'esterno.

Tutte queste caratteristiche, oltre a rispecchiare i principi progettuali che accomunano le istituzioni collettive individuati da Ostrom, rispondono a una logica di abitare produttivo, che da un lato integra insieme spazi abitativi e spazi per servizi e attività collettive aperte anche a chi vive altrove, dall'altro crea benefici per chi ci abita, sfruttando la condivisione delle risorse disponibili e meccanismi di co-produzione di nuove risorse. I risparmi sono innanzitutto di natura economica e riguardano i costi abitativi, abbattuti sia grazie al lavoro di autorecupero collettivo per la ristrutturazione degli alloggi sia per il fatto che non sono previsti canoni di affitto. Altri risparmi derivano dall'organizzazione di un sistema di produzione collettiva di servizi di welfare, dove gli utenti sono anche coloro che producono i servizi: dalla gestione dei bambini all'assistenza a anziani o ammalati, da sistemi per fare acquisti condivisi a forme di *car-pooling*. Inoltre si sperimentano forme di solidarietà interna, alimentate da contributi volontari degli abitanti che, oltre a finanziare le spese vive dell'occupazione, finiscono in un fondo usato per ammortizzare le emergenze delle singole famiglie.

Queste esperienze si basano sulla convinzione che sia arrivato il momento di smetterla di cercare soluzioni individuali a problemi collettivi, e che invece sia necessario costruire meccanismi di solidarietà reciproca, che incentivino la collaborazione e oltre a soddisfare un bisogno costruiscano un nuovo modo di relazionarsi agli altri, che va in direzione di una vita più condivisa, regolata da principi di co-responsabilità, autogestione e mutuo aiuto.

Per questo dal mio punto di vista è ancora più irresponsabile la retorica di chi giustifica gli sgomberi con il dovere istituzionale di 'ripristinare la legalità' quando invece avrebbe a disposizione molti strumenti istituzionali, più o meno conosciuti, per coltivare i germogli di innovazione che nascono nelle occupazioni e che devono essere protetti e nutriti se si vuole alimentare una 'primavera abitativa' con cui provare a rispondere ai crescenti segnali di emergenza sociale, costruendogli intorno politiche che propongano un nuovo modello di convivenza basato sulla solidarietà.

Esempi di risposte istituzionali a chi in tutto il mondo rivendica spazi dismessi e terreni abbandonati per realizzare progetti sostenibili di abitare condiviso ce ne sono

diversi (Foster e Iaione, 2015): molto conosciuto è il caso del quartiere di Dudley street a Boston, dove i cittadini sono riusciti a farsi assegnare in proprietà collettiva sei ettari di terreni abbandonati pubblici e altrettanti privati sui quali costruire un ‘villaggio urbano’ fatto di case con affitti calmierati, negozi di autoproduzioni, aree verdi e spazi in cui favorire la socializzazione e la costruzione di reti di collaborazione e solidarietà tra gli abitanti.

In tutte le esperienze riuscite, i soggetti pubblici hanno la funzione di abilitare la gestione dei beni comuni da parte dei cittadini, facilitando la transizione verso modelli di proprietà condivisa che passano dal riconoscimento della ‘funzione sociale’ della proprietà. Questi esperimenti si concretizzano in contesti in cui il Pubblico è consapevole del valore e dell’utilità sociale in termini di capitale relazionale, integrazione, opportunità lavorative e abitative, risparmi e stimoli culturali che la cogestione di risorse condivise da parte di gruppi di cittadini può creare per la propria comunità, rispetto a un controllo esclusivo, pubblico o privato, di quelle risorse. E attiva intorno a forme di attivismo illuminato un modello di *governance* policentrico in cui inserirsi. Solo in questo modo anche il settimo e l’ottavo principio progettuale di Ostrom (riconoscimento istituzionale e sistema organizzativo articolato a livelli concentrici) sono soddisfatti, e le occupazioni illegali possono trasformarsi in prototipi di spazi polifunzionali, ibridi e condivisi, dentro i quali attirare sistemi economici e sociali basati su cooperazione, condivisione e autogestione.

7.2 Autocostruzione e autorecupero istituzionalizzati

Mentre le esperienze informali in tema di autorecupero e rifunzionalizzazione di spazi abbandonati sono sempre più diffuse, l’autocostruzione e l’autorecupero istituzionalizzati nel nostro Paese hanno una storia travagliata, come testimonia l’esperienza romana della legge sull’autorecupero e il fatto che tanti progetti di autocostruzione associata e assistita che non sono mai partiti (Colombo, Pecoriello e Solimano, 2011).

L’inserimento di queste modalità di produzione abitativa all’interno della mia esplorazione sull’abitare condiviso è giustificato dal fatto che partecipare in prima persona alla costruzione della propria casa sviluppa modalità di cooperazione e pratiche di mutuo aiuto tra gli abitanti che sotto alcune condizioni possono continuare anche dopo la fine dei lavori costruttivi, dando vita a interessanti modelli di abitare collaborativo. Questa possibilità non è tanto legata alle pratiche di autocostruzione o autorecupero in quanto tali, ma piuttosto dipende dalle motivazioni su cui si basano le diverse esperienze: se l’autocostruzione e il lavoro di gruppo sono funzionali solo a costruirsi una casa, allora la partecipazione sarà strumentale a questo obiettivo ed è probabile che una volta terminato il progetto di cooperazione e reciprocità rimarranno poche tracce. Se invece il fine è quello di strutturare modelli collettivi di autogestione per creare opportunità di condivisione e sviluppare cooperazione e reciprocità, allora l’azione collettiva di autorecupero o autocostruzione svolge un ruolo propulsivo, rafforzando i funzionamenti cooperativi in atto.

In un caso si può parlare di attivazione di meccanismi di collaborazione, dove la condivisione è limitata ai mezzi, nell’altro invece i meccanismi sono di natura cooperativa perché oltre i mezzi si condividono anche i fini. Il confronto tra il processo avviato con l’intervento di autocostruzione di San Giovanni in Marignano, denominato Fornace, e l’esperienza romana dell’autorecupero esemplificano la differenza tra un caso e l’altro.

San Giovanni in Marignano, in provincia di Rimini, è un esempio di autocostruzione autogestita che ha prodotto diciotto villette a schiera su un lotto messo a bando nel 2007 dall'Amministrazione per costruire edilizia convenzionata. Nonostante il bando non facesse riferimento all'autocostruzione, i vincitori sono una cooperativa di famiglie (64 soci in tutto, la metà dei quali di San Giovanni) nata quattro anni prima con l'obiettivo di realizzare case per i soci, contenendo i costi grazie all'autocostruzione.

Il progetto aveva iniziato a prendere forma già nel 2002, dentro l'ambiente riminese del volontariato sociale (associazioni ambientaliste, gruppi di acquisto solidale), da cui proveniva la maggioranza dei soci, ma per molti anni era rimasto nel cassetto per lo scarso interesse dimostrato dai Comuni ai quali la cooperativa si era rivolta per sondare la possibilità di realizzare un intervento di autocostruzione. La fondazione della cooperativa da questo punto di vista è un passaggio importante per la legittimazione di questo gruppo di famiglie come interlocutore credibile. Comunque il percorso, anche dopo l'assegnazione del terreno, non è stato semplice: dei primi 18 soci interessati, 11 si sono ritirati in corsa e ci sono volute 25 riserve per completare definitivamente il gruppo. Per partecipare non era necessario rispettare criteri reddituali, e l'unico limite era non essere proprietario di un'altra casa di dimensioni adeguate al proprio nucleo familiare. Tutti gli assegnatari erano però obbligati a lavorare in cantiere, per un totale di 1300 ore a socio, la maggior parte svolte il sabato e la domenica. L'elevato impegno richiesto nella realizzazione delle case e le energie convogliate nei lavori edili hanno influito negativamente sulle dinamiche di gruppo: una volta conclusi i lavori tutti erano troppo stanchi per pensare di avviare attività collettive e altre forme di reciprocità. L'obiettivo per cui il gruppo si era formato – costruirsi la casa – era stato raggiunto e non si è trovato un altro motivo valido per giustificare lo stare insieme. Su questo hanno pesato anche alcune scelte progettuali, relative alla scelta di realizzare case singoli indipendenti, ma soprattutto di non prevedere spazi comuni, senza i quali è molto meno immediato organizzare momenti conviviali o servizi collettivi con cui stimolare la condivisione. Per fare un bilancio, questa esperienza di autocostruzione autogestita a partecipazione obbligatoria ha prodotto un risultato importante in termini di case realizzate a prezzi contenuti, ma non ha inciso in alcun modo sul rafforzamento di dinamiche relazionali e cooperative. Diverso è il caso dell'esperienza romana dell'autorecupero, che ha visto incanalare in una legge¹⁹⁶ l'energia catalizzata intorno alle occupazioni abitative per favorire il recupero di immobili pubblici dismessi e offrire risposte all'emergenza abitativa.

La legge sull'autorecupero nasce sotto la spinta politica dei movimenti romani di lotta per la casa, che promuovono l'autorecupero come strumento per riaffermare il diritto ad avere una casa e ad abitare nella città. Tra i suoi meriti ha quello di essere riuscita a coinvolgere nella sua definizione gli esponenti del dissenso che spesso animano le occupazioni illegali, inserendoli in un processo pubblico condiviso di costruzione di alternative all'abitare tradizionale. Il prodotto finale è uno strumento normativo semplice e flessibile, che definisce una convenzione tipo tra il proprietario dell'immobile individuato per l'autorecupero e il soggetto sociale attuatore e destinatario dell'intervento, indicando le condizioni del recupero e gestione dei rapporti locativi. Il meccanismo di funzionamento individuato dalla legge prevede che, per far fronte all'emergenza abitativa, l'Amministrazione possa individuare

¹⁹⁶ Legge regionale Lazio n.55 del 1998

immobili pubblici abbandonati adatti ad interventi di recupero, e che poi tramite bando selezioni cooperative di cittadini che si occuperanno di ristrutturare gli interni di questi immobili, trasformandoli in abitazioni e dotandoli di spazi comuni attraverso i quali sviluppare forme di condivisione, tanto tra residenti che con il quartiere.

La sperimentazione romana è interessante non solo per la consistenza del patrimonio pubblico oggetto di recupero (il piano riguarda 11 interventi per un totale di oltre 180 nuovi alloggi distribuiti in varie zone della città), ma in particolare nell'ambito della mia ricerca per la filosofia di socialità, mutuo aiuto e condivisione che caratterizza i progetti, nei quali sono sempre previsti spazi comuni aperti anche all'esterno e dove si riscontra una buona capacità degli abitanti di auto organizzarsi per offrire servizi e gestire attività collettive.

Il maggiore limite è che la maggior parte degli interventi sono stati pesantemente ritardati da problemi burocratici dovuti alla difficoltà della macchina amministrativa di attivarsi per costruire le condizioni tecniche e finanziarie con cui attuare procedure sperimentali. A questo si aggiunge che non è mai stato individuato chiaramente il referente pubblico responsabile del coordinamento di tutti i soggetti coinvolti nell'autorecupero, cosa che ha reso ancora più difficile affrontare i problemi contingenti e amministrare in maniera efficiente le risorse stanziata¹⁹⁷. La cattiva gestione delle iniziative di autorecupero ha determinato anche nei movimenti di lotta per la casa che avevano promosso questa innovativa modalità di intervento, una sfiducia generalizzata nelle possibilità di successo di progetti sperimentali, che possono crescere solo in contesti locali caratterizzati da un'azione pubblica costruita su principi di trasparenza, responsabilità e sussidiarietà orizzontale.

A titolo di esempio, si fa riferimento al caso di Grotta perfetta, un intervento di autorecupero di una vecchia scuola abbandonata in zona Eur, tra i primi a essere stato approvato dal Piano dell'Amministrazione ma dove i lavori strutturali preliminari, a carico del soggetto pubblico, non sono mai partiti. La cooperativa che ha vinto il bando per l'autorecupero ha presentato un progetto, frutto di un percorso partecipato a cui hanno partecipato tutti i soci interessati, che prevedeva di ricavare 18 appartamenti più tre spazi comuni per i residenti, due sale polivalenti accessibili a tutti e una palestra, per un costo totale di autorecupero di 400mila euro.

Visto che i lavori strutturali non sono mai partiti, alle 13 famiglie assegnatarie è stata offerta una soluzione abitativa transitoria, sempre in un ex edificio scolastico occupato da diciannove anni. Tra queste famiglie, nel tempo (la soluzione da transitoria appare oggi più semi permanente) si sono consolidati rapporti molto stretti, in un ambiente di convivialità e forte solidarietà. Oltre ad avere la connessione internet comune, per la quale spendono ciascuno 3 euro al mese, hanno costituito un gruppo di acquisto solidale e risistemato il giardino, che è diventato un punto di riferimento per tutto il quartiere. Organizzano anche pranzi collettivi e laboratori aperti a tutti, si sono autocostruiti un forno dove anche gli altri abitanti del quartiere possono andare a cuocere il pane, proprio per stimolare le occasioni di incontro e di collaborazione. Per gestire le varie attività sono organizzati in comitati di gestione, all'interno dei quali le persone ruotano periodicamente: c'è chi si occupa delle pulizie degli spazi comuni, chi cura il giardino, chi gestisce la cassa comune per i piccoli

¹⁹⁷ La situazione aggiornata dello stato di avanzamento dei progetti di autorecupero di Roma è disponibile sul sito della cooperativa Inventare l'abitare: http://www.inventareabitare.it/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=10&Itemid=137

lavori di manutenzione. E poi c'è la spontaneità e l'informalità dell'abitare insieme, ognuno nella sua casa ma dentro lo stesso edificio, una situazione di prossimità che crea un sentire comune, un capitale relazionale diffuso che nasce dentro le case e si allarga alla vita sociale. In questo esempio, a differenza dell'autocostruzione di San Giovanni in Marignano, le dinamiche relazionali e cooperative che si sono realizzate intorno all'autorecupero sono solide, quello che manca è la casa.

7.2 Coliving e coworking come possibile modello integrato di sviluppo

La casa nasce come spazio di condivisione quotidiana della famiglia: la condivisione in un unico contenitore degli oggetti di cui ciascuno ha bisogno consente infatti di realizzare grandi risparmi nell'organizzazione della vita quotidiana (Baldini, 2010). Oggi la dimensione ideale di questo contenitore, che per lungo tempo è stata considerata quella capace di contenere le dotazioni necessarie alla famiglia nucleare tradizionale, è stressata dalle trasformazioni demografiche e sociali in corso, che rendono inevitabilmente più 'liquido' il concetto di famiglia e di lavoro, aprendo la casa a nuove forme di socialità allargata (Sapio, 2010), costruite sulla condivisione.

Il paradigma della condivisione, oltre alla casa, ha iniziato a contaminare anche altri spazi quali consumi, lavoro, mobilità, produzione, e termini come *coworking*, *carsharing*, gruppi di acquisto solidale, *fablab*, *makerspaces* sono entrati nel linguaggio comune (Rifkin, 2014; Ratti, 2014; Carlini, 2011; Botsman e Rogers, 2010) e nell'agenda di chi si occupa di politiche di sviluppo locale (Bidussa e Polizzi, 2016). Un'ibridazione interessante in questa logica è quella del *coliving*, che si potrebbe definire l'evoluzione in chiave 2.0 del concetto di coabitazione. I *coliving* sono sostanzialmente appartamenti in cui vanno a vivere piccoli gruppi eterogenei di persone che usano la casa come spazio comune su cui investire per sviluppare nuove relazioni e opportunità lavorative. Spesso interessano persone che, anche per provenienza geografica, non hanno radicati legami sociali con il territorio e che esprimono una domanda abitativa sempre più temporanea e mobile, che mal si adatta all'offerta standard di mercato. Inoltre il loro stile di vita è coerente con un'idea evoluta di famiglia alla quale il *coliving* offre uno spazio di sperimentazione di nuovi sistemi sociali innovativi.

Sulla base di questa consapevolezza a Matera nel 2012 è nata Casa Netural, una *community* collaborativa di innovatori sociali sviluppata intorno a una casa¹⁹⁸. I suoi fondatori infatti, pur investendo molto sulla dimensione *online*, sono convinti che un prerequisito per la costruzione di comunità sia il radicamento a un luogo fisico. Casa Netural è quindi per prima cosa una casa, che, però è stata pensata in maniera diversa rispetto a una casa normale: in poco più di 200 mq hanno trovato spazio un *coworking*, con una decina di postazioni singole e due sale riunioni, un piccolo *coliving* e in un piano a parte una grande cucina comune, molto utilizzata sia dagli ospiti del *coliving* che dai frequentatori del *coworking*, che qui si ritrovano non solo per mangiare, ma anche per chiacchierare e confrontarsi sulle loro esperienze personali e su possibili progetti da sviluppare insieme.

L'idea alla base di Casa Netural è creare un luogo di abilitazione per la comunità che attivi energie, relazioni e idee della comunità stessa e che possa anche creare lavoro,

¹⁹⁸ Casa Netural è stata inserita tra i casi di autocostruzione e autorecupero perché nasce come progetto di rigenerazione urbana che ha trovato una collocazione in una vecchia casa di un quartiere popolare di Matera che è stata ristrutturata e riprogettata da una comunità allargata.

favorire l'economia circolare, la condivisione e l'innovazione tra i cittadini, fuori dagli ambienti 'patinati' delle *startup*. Su questi presupposti Casa Netural si configura come impresa sociale che, oltre a dare lavoro ai due fondatori e gestori delle attività della casa, accompagna le idee di innovazione sociale *place-based* di altre persone, mettendo a disposizione gli spazi della casa, la *community* fisica e *online* che le si è costruita intorno e il territorio urbano per prototipare l'idea: qui infatti è nato il primo Incubatore di sogni professionali con l'obiettivo di lavorare con le persone sul tema della creazione di lavoro a partire dalle passioni e dalle risorse (personali, professionali, di rete) attivabili, per verificare la sostenibilità del sogno in ottica lavorativa¹⁹⁹.

Integrare la dimensione abitativa allo spirito di condivisione e collaborazione del *coworking* è il *plus* del concetto di *coliving*, che considera la casa come il luogo più adatto a sviluppare relazioni, costruire fiducia e reputazione, alimentare reciprocità e cooperazione.

Casa Netural vista la sua natura imprenditoriale può essere considerato un progetto *top-down*, che però è stato capace di coinvolgere i suoi utenti in un processo di co-creazione, che ha dato vita a una *community* di *prosumer*, in cui l'ibridazione contagia anche gli spazi di produzione e consumo. Così sia per cercare la nuova sede, che per organizzare gli spazi interni e per arredarla è stato avviato un processo collaborativo aperto che ha raccolto contributi, idee e lavoro di molte persone, del luogo e non, che oggi fanno parte del modello di *governance* diffusa che caratterizza l'esperienza. Inoltre, per diffondere anche all'esterno lo spirito di condivisione che si respira dentro la casa, nella cucina comune vengono organizzate serate di *home-restaurant* aperte a tutti e negli spazi di *coworking swap party* serali in cui scambiarsi vestiti e accessori. Inoltre è stato aperto un gruppo di acquisto solidale di quartiere, convertendo il garage a punto di distribuzione dei prodotti acquistati e allestito uno spazio di incontro e gioco per mamme e bambini.

Casa Netural è quindi anche un *community hub*, in cui le diverse attività proposte sono l'esito di azioni collettive e sono costruite intorno e a partire dalle relazioni che si instaurano tra chi frequenta lo spazio. Condivisione e orientamento al fare sono le caratteristiche principali di una modalità di lavoro plurale, alimentata dal clima di fiducia diffusa che si respira entrando a Casa Netural e che è alla base della costruzione di relazioni generative.

Per partecipare sia alle attività a pagamento che a quelle gratuite è necessario diventare soci dell'associazione che gestisce il progetto, cosa che permette anche di contribuire a definire nuove proposte o a suggerire modifiche alle regole di utilizzo degli spazi della casa. Queste sono appese ai muri o scritte su piccole lavagne, in modo che tutti le abbiano sempre sotto gli occhi: un accorgimento semplice che però

¹⁹⁹ Esempi di progetti incubati a Casa Netural sono Agri-Netural un intervento di 'urbanesimo alimentare' che si propone di coltivare gli spazi interstiziali, le corti abbandonate, i tetti piani, gli edifici apparentemente di nessuno, offrendo una modalità diversa di approvvigionamento alimentare per gli abitanti e alimentando meccanismi economici alternativi; Netural Turism, che offre proposte di turismo esperienziale basate sul coinvolgimento degli abitanti come guide locali; IAC Centro che si occupa di promozione e produzione teatrale ricercando soluzioni di attivazione collettiva con un impatto sul territorio; Bibliomater, biblioteca partecipata e gratuita per bambini, costituita grazie alle donazioni di libri usati fatte dai cittadini e gestita da quattro nonne lettrici.

. Per ulteriori approfondimenti sui sogni professionali incubati a Casa Netural si rimanda a <http://www.benetural.com/incubatore-di-sogni>.

sembra molto utile per aumentare il tasso di rispetto, anche perché facilita un controllo e un sanzionamento (verbale) diffuso da parte di chiunque frequenta gli spazi, trasformando il monitoraggio in una parte dell'esperienza di fruizione.

Anche se idealmente rimane un progetto molto innovativo, la sua sostenibilità è legata alla capacità concreta di creare lavoro, che è il principale obiettivo del progetto: senza lavoro le energie dedicate alla costruzione della comunità diventano in questi modelli un investimento difficile da mantenere nel tempo. È quello che si ricava come lezione dall'esperienza di Mutonia, la comunità artistica di *travellers* inglesi che da più di venticinque anni si è stabilizzata a Sant'Arcangelo di Romagna, nell'area di una vecchia cava abbandonata lungo il fiume Marecchia. Arrivati come ospiti temporanei per partecipare al Festival dei Teatri, hanno dovuto fermati un po' più a lungo del previsto per riparare alcuni mezzi e poi alla fine non si sono più spostati, fino a quando la loro presenza è stata anche riconosciuta ufficialmente dall'Amministrazione comunale che nel 2015 ha inserito nel proprio piano regolatore Mutonia come parco artistico, tutelandone il valore di bene comune cittadino.

Il progetto artistico di questa comunità, che utilizza come materia prima per le proprie opere motori non funzionanti e altri rifiuti industriali, si inserisce pienamente nel paradigma dell'economia circolare e si integra con i valori di sostenibilità ambientale, vita sobria a contatto con la natura, attenzione per il riciclo, lotta al consumismo che caratterizzano gli abitanti.

Oggi sono un ibrido unico di villaggio abitativo e di lavoro, che fornisce molti elementi di riflessione sulle potenzialità di avvicinare la dimensione lavorativa con quella residenziale. La prima cosa che emerge è la forte correlazione tra vita comunitaria e organizzazione collettiva del lavoro. Finché le commesse di lavoro sono state abbondanti anche la condivisione dello stile di vita è stata molto alta. La *big family* dei Mutoid mangiava sempre insieme nel grande spazio comune ricavato nei vecchi uffici dell'impresa che gestiva la cava; si facevano i turni per cucinare, pulire i bagni, fare la spesa; si passava molto tempo insieme per progettare e provare gli spettacoli per i quali i Mutoid erano molto richiesti sia in Italia che in Europa; i guadagni entravano in una cassa comune e servivano per organizzare la vita del gruppo. Il lavoro collettivo di preparazione degli spettacoli è stato essenziale a costruire relazioni di fiducia e a sviluppare cooperazione, ma il meccanismo spontaneo che ha nel tempo dato vita a Mutonia sembra difficile da ricostruire in maniera artificiale adesso che le opportunità di lavoro sono fortemente diminuite: oggi dello spirito cooperativo iniziale rimane molto poco nella quotidianità e più che una comunità, Mutonia appare come un gruppo di singoli- ventotto persone, tra adulti e bambini - che vivono vicine, si rispettano, si sostengono in caso di bisogno, ma hanno smesso di agire collettivamente.

Nonostante questi cambiamenti tutti gli abitanti sono consapevoli del valore di quello che hanno costruito nel tempo, tanto unico quanto fragile; sono gelosi del proprio equilibrio e difendono strenuamente la propria identità. Per questo, seppur la loro unitarietà fondata sul lavoro comune si sia dispersa man mano che la crisi economica aumentava e le risorse pubbliche per le arti performative diminuivano, sono piuttosto attenti a stroncare sul nascere eventuali atteggiamenti non cooperativi. Inoltre continuano a prendere le decisioni importanti tutti insieme e tutti insieme decidono chi fare entrare nella loro 'famiglia allargata', dopo aver sottoposto i candidati a un lungo processo di frequentazione graduale. I soldi per pagare i diritti di concessione del terreno e le utenze vengono ancora raccolti mensilmente in un barattolo, a

conferma dell'elevato livello di fiducia reciproca che regna ancora a Mutonia.

7.3 Solidità dei modelli e valore sociale prodotto

Detto che il concetto stesso di modello ideale è di per sé discutibile, appare poco appropriato confrontare l'aderenza a questa idealità di esperienze abitative che nascono in maniera illegale colonizzando spazi abbandonati²⁰⁰: la temporaneità di questi interventi, soggetti al rischio costante di sgombero, stride con la valutazione di solidità che si vorrebbe far uscire dal confronto tra quello che succede nella realtà e quello che può essere definito in un modello teorico. In questi casi quello che emerge con chiarezza è la forza delle relazioni cooperative e dei meccanismi di solidarietà che nascono dentro progetti completamente autogestiti portati avanti in condizioni di assoluta precarietà economica e sociale, oltre che autorizzativa. Questa forza si esplica non solo all'interno del gruppo, dove i benefici per i singoli sono evidenti, ma anche rispetto al territorio, con il quale viene intessuta una rete fitta di scambi e avvicinamenti, che estende i benefici a una dimensione collettiva: rafforzamento della coesione sociale, valorizzazione delle diversità, aumento della tolleranza, creazione di reputazione e fiducia fanno parte del valore sociale collettivo di esperienze che vengono ancora troppo spesso considerate qualcosa da estirpare.

La Figura 16 sul valore sociale restituisce un'immagine alternativa del fenomeno delle occupazioni, valorizzando la loro capacità naturale di sviluppare meccanismi di cooperazione diffusi: il ranking sociale è in tutti i casi di occupazione illegale e autorecupero superiore a 4. Un'altra caratteristica distintiva di questi modelli è che l'elevato valore sociale prodotto è per la maggior parte costituito da beni relazionali collettivi, che cioè riescono a uscire dai confini dell'intervento e a contagiare l'intorno.

L'ambiente esterno è la dimensione in cui le occupazioni ricevono il punteggio più basso, a conferma del fatto che il vero limite di queste esperienze non dipende da loro caratteristiche interne, ma da condizionamenti esogeni, per risolvere i quali serve un riconoscimento da parte delle istituzioni del valore sociale prodotto dalle occupazioni, così come un'intermediazione dei soggetti pubblici per costruire le infrastrutture normative e fisiche necessarie a aumentare e legittimare fenomeni con elevata carica sociale ma formalmente illegali.

Figura 11. Tabella di confronto tra gli interventi di occupazione e autorecupero analizzati e gli elementi del modello ideale di abitare condiviso

Descrizione	Desiderata	Occupazioni illegali	Autocostruzione Fornace	Autorecupero romano	Mutonia	Casa Netural
<i>Caratteristiche fisiche</i>						
Dimensioni	15-30 alloggi	S	S	S	N	N
Localizzazione	urbana	S	S	S	N	S
Genesi	partnership pubblico-privata	N	N	S	N	N
Progettazione architettonica	sociale, attenta alle relazioni	S	N	S	S	S
Spazi comuni	almeno uno spazio comune polifunzionale	S	N	S	S	S

²⁰⁰ Oltre alle occupazioni illegali classiche, rientrano in questo discorso, per la genesi che hanno avuto, anche i progetti di autorecupero avviati a Roma e il caso di Mutonia.

	sempre aperto e autogestito (con cucina)					
Alloggi privati	necessari, ma di dimensioni ridotte	S	S	S	S	N
Servizi collettivi	definiti sui bisogni dei residenti, autogestiti	S	N	S	N	S
<i>Il gruppo</i>						
Motivazione	collaborazione tra vicini, motivazioni pratiche	N	N	S	N	S
Formazione del gruppo	autoselezione	N	N	N	S	N
Coinvolgimento abitanti	elevato, da attivare in tutte le fasi del progetto	S	S/N	S	N	S
Livello di omogeneità	alto per quanto riguarda la propensione alla cooperazione; ma gruppi intergenerazionali	N	N	S	N	S
Engagement	alto (necessario anche impegno economico)	N	S	S	N	S
Livello di sperimentazione	alto e continuo	S	N	S	N	S
Legittimazione istituzionale	alta	N	S/N	N/S	N/S	N/S
<i>Organizzazione interna</i>						
Livello di autogestione	alto	S	S/N	S	S	S
Metodi decisionali	struttura orizzontale	S	S/N	S	S/N	S/N
Gestione dei conflitti	opzione <i>voice</i>	S	N	S	S/N	S/N
Cena collettiva	almeno una volta a settimana	S	N	S	N	S
Incontri di gruppo	frequenti e programmati	S	N	S	N	S
<i>Regole</i>						
Visione	scritta insieme	S	N	S	N	N
Regole di funzionamento	accordi scritti	S	S	S	N	S
Definizione regole	processo collegiale e modificabile nel tempo	S	N	S	N	N
Sistemi di controllo	interni	S	N	S	N	N

Fonte: mia elaborazione su dati tratti dalla ricerca empirica e dall'analisi della letteratura esistente
S=sì, N=no, S/N=in parte

8. Comunità chiuse

Figura 12. Griglia di confronto tra comunità chiuse analizzate

	Borgo Vione	I Portici	Compagnoni
Descrizione			
Nuova costruzione		X	
Riuso	X		X
Localizzazione urbana		X	
Localizzazione periferica			X
Localizzazione rurale	X		
Inizio progetto (formazione gruppo)	2013	1980/2010*	1957/1994**
Individuazione area/edificio	2010	1980	anni 50
Trasferimento abitanti	2014	1980	anni 60
Tipologia edilizia	borgo ristrutturato	condominio a più scale	condominio
Dimensioni	35 case; circa 110ab	64 appartamenti circa 200ab	500 alloggi circa 1300ab
Caratteristiche fisiche			
Spazi comuni	X	X	-
Alloggi privati	X	X	X
Progettazione architettonica sociale	X	X	-
Promotore			
Gruppo informale			
Operatore privato	X	X	
Soggetto pubblico			X
Organizzazione collettiva			
Scambi informali tra gli abitanti	X	X	X
Scambi e attività di gruppo regolari			
Economie familiari separate	X	X	X
Metodi decisionali			
Struttura non gerarchica e modelli di decisione collettivi			
Supporto esterno per la presa collettiva di decisioni		X	
Struttura gerarchica	X		X
Gestione e manutenzione			
Autogestione e manutenzioni svolte dai residenti			
Gestione e manutenzioni svolte da un soggetto non-profit			X
Soggetto gestionale esterno e manutenzioni affidate a operatori specializzati	X	X	
Attività collettive			
Cena collettiva una o più volte a settimana	-	-	-
Spazi comuni usati tutte le settimane con regolarità	X	S/N	-
Servizi collettivi	X	-	-
Motivazioni			
Avere una casa	X(+)	X(+)	X
Visione condivisa			
Collaborazione tra vicini di casa			
Supporto al territorio			

Fonte: mia elaborazione su dati raccolti con la ricerca empirica, griglia adattata da Fromm, 2012

* il 2010 è l'anno in cui un gruppo di famiglie decide di provare a riaprire gli spazi comuni chiusi dal 1992

** il 1994 è l'anno in cui è iniziato il progetto di riqualificazione urbana del Compagnoni

(+) la motivazione principale è avere una casa sicura e protetta, con un elevato livello di comfort

8.1 Gated e ghetto community: due modelli diversi ma simili

Le *gated community* sono contesti residenziali nei quali l'accesso è consentito solo agli abitanti. Nate negli Stati Uniti, si sono espanse in molti altri Paesi e rispondono al desiderio di esclusività e sicurezza di fasce di popolazione con elevate disponibilità economiche e un profilo sociale molto omogeneo che cercano contesti chiusi, dove si sentirsi protetti e poter godere di una serie di servizi accessori con cui rendere più comoda e piacevole la loro vita. L'obiettivo è costruire sistemi il più possibile autonomi, per non dover avere contatti con l'esterno, giudicato pericoloso e disordinato. Borgo Vione, un intervento sviluppato da un imprenditore privato ricavato dalla ristrutturazione di in un antico borgo fortificato nella campagna a sud di Milano, è stata presentato dai giornali come la prima *gated community* italiana. Ci vivono 35 famiglie, molte straniere, attratte dall'idea di poter godere dei benefici di una comunità chiusa, dove c'è poco spazio per la diversità e che cercano una socialità tra simili, protetta da muri e vigilantes.

Anche al Compagnoni, storico quartiere popolare di Reggio Emilia interessato da un mastodontico progetto di riqualificazione urbana, vivono molti stranieri e il senso di comunità è forte (anche se la comunità è spaccata tra i residenti storici e i nuovi arrivati), anche se qui non c'è traccia di palestra, piscina, area wellness, sala relax e servizi di pronto intervento o spesa a domicilio. In entrambi i casi si tratta di comunità chiuse, ma mentre a Borgo Vione la chiusura è cercata (e pagata profumatamente), dentro al Compagnoni i residenti sono stati chiusi: il quartiere infatti prende forma a cavallo tra gli anni Cinquanta e Sessanta come iniziativa pubblica, per dare una sistemazione dignitosa (e isolata dal resto della città) ai poveri e agli emarginati sociali che vivevano in condizioni estreme in un'area degradata del centro storico.

Seppure i modelli siano nella sostanza imparagonabili, quello che qui interessa sottolineare sono i punti su cui questi modelli di comunità chiusa sembrano convergere, in particolare il bassissimo valore sociale prodotto (descritto nel paragrafo successivo) e la limitata capacità degli abitanti di organizzarsi per autogestire servizi o proporre interventi migliorativi del contesto. Il modello privatistico di club di Borgo Vione e quello statalista assistenzialista del Compagnoni incarnano abbastanza bene le due soluzioni estreme per la gestione delle risorse comuni e dimostrano come, se si rimane ingabbiati dentro questa dicotomia, sia molto difficile innescare strategie individuali cooperative. La gestione è affidata ai promotori degli interventi, esterni rispetto agli abitanti e con obiettivi strumentali (di profitto e di assistenzialismo). Le regole in entrambi i casi sono imposte dall'esterno e inserite in procedure formali che cercano di disciplinare il più possibile tutto. Chi le trasgredisce deve rimediare con sanzioni rigide in un caso oppure nell'altro rimane sostanzialmente impunito. Anche se le modalità sono diverse entrambi i sistemi di monitoraggio deresponsabilizzano gli abitanti e limitano fortemente le potenzialità di *local empowerment*. Infine si tratta di due modelli gestionali piuttosto costosi, i cui costi vengono scaricati nel caso delle *gated community* sugli abitanti che in cambio richiedono elevati standard di efficienza, nel caso dell'edilizia residenziale pubblica sulla collettività, senza che però il sistema produca benefici sociali diffusi.

Il terzo caso di comunità chiusa analizzato, il complesso residenziale I Portici è preso

ad esempio della difficoltà di introdurre modalità di auto-organizzazione all'interno di strutture caratterizzate da regole rigide e da una bassa capacità endogena di gestirsi. Realizzato a Modena all'inizio degli anni Ottanta, nasce come intervento destinato a famiglie dell'alta borghesia cittadina che cercavano un posto esclusivo, sicuro e vicino al centro e ai servizi in cui andare a vivere. Composto da sessantaquattro appartamenti divisi in tre palazzine, è completamente recintato e dotato di accessi sorvegliati. Oltre al servizio di portineria, un vigilante monitora gli ingressi. Le tre palazzine sono collegate da percorsi pedonali coperti e scoperti che attraversano il grande giardino condominiale. Gli abitanti, che per i servizi di sorveglianza, pulizia e manutenzione del verde pagano spese più elevate di quanto richiesto per l'affitto medio di un appartamento in città, dispongono anche di due palestre, uno spazio giochi per i bambini e un grande salone con angolo cucina. Dopo i primi anni in cui questi spazi erano molto utilizzati, successivamente gli alti costi di gestione e un minore utilizzo portano alla loro chiusura. Qualche anno fa, dopo oltre 15 anni di chiusura, alcuni residenti, tutti con bambini piccoli, decidono di provare a riaprirli. Il gruppo che promuove l'iniziativa, cinque o sei famiglie in tutto, incontra però molte difficoltà: la maggior parte dei residenti non sono interessati a usare gli spazi comuni e non vogliono pagare le spese, inoltre non acconsentono all'apertura anche parziale rispetto all'esterno e si lamentano del rumore e delle attività dei bambini. Il problema principale è un basso livello di fiducia reciproca, che inibisce gli atteggiamenti di reciprocità e rende complicato pensare di cambiare regole informali e consuetudini che si sono sedimentate negli anni. A questo si aggiunge l'elevato livello di delega all'esterno di tutti gli aspetti gestionali che ha caratterizzato dall'inizio l'impostazione dei Portici e che vede l'iniziativa autonoma di auto-organizzazione di alcuni come una minaccia alla solidità strutturale del modello.

8.2 Solidità dei modelli e valore sociale prodotto

Nella mia ricerca le *gated community* possono essere considerate una sorta di controfattuale rispetto ai modelli *resident-driven* di abitare condiviso autogestito. Alcuni studiosi infatti hanno analizzato il *cohousing* come forma di enclave privata a carattere residenziale, finendo per assimilarlo al modello delle *gated community* (Chiodelli, 2010a; Chiodelli e Baglione, 2014).

Confrontando le tabelle che illustrano le caratteristiche delle due tipologie rispetto al modello ideale (Figura 6 e Figura 13) emergono diversi punti in comune tra i due modelli, in particolare legati agli elementi dimensionali e architettonici. Se quindi esteriormente *cohousing* e *gated community* sembrano assomigliarsi, l'analisi del modello di *governance* (organizzazione interna e regole) e genesi e caratteristiche del gruppo evidenziano profonde differenze.

I due modelli non possono essere paragonati innanzitutto per le diverse motivazioni su cui si basano, che incidono sostanzialmente sia sulla capacità di avviare relazioni cooperative che sulla produzione di valore sociale: le *gated community* nascono infatti come modello chiuso e esclusivo e rispondono a bisogni di sicurezza e protezione, il *cohousing* invece si caratterizza fin dalle sue origini come modello aperto e inclusivo, integrato con il contesto ambientale e sociale in cui si inserisce e vuole soddisfare le esigenze di vivere relazioni di vicinato attive e solidali dei suoi abitanti.

Ciò non toglie che nella pratica ci siano interventi di *gated cohousing*, ma questo non giustifica comunque l'assimilazione dei due modelli, molto diversi anche per l'idea di comunità che propongono: nelle *gated community* la comunità fa parte della proposta

commerciale, ed è venduta insieme alle case come un prodotto finito. Nel *cohousing* invece la comunità si sviluppa nel tempo, si forma in relazione ai soggetti coinvolti e al contesto, allena la fiducia e la reciprocità e diventa il mezzo per costruire relazioni e scambi di vicinato. Nel primo caso la comunità è artificiale, nel secondo potenziale, nel senso che non è detto che si realizzi o produca i risultati attesi: i *cohousing* che implodono per divergenze nel gruppo e incapacità di costruire comunità lo dimostrano. D'altra parte vendere il concetto di comunità non garantisce l'insorgere di relazioni comunitarie all'interno di un gruppo di individui che risiedono nello stesso luogo, ma ha bisogno di un accompagnamento sociale e un allenamento quotidiano complicato da pianificare dall'esterno²⁰¹.

Figura 13. Tabella di confronto tra le comunità chiuse analizzate e gli elementi del modello ideale di abitare condiviso

Descrizione	Desiderata	Borgo Vione	I Portici	Compagnoni
<i>Caratteristiche fisiche</i>				
Dimensioni	15-30 alloggi	N	N	N
Localizzazione	urbana	N	S	S
Genesi	partnership pubblico-privata	N	N	S
Progettazione architettonica	sociale, attenta alle relazioni	S	S	N
Spazi comuni	almeno uno spazio comune polifunzionale sempre aperto e autogestito (con cucina)	S	N	N
Alloggi privati	necessari, ma di dimensioni ridotte	S/N	S/N	S
Servizi collettivi	definiti sui bisogni dei residenti, autogestiti	S/N	N	N
<i>Il gruppo</i>				
Motivazione	collaborazione tra vicini, motivazioni pratiche	N	N	N
Formazione del gruppo	autoselezione	N	N	N
Coinvolgimento abitanti	elevato, da attivare in tutte le fasi del progetto	N	N	N
Livello di omogeneità	alto per quanto riguarda la propensione alla cooperazione; ma gruppi intergenerazionali	N	N	N
Engagement	alto (necessario anche impegno economico)	N	N	N
Livello di sperimentazione	alto e continuo	N	N	N
Legittimazione istituzionale	alta	N/S	N/S	N/S
<i>Organizzazione interna</i>				
Livello di	alto	N	N	N

²⁰¹ È quello che tentano di fare i progetti di *social housing community-oriented*.

autogestione				
Metodi decisionali	struttura orizzontale	N	N	N
Gestione dei conflitti	opzione <i>voice</i>	N	N	N
Cena collettiva	almeno una volta a settimana	N	N	N
Incontri di gruppo	frequenti e programmati	N	N	N
<i>Regole</i>				
Visione	scritta insieme	N	N	N
Regole di funzionamento	accordi scritti	N	N	N
Definizione regole	processo collegiale e modificabile nel tempo	N	N	N
Sistemi di controllo	interni	N	N	N

Fonte: mia elaborazione su dati tratti dalla ricerca empirica e dall'analisi della letteratura esistente
S=sì, N=no, S/N=in parte

È altresì vero però che per come oggi è generalmente concepito il *cohousing*, la sua idea di apertura è piuttosto indebolita dalla scarsa accessibilità del modello, che risulta essere una possibilità limitata a fasce di popolazione privilegiate. La tabella di sintesi sul valore sociale, rappresentata in Figura 16, dimostra infatti come, a fronte di un valore sociale decisamente più alto della media, gli effetti rimangono per almeno la metà del valore complessivo limitati al gruppo di residenti. Questo succede alla massima potenza nelle comunità chiuse, dove l'accessibilità è regolata da meccanismi di tutela dell'interesse individuale e della proprietà privata: il valore sociale è quindi di *club*, recintato come il contesto fisico.

La differenza qui da sottolineare è che nelle *gated community* questo risultato è coerente con il modello, che nasce chiuso e esclusivo e si sviluppa con questa logica, producendo beni relazionali di *club*; nel *cohousing* invece l'idea di apertura e relazionalità inclusiva del modello viene ridimensionata in corsa, perché mancano le condizioni di contesto (esogene) necessarie a trasformare i beni relazionali di club in beni collettivi²⁰².

9. Condomini collaborativi

I condomini collaborativi sono contesti residenziali tradizionali in cui le relazioni di vicinato sono particolarmente floride e consentono l'organizzazione di attività ricreative e di servizi collettivi. Tali modalità sono facilitate in contesti dove ci sono spazi comuni sottoutilizzati, che offrono un ancoraggio per le iniziative comuni autogestite dai residenti. Ci sono esempi di vecchie portinerie trasformate in biblioteche di condominio o riconvertite per ospitare una badante condivisa, atri e pianerottoli arredati come spazi relax, stenditoi comuni utilizzati come sale giochi o per stoccare le merci acquistate collettivamente, sale condominiali riconvertite in palestre o spazi di *coworking*, cortili rivitalizzati da orti collettivi o nei quali viene ricavato l'angolo barbecue a disposizione di tutti. A prescindere dalla disponibilità di spazi comuni in altri contesti i condomini si sono organizzati collettivamente per ottenere risparmi, ad esempio condividendo il *wifi*, le biciclette, l'auto, facendo

²⁰² Il tema è approfondito nel capitolo 5.

acquisti collettivi o scambiandosi attrezzi e vestiti. Tali esperienze fanno notizia perché accadono raramente anche se potenzialmente sono facili da realizzare. I due casi presentati di seguito sono funzionali a cercare di capire quali condizioni facilitano e quali complicano la riuscita di pratiche collaborative a livello condominiale.

Figura 14. Griglia di confronto tra i condomini collaborativi analizzati

	Scarsellini	Zoia
Descrizione		
Nuova costruzione	X	X
Riuso		
Localizzazione urbana		
Localizzazione periferica	X	X
Localizzazione rurale		
Inizio progetto (formazione gruppo)	2009	2010
Individuazione area/edificio	2008	2008
Trasferimento abitanti	2012	2014
Tipologia edilizia	condominio con ballatoio	condominio a corte
Dimensioni	100 appartamenti; circa 300ab	91 appartamenti circa 200ab
Caratteristiche fisiche		
Spazi comuni	X	X
Alloggi privati	X	X
Progettazione architettonica sociale	X	X
Promotore		
Gruppo informale		
Operatore privato	X	X
Soggetto pubblico		
Organizzazione collettiva		
Scambi informali tra gli abitanti	X	X
Scambi e attività di gruppo regolari	X	
Economie familiari separate	X	X
Metodi decisionali		
Struttura non gerarchica e modelli di decisione collettivi	X	
Supporto esterno per la presa collettiva di decisioni		X
Struttura gerarchica		
Gestione e manutenzione		
Autogestione e manutenzioni svolte dai residenti	X	
Gestione e manutenzioni svolte da un soggetto non-profit		
Soggetto gestionale esterno e manutenzioni affidate a operatori specializzati	X	X
Attività collettive		
Cena collettiva una o più volte a settimana	-	-
Spazi comuni usati tutte le settimane con regolarità	X	N/S
Servizi collettivi	X	-
Motivazioni		
Avere una casa	X	X
Visione condivisa		
Collaborazione tra vicini di casa	X	
Supporto al territorio		

Fonte: mia elaborazione su dati raccolti con la ricerca empirica, griglia adattata da Fromm, 2012

9.1 L'upgrade del villaggio cooperativo Scarsellini

Il complesso residenziale realizzato in via Scarsellini a Milano nasce da una

convenzione tra due importanti cooperative (Ca' Granda e CCL). Oltre a costruire 200 alloggi (100 in edilizia convenzionata e 100 destinati alla vendita di libero mercato in due edifici costruiti uno di fronte all'altro), il progetto ha previsto l'allestimento di un parco condominiale ad uso pubblico e la riqualificazione di alcune aree circostanti.

Il progetto, in particolare nella parte di edilizia convenzionata, ha assunto le sembianze di villaggio cooperativo perché è riuscito a valorizzare le potenzialità del contesto (*hardware*), attraverso il coinvolgimento degli abitanti (*software*). Nel caso specifico, l'*hardware* rappresenta le caratteristiche fisiche funzionali a sviluppare relazioni di cooperazione: struttura a ballatoio degli edifici, parco condominiale comune agli alloggi in edilizia libera e in convenzionata e aperto anche all'esterno, ricca dotazione di spazi comuni, collocati in posizione ben accessibile e sorvegliabili anche dall'esterno. Il *software* sono gli abitanti, molte famiglie giovani, con una buona predisposizione alla socialità, spesso favorita dai bambini. Il connettore è stato un *social network di condominio*, che ha messo in relazione l'infrastruttura fisica (spazi comuni, caratteristiche architettoniche) con le risorse interne dei singoli (competenze, disponibilità, esperienza, interessi, conoscenze). L'idea di utilizzare uno strumento sociale online prima che questi entrassero nelle case è di una degli abitanti, che ha sperimentato sul campo (la sua casa) metodologie di design dei servizi di cui si occupava all'università per accendere connessioni e sviluppare relazioni cooperative tra i futuri abitanti (Rogel, 2013).

Il *social network* è stato uno strumento importante per tutto il periodo di cantiere; ha infatti permesso agli abitanti di iniziare a conoscersi e a frequentarsi anche indipendentemente dagli incontri organizzati dalla cooperativa sullo stato di avanzamento lavori, di fare proposte condivise per migliorare l'intervento e anche di organizzarsi per ottenere risparmi acquistando in gruppo cucine e arredi. In particolare il gruppo ancora virtuale degli abitanti è riuscito a influenzare le scelte dei progettisti in merito a disposizione e allestimento degli spazi comuni e ha ottenuto di poter autogestire il budget previsto dalle cooperative per arredarli.

L'abitudine a confrontarsi *online* ha strutturato una forma di *pre-play communication* che ha favorito gli scambi e le relazioni reali, iniziate quando le persone si sono trasferite nelle nuove case: a quel momento esisteva già un clima di fiducia reciproca e un'attitudine al dialogo che hanno aiutato l'emersione di modalità collaborative di abitare. Ciò ha permesso di creare un diffuso benessere relazionale e l'organizzazione di servizi collettivi autogestiti, come la rete wireless di condominio, la possibilità di fare acquisti in gruppo o partecipare a corsi serali e iniziative ricreative di vario genere. Inoltre si sono strutturate spontaneamente altre forme di mutuo aiuto informali, ad esempio per la custodia dei bambini.

L'attenzione al fatto che gli abitanti potessero comunicare con semplicità ha contribuito in maniera determinante all'emersione di un atteggiamento collaborativo, che è rilevante sia dal punto di vista sociale che da quello economico: un esperimento di quantificazione dei benefici economici derivanti da un abitare di tipo collaborativo ha infatti dimostrato che una famiglia tipo (due adulti e due bambini) può risparmiare 1593 euro l'anno²⁰³.

9.2 Le potenzialità a metà di Zoia

²⁰³ Si veda l'articolo di Liat Rogel Vuoi risparmiare 1593 euro all'anno? Collabora con i tuoi vicini, pubblicato su <http://www.housinglab.it/hlab/?p=795>

Zoia Abitare Popolare è un intervento promosso da due cooperative di abitanti²⁰⁴ e inaugurato nel 2014 nel quartiere residenziale di Quarto Cagnino, nella periferia ovest di Milano.

Nasce nel contesto del Bando delle 8 aree, promosso nel 2008 dal Comune di Milano per favorire la realizzazione di progetti di *social housing*. Principale obiettivo del bando era costruire mix sociale attraverso la costruzione di alloggi da destinare all'affitto, la cui fattibilità economica veniva assicurata dalla concessione delle aree a un prezzo molto basso²⁰⁵, oltre a un contributo regionale per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

L'intervento è costituito da tre edifici (due di alloggi in proprietà e uno in affitto) in cui trovano spazio complessivamente 91 alloggi, di cui 46 destinati alla proprietà, suddivisi in due palazzine; la terza, con 28 alloggi a canone convenzionato e 16 a canone sociale è tutta per l'affitto. L'intento è integrare insieme più tipologie di offerta e rispondere a un'utenza molto diversificata: single, giovani coppie, famiglie, anziani e fasce deboli della popolazione.

Oltre agli alloggi e ad alcuni spazi comuni per i residenti (sala comune con angolo cucina a piano terra di uno dei due edifici in proprietà e lavanderia condivisa all'ultimo piano della palazzina in affitto) sono stati costruiti anche 200 mq di spazi per attività creative e artigianali (Zoia Officine Creative) concessi a un prezzo agevolato ai vincitori di un concorso, che voleva selezionare attività in grado di avere ricadute socialmente positive sul quartiere e sul contesto residenziale²⁰⁶. Gli edifici si affacciano su una corte privata ad uso pubblico, pensata come un'area attraversabile in cui far convivere spazi ad uso esclusivo dei residenti e altri aperti anche ad altri utenti del quartiere (oltre alle officine creative è attiva anche una sorgente urbana dove ci si può rifornire di acqua fresca naturale e gassata).

L'obiettivo è rendere permeabile l'intervento dall'esterno e mettere in connessione con la piazza pubblica riqualificata dal progetto, con cui Zoia confina a nord. La piazza, oltre al mercato settimanale, diventa uno spazio di incontro tra abitanti di Zoia e quartiere, dove vengono organizzate manifestazioni e attività pubbliche proposte dalle Officine Creative e dal gestore sociale.

Zoia è un progetto molto conosciuto per l'innovativa strategia comunicativa con cui è stato raccontato: i promotori hanno infatti realizzato e animato uno spazio online che ha consentito a chiunque di seguire in diretta l'avanzamento del progetto e conoscere meglio la vita del quartiere (<https://zoiablog.wordpress.com>).

Nonostante l'alto investimento sia comunicativo che progettuale per creare un contesto aperto e favorevole alle relazioni, nei fatti il modello di abitare non appare particolarmente collaborativo: gli spazi comuni sono poco usati, diversi proprietari mostrano atteggiamenti di chiusura e le officine creative si sono rivelate più un'opportunità per l'esterno che una integrazione dell'offerta abitativa rivolta ai residenti. Nel prossimo paragrafo si cercherà di capire perché.

²⁰⁴ Le due cooperative coinvolte sono Edificatrice Ferruccio Degradi e Solidarnosc (Consorzio Cooperative Lavoratori), dalla quale è nata anche la cooperativa sociale Noicoop che si occupa della gestione degli alloggi e dell'accompagnamento sociale degli abitanti.

²⁰⁵ Per la parte destinata all'affitto veniva richiesto il prezzo simbolico di 1 euro.

²⁰⁶ Zoia Officine Creative attualmente ospita il laboratorio di un liutaio, una galleria d'arte, un atelier di scenografia e uno studio di architetti; inoltre è stato ricavato uno spazio per il gestore sociale, che si occupa della gestione immobiliare degli alloggi e di progetti per favorire le relazioni tra gli abitanti.

9.3 Solidità dei modelli e valore sociale prodotto

Scarsellini e Zoia sono stati tutti e due presentati come interventi di abitare collaborativo: descrivendo il primo come villaggio cooperativo e il secondo come modello di una nuova architettura delle relazioni, le cooperative che li hanno realizzati hanno insistito molto sulle potenzialità per gli abitanti di sviluppare relazioni di cooperazione e reciprocità. Inoltre i due progetti sono simili anche per dimensioni e altre scelte progettuali, come investire su spazi comuni e costruire interventi permeabili dall'esterno. Mentre però a Scarsellini a distanza di cinque anni dal termine dei lavori si è strutturato un sistema organizzativo interno autogestito da una parte di residenti che ha avviato molte iniziative e servizi di abitare collaborativo, a Zoia il processo stenta a partire.

Alcune considerazioni possono aiutare a chiarire il perché di questi risultati diversi, partendo da quello che si rileva dal confronto delle due esperienze con il modello ideale. Innanzitutto a Zoia si è voluto sperimentare un elevato mix sociale, raggiunto mescolando proprietà, affitto convenzionato e affitto sociale. Questo ha portato a una forte disomogeneità tra i residenti che ha creato difficoltà di integrazione tra le varie tipologie, anche perché da un punto di vista di progetto architettonico gli alloggi per l'affitto sono fisicamente separati da quelli in proprietà.

Quello che però manca a Zoia rispetto a Scarsellini e che più contribuisce alla spiegazione dei diversi risultati in termini di abitare collaborativo è la spinta propulsiva endogena a sviluppare relazioni tra gli abitanti: a Scarsellini alcuni di questi hanno incominciato ad agire collettivamente per migliorare l'intervento mentre questo era ancora in costruzione e insieme sono riusciti a modificare alcune scelte della cooperativa verso soluzioni più aderenti alle loro esigenze. Una volta che sono entrati nelle case, il loro potere di azione collettiva è stato amplificato dalla possibilità di utilizzare gli spazi comuni, che gli sono stati affidati in autogestione. A Zoia invece si è cercato di costruire relazioni di reciprocità e cooperazione tra gli abitanti attraverso un intervento di accompagnamento sociale esterno, che è risultato molto meno efficace, soprattutto rispetto agli abitanti. Più riuscito è stato il processo di coinvolgimento del quartiere, che ha fatto emergere diverse risorse poco conosciute del territorio e ha dato loro informazioni sulle potenzialità che Zoia poteva avere per loro, in termini di connessioni con le officine creative, utilizzo della piazza pubblica e frequentazione dell'area giochi per bambini e della sorgente urbana dentro la corte.

Anche la strategia di comunicazione conferma l'impostazione diversa dei due progetti, uno (zoiablog) più attento a sviluppare relazioni con l'esterno e l'altro (il *social network* di condomino) concentrato a costruire occasioni di socializzazione e incontro tra gli abitanti. L'attenzione per la comunicazione ex ante si è rivelata particolarmente produttiva per sviluppare azioni collettive autogestite e creare un clima di fiducia reciproca. Al contrario a Zoia la scelta di affidare la gestione degli spazi comuni a un soggetto esterno con uno scarso coinvolgimento degli abitanti ha portato alla definizione di regole molto rigide e difficili da modificare per l'utilizzo degli spazi comuni (che scoraggiano l'utilizzo), così come la necessità di prevedere forme di controllo e sanzionamento esterne.

Figura 15. Tabella di confronto tra i condomini collaborativi analizzati e gli elementi del modello ideale di abitare condiviso

Descrizione	Desiderata	Scarsellini	Zoia
Caratteristiche			

<i>fisiche</i>			
Dimensioni	15-30 alloggi	N	N
Localizzazione	urbana	S	S
Genesi	partnership pubblico-privata	N	S
Progettazione architettonica	sociale, attenta alle relazioni	S	S
Spazi comuni	almeno uno spazio comune polifunzionale sempre aperto e autogestito (con cucina)	S	S
Alloggi privati	necessari, ma di dimensioni ridotte	S	S
Servizi collettivi	definiti sui bisogni dei residenti, autogestiti	S	N
<i>Il gruppo</i>			
Motivazione	collaborazione tra vicini, motivazioni pratiche	N/S	N
Formazione del gruppo	autoselezione	N	N
Coinvolgimento o abitanti	elevato, da attivare in tutte le fasi del progetto	S/N	N
Livello di omogeneità	alto per quanto riguarda la propensione alla cooperazione; ma gruppi intergenerazionali	S/N	N
Engagement	alto (necessario anche impegno economico)	N	N
Livello di sperimentazione	alto e continuo	S/N	N
Legittimazione istituzionale	alta	N/S	N/S
<i>Organizzazione interna</i>			
Livello di autogestione	alto	S	N
Metodi decisionali	struttura orizzontale	S	N
Gestione dei conflitti	opzione <i>voice</i>	S	N
Cena collettiva	almeno una volta a settimana	N/S	N
Incontri di gruppo	frequenti e programmati	S	N
<i>Regole</i>			
Visione	scritta insieme	N	N
Regole di funzionamento	accordi scritti	S	S
Definizione regole	processo collegiale e modificabile nel tempo	N	N
Sistemi di controllo	interni	N/S	N

Fonte: mia elaborazione su dati tratti dalla ricerca empirica e dall'analisi della letteratura esistente
S=sì, N=no, S/N=in parte

Tali considerazioni si riflettono anche guardando la tabella del valore sociale, più basso a Zoia rispetto a Scarsellini, in particolare per gli indicatori relativi alle caratteristiche del gruppo e al sistema di regole. Per quanto riguarda la dimensione dell'ambiente esterno il valore sociale è invece più alto a Zoia, che risulta più accessibile (per la quota di alloggi in affitto) e integrata con il territorio. Tale peculiarità di Zoia emerge anche dalla scomposizione del valore sociale prodotto tra beni relazionali collettivi e di club: il rapporto 20-80 segnala che quattro quinti dei beni relazionali prodotti a Zoia hanno un effetto maggiore sull'esterno che

sull'interno. A tale risultato, significativo nonostante il valore sociale non sia particolarmente alto, contribuiscono soprattutto le officine creative, al cui interno sono state inserite persone con un'elevata propensione alla cooperazione. Questi spazi si stanno connotando come micro *hub* di progetti collaborativi di innovazione sociale che attirano un pubblico anche non locale e che costituiscono il vero punto di forza Zoia, che in questo modo è riuscita a proporre un modello integrato tra residenza e spazi produttivi che rappresenta una frontiera di sviluppo urbano particolarmente interessante.

VS Ambiente interno	Lumen (Re)	Upacchi (Ar)	Torre Mezzana (Po)	Tempo di vivere (Mo)	Numero Zero (To)	Casa Franche (To)	Ecocol (Pe)	Itea (Mo)	Centi (Mi)	I Tessitori (To)	Filo Continuo (To)	Casa alla Vela (Tn)	Brodolini24 (Mi)	Zumbini Sei (Mi)	Spazio Mutuo Soccorso (Mi)	Hotel Patra Occupato (Pa)	ex Telecom (Bo)	Formace (Rn)	Autorecupero	Casa Neutral (Mi)	Mulonia (Rn)	Borgo Vione (Mi)	Compagnoni (Re)	Scarsellini (Mi)	Zola (Mi)	Casa Bru (Mi)
	4,5	1,3	2,5	2,5	3,0	3,5	4,5	2,3	4,5	1,8	3,0	4,0	4,5	4,8	4,8	4,0	4,5	0,0	5,0	4,3	2,8	4,3	0,0	3,5	3,5	3,0
spazi comuni	5	2	2	2	3	4	5	4	5	1	4	5	5	5	5	5	5	0	5	5	4	5	0	5	5	4
servizi collettivi	5	1	4	4	3	3	5	1	4	2	3	5	5	5	5	4	5	0	5	3	1	5	0	3	1	3
progettazione architettonica sociale	4	2	2	2	4	4	5	2	4	1	2	4	4	4	4	4	4	0	5	5	3	5	0	5	5	3
mix funzionale	4	0	2	2	2	3	3	2	5	3	3	2	4	5	5	3	4	0	5	4	3	2	0	1	3	2
VS Gruppo	4	2,3	2,8	2,8	3,8	4,3	4,8	3,8	3,3	4,3	4,3	3,8	3,5	2,0	4,3	5,0	3,8	3,8	5,0	2,0	3,5	3,3	2,5	3,3	2,5	2,0
dimensioni	4	3	2	2	3	5	4	4	2	3	3	2	3	1	4	5	2	5	5	1	4	3	2	3	3	1
omogeneità	5	2	4	4	3	4	5	4	4	5	5	4	4	3	4	5	4	3	5	4	5	5	5	3	2	3
stabilità/turnover	4	2	3	3	5	5	5	4	3	4	4	4	3	2	4	5	4	5	5	1	4	4	3	5	3	3
impegno sociale	3	2	2	2	4	3	5	3	4	5	5	5	4	2	5	5	5	2	5	2	1	1	0	2	2	1
VS Regole	4,0	1,3	3,7	3,7	3,7	4,3	4,7	3,7	3,7	4,3	4,3	4,0	3,7	2,7	5,0	5,0	5,0	1,0	5,0	3,0	3,0	1,3	0,0	3,0	1,0	4,0
di gestione	5	1	4	4	4	4	5	5	3	5	5	4	3	2	5	5	5	1	5	2	3	1	0	2	1	5
di uso	4	2	4	4	4	5	5	4	4	3	3	4	4	3	5	5	5	1	5	4	2	2	0	4	1	5
di monitoraggio	3	1	3	3	3	4	4	2	4	5	5	4	4	3	5	5	5	1	5	3	4	1	0	3	1	2
VS Ambiente esterno	3,2	0,8	1,4	1,6	3,6	3,6	3,6	3,6	4,8	4,4	4,4	4,2	3,6	5	4	3,8	3,4	2,2	4,2	3,6	3	1,6	3	2,6	3	2,8
localizzazione	3	2	2	2	5	3	4	5	5	5	4	4	3	5	5	5	5	5	5	5	3	3	5	4	4	5
vicinanza servizi	3	1	2	2	5	4	5	5	5	5	5	5	2	5	5	5	5	5	5	5	2	2	5	4	4	5
integrazione servizi interni e esterni	3	0	1	1	3	4	3	2	5	2	3	3	3	5	5	4	4	0	5	3	4	1	1	2	2	3
rappporto con istituzioni	4	0	0	0	4	4	4	3	5	5	5	5	4	5	0	1	0	1	3	1	4	2	3	1	2	0
accessibilità	3	1	2	3	1	3	2	3	4	5	5	5	5	5	5	4	3	0	3	4	2	0	1	2	3	1
VS Totale	3,9	1,4	2,6	2,6	3,5	3,9	4,4	3,3	4,1	3,7	4,0	4,0	3,8	3,6	4,5	4,5	4,2	1,7	4,8	3,2	3,1	2,6	1,4	3,1	2,5	3,0
	alto	basso	medio	medio	medio	medio	alto	medio	alto	medio	alto	alto	medio	alto	alto	alto	basso	basso	alto	medio	medio	medio	basso	medio	medio	medio
Beni relazionali di club/beni relazionali collettivi (%)	60-40	80-20	70-30	50-50	50-50	50-50	60-40	80-20	50-50	30-70	30-70	50-50	70-30	30-70	20-80	20-80	20-80	100-0	10-90	60-40	50-50	100-0	100-0	70-30	20-80	90-10

Figura 16. Il valore sociale prodotto dai contesti di abitare condiviso analizzati. Tabella di sintesi.

Capitolo 5

Considerazioni conclusive e indicazioni di policy

La difficoltà non sta nelle idee nuove, ma nell'affrancarsi dalle idee vecchie, le quali, per coloro che sono stati educati come lo è stata la maggioranza di noi, si ramificano in tutti gli angoli della mente, J.M.Keynes²⁰⁷

In questo capitolo è condensato il mio pensiero sulle prospettive di sviluppo che possono avere modelli abitativi costruiti coinvolgendo gli abitanti e potenziati da spazi comuni. Dopo aver spiegato il senso della ricerca, illustro due possibili scenari di sviluppo e mi concentro su uno dei due, per concludere con una riflessione su opportunità e modalità di investire sull'abitare condiviso da un punto di vista pubblico.

La lettura che propongo parte dalle pratiche, nelle quali mi sono immersa mentre stavo ancora formulando le ipotesi di ricerca, per arrivare alle politiche, tracciate dopo aver esplicitato anche la tesi, nella convinzione che sia ancora - e sempre di più - necessario un intervento pubblico capace di leggere la complessità del presente, captare le scintille di futuro e creare le condizioni perché queste si possano accendere sul territorio.

1. Alla ricerca di senso

Il capitolo 4 che sintetizza la ricerca empirica è quello che mi ha creato più problemi: da un lato ho raccolto troppe informazioni che poi ho avuto difficoltà a sistematizzare; dall'altro ho scoperto un universo caratterizzato da forte variabilità di forme, difficilmente modellizzabili. Più volte mi sono chiesta se avrebbe avuto più senso selezionare alcune esperienze e lavorare solo su queste, per cercare una coerenza che altrimenti non riuscivo a trovare. Se alla fine ho scelto di rappresentare l'universo è perché mi sono resa conto che raccontare quel magma informe di progetti poco conosciuti era il modo migliore per far emergere spontaneamente il loro carattere paradigmatico. Il tentativo che provo a fare in questo capitolo è utilizzare la collezione di pratiche che ho raccolto per leggere la realtà attraverso modelli ibridi di abitare e socialità, integrandoli con altre dinamiche più strutturali che stanno attraversando la nostra società: cambiamenti demografici, trasformazioni nelle forme di lavoro, nuovi modelli di consumo, crisi del welfare state, aumento delle disuguaglianze. Lo scopo è dare un senso alle pratiche costruendo loro intorno un quadro interpretativo a cui fare riferimento per attribuire un possibile ruolo a fenomeni altrimenti sottovalutati per la loro scarsa diffusione e il loro carattere di eccezionalità. Per capire se e come fosse possibile far evolvere utopie individuali in utopie collettive (Sitton, 2016) ho raccolto i segnali prodotti dall'abitare condiviso e ho provato a orientarli, proponendo una lettura interpretativa dei casi che sintetizzi da un lato le caratteristiche comuni alle esperienze auto-organizzate che hanno dimostrato una buona solidità nel tempo e dall'altro gli elementi di fragilità

²⁰⁷ J.M. Keynes, 1936, Teoria generale dell'occupazione, dell'interesse, della moneta, UTET, Torino, p.173

istituzionale ricorrenti nei casi di insuccesso²⁰⁸.

2. Meta-analisi delle esperienze di abitare condiviso auto-organizzate

Per riassumere e ordinare le tante informazioni raccolte viene qui proposta una meta-analisi delle esperienze di abitare condiviso analizzate nel capitolo 4, selezionando quelle in cui l'auto-organizzazione degli abitanti è un elemento centrale nella definizione e nella gestione del progetto. Oltre a esperienze tipicamente *bottom up* come ecovillaggi, *cohousing* e occupazioni abitative, rientrano in questo sottoinsieme anche i condomini collaborativi e i casi di *social housing community-oriented* in cui sono state favorite forme di autogestione da parte degli abitanti, come nell'intervento di Cenni di Cambiamento dove il fondo immobiliare proprietario ha promosso la costituzione di un'associazione di residenti a cui ha affidato la gestione degli spazi comuni.

Ho escluso invece casi in cui la dimensione di *self-management* è secondaria rispetto a una gestione più imprenditoriale, come ad esempio nel progetto di *community hub* Casa Natural a Matera o in quello della *gated community* di Borgo Vione a Basiglio (Mi), realizzata e amministrata da un *developer* esterno.

I casi selezionati vengono messi a confronto sotto tre aspetti, sintetizzati nella Figura 1: il gradiente di condivisione sviluppato al loro interno, l'aderenza ai principi progettuali individuati da Ostrom come caratteristiche ricorrenti nei casi di buon funzionamento nell'autogestione cooperativa e il valore sociale in termini produzione di beni relazionali collettivi che queste esperienze sviluppano.

Come approfondito nel paragrafo 4 del capitolo 1, il livello di condivisione si definisce basso quando vengono messi in comune beni materiali (oggetti e spazi) come opportunità aggiuntiva, senza che questo costituisca un obbligo a sviluppare rapporti di cooperazione e reciprocità con gli altri abitanti. Quando oltre agli spazi vengono condivisi anche impegni comuni (ad esempio per la manutenzione ordinaria e le pulizie), attività ricreative fino ad arrivare a servizi collettivi autogestiti (preparazione dei pasti, trasporti, gestione dei bambini), il gradiente di condivisione è di livello medio. Il massimo livello si raggiunge nelle esperienze che prevedono forme di coabitazione nella stessa casa e sistemi di proprietà collettiva, caratteristiche entrambe che presuppongono una elevata condivisione anche valoriale.

Il secondo aspetto riguarda l'aderenza delle esperienze di abitare condiviso analizzate ai sette principi progettuali rintracciabili in istituzioni da lungo tempo responsabili di risorse collettive, considerati da Ostrom gli elementi essenziali per spiegare il successo di istituzioni auto organizzate a riprodurre le risorse collettive e a ottenere il rispetto delle regole comuni (Ostrom, 1990)²⁰⁹ e coerenti con il modello ideale di abitare condiviso proposto nel capitolo 2. Sono identificati come casi di successo quelli che aderiscono alla maggior parte dei principi progettuali, facendo supporre una buona capacità del gruppo di abitanti di riuscire a cambiare, in caso di necessità, il loro modello organizzativo; al contrario sono considerati casi di insuccesso quelli in cui il rispetto dei principi progettuali è particolarmente basso; infine i casi fragili sono casi intermedi, per i quali è difficile prevedere la solidità del modello, in considerazione della debole aderenza ai principi progettuali.

Il terzo aspetto sul quale sono messe a confronto le esperienze di abitare condiviso

²⁰⁸ L'impianto teorico utilizzato è modulato su Ostrom (1990), in particolare capitolo 3 e capitolo 5.

²⁰⁹ I principi progettuali sono esaminati singolarmente nel capitolo 2, paragrafo 2.

analizzate è il valore sociale, in termini di beni relazionali prodotti (cooperazione, reciprocità, fiducia), specificando la loro capacità di uscire dal contesto residenziale producendo benefici collettivi.

Figura 1. Gradiente di condivisione, aderenza ai principi progettuali per la gestione di risorse collettive, valore sociale e livello di successo istituzionale: meta analisi su alcuni progetti di abitare condiviso

Progetto	Tipologia	Gradiente condivisione	Principi progettuali							Livello di successo istituzionale	Valore sociale	Beni relazionali di club / beni relazionali collettivi (%)
			Confini chiari	Regole congruenti	Luoghi di confronto per scelte collettive	Sorveglianza e monitoraggio	Sanzioni graduate	Meccanismi di risoluzione dei conflitti	Riconoscimento esterno			
Lumen	ecovillaggio	alto	si	si	si	si	si	si	si	successo	alto	60-40
Upacchi	ecovillaggio	basso	si	no	no	no	no	no	debole	insuccesso	basso	80-20
Torre di Mezzo	ecovillaggio	medio	no	si	si	si	no	si	debole	N.A. (a)	medio/basso	70-30
NumeroZero	cohousing	medio	si	si	si	si	no	si	si	successo	medio/alto	50-50
Le Case Franche	cohousing	medio/alto	si	si	si	si	si	si	si	N.A. (a)	medio/alto	50-50
Ecosol	cohousing	medio	si	si	si	si	no	si	si	successo	alto	60-40
Itaca	cohousing	medio/alto	si	si	si	si	si	si	si	successo	medio	80-20
Cenni di cambiamento	social housing	medio	debole	si	si	debole	debole	si	si	successo	alto	50-50
Coabitazioni solidali	social housing	medio	debole	si	si	si	si	si	si	successo	medio/alto	30-70
Casa la Vela	social housing	medio	si	si	no	no	debole	debole	si	fragilità	alto	50-50
Brodolini24	social housing	medio	si	si	si	debole	debole	debole	si	fragilità	medio/alto	70-30
Zumbini Sei	social housing	basso	si	si	no	debole	debole	debole	si	fragilità	medio	30-70
Spazio MS	occupazione	medio	si	si	si	si	si	si	debole	successo	alto	20-80
Grotta perfetta (b)	autorecupero	medio	si	si	si	si	si	si	debole	successo	alto	10-90
Mutonia	parco artistico	basso	si	debole	debole	no	no	debole	si	insuccesso	medio	50-50
Scarsellini	condominio collaborativo	medio	si	si	si	debole	no	si	si	successo	medio	70-30

Fonte: mia elaborazione su dati tratti dalla ricerca empirica

(a) N.A. = non assegnabile perché il progetto è tuttora in costruzione/inaugurato da meno di un anno

(b) Grotta Perfetta è il nome di un progetto di autorecupero romano che non è mai partito. Il caso analizzato si riferisce al gruppo di famiglie assegnatarie che sono state sistemate in un contenitore di autorecupero transitorio. Per approfondimenti si veda il paragrafo 7.2 del capitolo 4.

Nei paragrafi seguenti vengono presentati alcuni esempi di esperienze autogestite di abitare condiviso di successo, di insuccesso e casi di fragilità allo scopo di identificare cosa le accomuna e le rende quindi solide o al contrario deboli.

3. Caratteristiche di alcune esperienze autogestite di abitare condiviso di successo

L'ecovillaggio Lumen, il *cohousing* Itaca e le coabitazioni solidali torinesi sono tre esempi di modelli diversi di abitare condiviso nati da processi *bottom up*, che hanno dimostrato nel tempo una buona solidità, mantenendo sistemi di autogestione²¹⁰. Per questa ragione li ho selezionati come casi di successo, ossia casi in cui gli abitanti hanno affinato 'un buon metodo di progettazione istituzionale' per la definizione di regole di convivenza condivise e per le modalità di utilizzo degli spazi comuni.

Il fatto che queste esperienze abbiano alle spalle almeno dieci anni di storia²¹¹ rafforza le considerazioni sugli elementi sui quali si regge la loro solidità. Inoltre dimostra che tra il concetto di solidità e quello di immobilità ci sono importanti differenze: infatti in tutti e tre i casi le regole sono state sottoposte a un processo di adattamento continuo, parallelo all'evoluzione del contesto abitativo e all'esperienza pratica accumulata dagli abitanti, tanto che oggi appaiono molto diverse da quelle definite inizialmente. L'analisi empirica evidenzia anche che le regole differiscono profondamente a

²¹⁰ Per approfondimenti sui singoli casi si rimanda al capitolo 4.

²¹¹ Lumen è nato nel 1992, il gruppo promotore di Itaca si è formato nel 1992 e ha lavorato al progetto di *cohousing* per quasi dieci anni, prima che questo fosse completato, I Tessitori sono la prima coabitazione solidale promossa ufficialmente nel 2006 dal Comune di Torino e gestita dall'associazione Acmos, che già nel 2001 aveva iniziato a sperimentare forme di coabitazione solidale in città.

seconda del caso specifico, in quanto lo scopo per il quale vengono definite è rispondere alle esigenze particolari di una determinata comunità di abitanti e valorizzare il contesto fisico (spazi comuni, aree verdi, *soft edges*) sul quale intervengono.

Flessibilità al contesto e adattabilità nel tempo del sistema di regole risultano quindi caratteristiche comuni alle esperienze di successo e rappresentano un primo elemento di valutazione, che può essere sintetizzato con il termine di ‘adattività *trial and error*’. Lumen sotto questo punto di vista è un caso emblematico di una comunità che ha infrastrutturato sulla base delle proprie necessità un modello organizzativo policentrico, composto da diverse strutture giuridiche che si occupano di aspetti diversi della vita dell’ecovillaggio; ciascuno è dotato di una propria autonomia ma allo stesso tempo è integrato con gli altri, a partire dalla visione comune del gruppo. La visione comune influenza anche la diffusione di norme di comportamento condivise, che fanno sì che in molti contesti di abitare condiviso si possa parlare di ‘adesione quasi volontaria’ a determinate pratiche di vita quotidiana: infatti chi si comporta in modo non coerente con lo spirito del gruppo, oltre a provare sentimenti di vergogna e sensi di colpa, sarà anche soggetto a forme di ‘censura sociale’ che porteranno a una sua auto-emarginazione.

Sulla base delle considerazioni sull’adesione quasi volontaria è difficile trovare regolamenti che obblighino i soggetti a rispettare determinati livelli di partecipazione, mentre le regole su utilizzo e gestione degli spazi comuni sono definite in maniera molto precisa. Regole esplicitate chiaramente infatti garantiscono la possibilità di strutturare meccanismi di risoluzione dei conflitti, fondamentali per risolvere buona parte dei comportamenti opportunistici²¹².

Gli abitanti di Itaca, dopo aver inizialmente pensato che per autogestirsi bastasse il buon senso, hanno redatto una serie di regolamenti sia sugli aspetti operativi della cooperativa alla quale appartengono che, dopo alcuni anni di uso completamente libero, per la migliore gestione degli spazi comuni. Tali regole sono molto puntuali e definiscono aspetti quali orari, costi, attività ammesse, possibile apertura a non residenti e livello di ripristino degli spazi dopo l’utilizzo. Le prime difficoltà nella suddivisione equilibrata di compiti e responsabilità hanno evidenziato anche la necessità di introdurre nei regolamenti meccanismi di compensazione interni che, nel caso specifico, consistono in una sorta di banca ore che evidenzia il contributo di ciascuno ai lavori comuni e prevede, per chi è stato inadempiente, la necessità di compensare il mancato impegno con un corrispettivo monetario.

Un’altra caratteristica che contribuisce alla solidità dei modelli di abitare condiviso è legata al grado di autonomia concesso agli abitanti: più questo è alto, più i modelli di autogestione si consolidano, più si rafforza la capacità organizzativa dei singoli di agire in maniera coordinata e cooperativa. Questo è vero non solo nelle esperienze che nascono spontaneamente dal basso, ma anche in progetti promossi da un soggetto esterno: nelle coabitazioni solidali, ad esempio, che sono state istituzionalizzate dal Comune di Torino dopo aver valutato positivamente alcune sperimentazioni di natura *bottom up*, il governo dell’intervento è lasciato in mano ai coabitanti, che a seconda

²¹² Quando invece le regole sono sottintese è più difficile sviluppare modelli di autogestione e auto governo, e diventa necessario adottare sistemi di *governance* più gerarchici, individuando una figura all’interno del gruppo a cui demandare la risoluzione dei conflitti.

del contesto in cui si ritrovano, decidono insieme le modalità migliori per organizzare il proprio lavoro e le attività più efficaci da realizzare. La grande autonomia che è lasciata ai coabitanti è coerente con l'ottavo principio progettuale di Ostrom che prevede organizzazioni formate da più livelli concentrici: dal gruppo di coabitanti, all'associazione di appartenenza, al Comune di Torino, fino ad arrivare al Tavolo di coordinamento che rappresenta l'anello più esterno di un modello di *governance multistakeholder*.

L'autonomia non riguarda solo la definizione delle regole, ma anche i sistemi di monitoraggio utilizzati per garantirne il rispetto - che funzionano meglio quando le funzioni di controllo sono esercitate internamente - e le penali applicate in caso di non rispetto delle regole sono basse. In particolare, nei contesti di abitare condiviso, il controllo è inserito in un processo partecipato di confronto periodico tra i residenti teso a far emergere le problematiche in corso e a definire collettivamente le modalità per risolverle: a Lumen lo strumento utilizzato è il cerchio di parola, con cadenza settimanale, mensile e trimestrale a seconda del tema, al quale partecipano tutti gli abitanti; i residenti di Itaca convocano l'assemblea in caso di problemi particolari, mentre la maggior parte delle decisioni su manutenzioni e attività ordinarie sono prese in autonomia dalle persone che si occupano in prima persona di un particolare aspetto. Nelle coabitazioni sono stati istituiti momenti settimanali di confronto ai quali partecipano tutti i coabitanti che agiscono in un determinato contesto, per valutare come sta andando l'esperienza, programmare nuove attività e cercare insieme soluzioni a questioni più difficili; inoltre i coabitanti consegnano alle Istituzioni ogni sei mesi una relazione sull'attività svolta e sulle problematiche incontrate e partecipano periodicamente agli incontri del Tavolo di monitoraggio.

Nei casi analizzati il controllo è quindi qualcosa generalmente di non coercitivo e non imposto dall'esterno: è infatti esercitato direttamente dagli abitanti in maniera reciproca, per far emergere eventuali discrepanze tra la visione comune e i comportamenti quotidiani e correggerle, attraverso la responsabilizzazione individuale. Queste forme di controllo sono tanto più efficaci quanto più sono condivise e interiorizzate le norme di comportamento: infatti se gli abitanti sono convinti di quale sia il 'giusto comportamento' da adottare (partecipazione alle riunioni e ai momenti collettivi, atteggiamento collaborativo verso gli altri, fiducia, disponibilità alla condivisione, contributo alle attività di manutenzione e pulizia degli spazi comuni, ecc) lo seguiranno spontaneamente, facendo sì che l'impegno e il rispetto delle regole proseguano nel tempo, senza bisogno di intervenire con sanzioni²¹³. Al contrario, se il tasso di rispetto delle regole è basso, allora l'osservanza spontanea per essere fatta valere ha bisogno di meccanismi di sanzionamento esterni. Per costruire modelli solidi è molto importante che sia soddisfatto anche il settimo principio progettuale di Ostrom, che prevede che vi sia un minimo livello di riconoscimento dei diritti di auto-organizzarsi. In altre parole, è necessario che le regole stabilite all'interno dei contesti di abitare condiviso siano legittimate dalle istituzioni. L'inadeguatezza delle norme vigenti per disciplinare i contesti di abitare condiviso emerge sia da aspetti di regolamentazione edilizia, non adatti a prevedere la

²¹³ È il contratto sociale senza spada descritto da Ostrom (Ostrom, 1992), attuato da utenti di *common pool resources* che sviluppano accordi su regole di cooperazione, coordinamento e distribuzione dei carichi e dei benefici, sistemi di monitoraggio e sanzioni, grazie ai quali riescono a sviluppare l'adesione quasi volontaria alle regole, senza dover far ricorso a meccanismi di imposizione esterna (Sacconi e Ottone, 2015).

coabitazione e la realizzazione di spazi comuni, che dall'iter urbanistico, visto che in Italia è molto difficile per un gruppo di cittadini ottenere aree su cui sviluppare progetti abitativi *bottom up*. Inoltre gli strumenti giuridici tipici del condominio sono insufficienti a gestire contesti di abitare condiviso, e devono essere integrati da ciascun gruppo con strumenti studiati appositamente. Infine non esiste alcun riconoscimento giuridico delle comunità intenzionali, a differenza ad esempio di quelle religiose. Nonostante questi limiti oggettivi, i casi di successo sono comunque accomunati da un buon grado di collaborazione con le istituzioni, massimo nel caso delle coabitazioni dove il Pubblico ha riconosciuto il loro valore sociale e le ha istituzionalizzate, più basso a Itaca, che è riuscita ad ottenere un terreno pubblico in diritto di superficie e un finanziamento regionale, e ancora meno esplicito a Lumen, dove la legittimazione istituzionale è stata cercata dagli abitanti, che si sono aperti all'esterno e hanno cercato di inserirsi nella vita politica e sociale del territorio.

Il regime normativo esistente è un elemento importante anche perché influenza la possibilità che cambiamenti nell'assetto organizzativo e nelle regole avvengano a costi contenuti. Un ruolo pubblico abilitante è quindi funzionale a ottenere maggiori benefici dall'azione collettiva, senza incorrere in costi elevati.

Le ultime due considerazioni sulle esperienze di abitare condiviso autogestite e durature sono legate alla loro genesi e all'assetto proprietario. In particolare, sul primo punto, i tre casi evidenziano che dal momento in cui si è formato il gruppo di abitanti al loro trasloco nelle case sono sempre passati anni. La dimensione temporale sembra una condizione necessaria per dare solidità al progetto, consolidare il gruppo, costruire una visione comune e regole di gestione condivise. Quando i costi di ingresso, misurati dal tempo dedicato a incontri e riunioni e dall'impegno richiesto a tutti per superare ostacoli amministrativi ed economici, sono elevati, la probabilità che l'esperienza duri nel tempo e riesca ad autogestirsi aumentano notevolmente.

Sul tema dei diritti di proprietà, le situazioni più funzionali sono quelle in cui proprietà privata e collettiva coesistono e vengono modulate a seconda dell'utilizzo che si vuole fare degli spazi. Contesti regolati esclusivamente da diritti di proprietà privata, in cui gli spazi comuni sono attribuiti a ogni proprietario in base ai millesimi come accade nei condomini tradizionali, non sembrano adatti a valorizzare le potenzialità delle risorse condivise e non aiutano la risoluzione di controversie sull'utilizzo. D'altra parte gestire interventi abitativi solo con sistemi di proprietà indivisa, se da un lato garantisce nel tempo un uso collettivo degli spazi e un modello collettivo di decisione, dall'altro aumenta i costi di funzionamento e complica la gestione dei singoli alloggi, che, anche se formalmente appartengono ad una proprietà collettiva, praticamente sono assegnati a un preciso nucleo familiare. Lumen nel tempo ha affiancato al regime di proprietà privata una cooperativa a proprietà indivisa, che gestisce gli spazi comuni, quelli utilizzati per realizzare attività aperte all'esterno e gli ampliamenti residenziali; Itaca ha scelto invece dall'inizio un modello di proprietà collettiva integrale, che ha mantenuto negli anni e che gli abitanti considerano il principale elemento che ha garantito allo spirito originario dei promotori del *cohousing* di sopravvivere. Nelle coabitazioni solidali il discorso è diverso perché sono inserite in contesti di edilizia popolare di proprietà pubblica, nei quali i residenti sono in affitto. In questi contesti, incentivare forme di gestione collettiva degli spazi comuni da parte degli abitanti, sembra essere una modalità efficace per costruire senso di appartenenza al luogo e favorire cura e utilizzo degli spazi comuni.

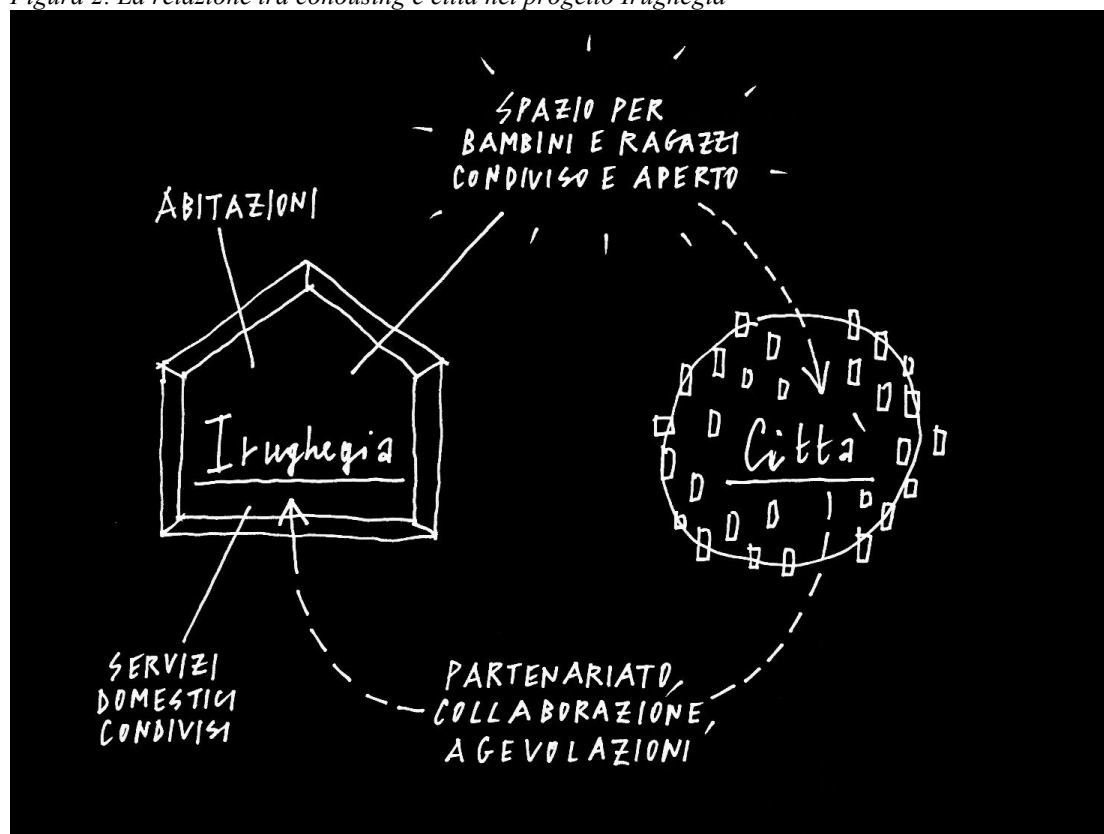
4. Caratteristiche dei casi di insuccesso e elementi di fragilità

Come caso di insuccesso viene illustrata l'esperienza di Irughegia, ossia il tentativo fallito di realizzare un *cohousing* per famiglie con bambini a Modena, in partnership con l'amministrazione pubblica²¹⁴.

L'idea infatti era costruire un *cohousing* fortemente integrato con il territorio, che potesse ospitare al suo interno anche servizi con una valenza pubblica, come ad esempio una ludoteca, un punto lettura, un micronido e alcuni alloggi destinati a soggetti con fragilità sociale, che dall'ambiente del *cohousing* potevano ricevere diversi benefici.

Il caso di Irughegia è qui utilizzato per ragionare sulle variabili che hanno maggiormente contribuito al fallimento del progetto. Innanzitutto il progetto era troppo ambizioso, in quanto aveva previsto fin dall'inizio un rapporto con il soggetto pubblico che ha complicato e condizionato gli sviluppi.

Figura 2. La relazione tra cohousing e città nel progetto Irughegia



Fonte: schema di Federico Zanfi

²¹⁴ Le informazioni su Irughegia derivano dalla mia personale partecipazione al progetto, del quale sono stata anche promotrice. Una sintetica ricostruzione dell'esperienza è disponibile nella Prefazione della tesi, mentre molte altre informazioni sono contenute nel mio blog <https://irughegia.wordpress.com>, che ho aperto proprio per raccontare questo progetto.

A differenza di molti *cohousing* che nascono per iniziativa privata e cercano uno spazio di atterraggio dentro il mercato tradizionale, uno dei presupposti del progetto Irughegia era potersi insediare su un terreno pubblico e progettare non solo case, ma anche servizi per gli abitanti e per il quartiere. Se da un lato la visione comune che teneva insieme le famiglie si era sviluppata su queste premesse, dall'altro, man mano che il tempo passava, cresceva il livello di incertezza sulla possibilità che le premesse si realizzassero: uno dei limiti del gruppo è stato continuare a contare sulle promesse di un soggetto esterno, che, seppur non direttamente, aveva le redini del progetto. Se si fosse abbandonata la pista iniziale di *partnership* con il pubblico, forse sarebbero emerse alternative più sicure e percorribili, ma comunque questo non è avvenuto. Così la differenza tra aspettative delle famiglie e risultati cresceva, creando diversi problemi interni al gruppo. Diverse famiglie, dopo essersi rese conto dei tempi lunghi necessari per avviare il progetto e degli ostacoli burocratici che bisognava affrontare, hanno deciso di abbandonarlo. Tra molte di quelle rimaste si sono diffusi sentimenti di sfiducia verso i tecnici che erano stati incaricati di sviluppare il progetto architettonico²¹⁵ e verso chi del gruppo gestiva i rapporti con l'amministrazione. Questo ha indebolito la *leadership* interna e interrotto la relazione positiva tra fiducia, reputazione e reciprocità che alimenta i benefici dell'agire collettivo (Ostrom, 2003).

Le persone hanno ritenuto di non avere reali possibilità di orientare il progetto e che questo rendesse vani i loro sforzi. L'impegno richiesto infatti era notevole: riunioni di gruppo una volta alla settimana, lavoro aggiuntivo svolto in sottogruppi tematici, per approfondire gli aspetti tecnici (tecnologie costruttive, soluzioni impiantistiche, indagini di mercato per selezionare l'impresa più adatta), amministrativi (modalità di realizzazione dell'intervento, eventuale costituzione di una cooperativa, scelta del regime proprietario, rapporti con l'amministrazione, iter burocratico), economici (costi di costruzione, modalità di finanziamento, piani economici), sociali (interesse pubblico e condizioni di fattibilità per realizzare servizi aperti all'esterno, iter da seguire per avviare progetti di affido familiare). Queste attività pratiche, comuni a tutti i progetti *resident-driven* e sempre molto energivore, sono funzionali a far crescere il gruppo e a consolidare legami di reciprocità: permettono infatti di scambiarsi informazioni sulla componente pro-sociale delle preferenze dei singoli e se la disposizione alla reciprocità è diffusa, le attività svolte in gruppo permettono ai singoli di avviare il circolo virtuoso della cooperazione, basato sulla relazione tra fiducia, reputazione e reciprocità. Molti *practicionists* intervistati ritengono più utile orientare il lavoro dei gruppi su questioni pratiche piuttosto che avviare percorsi di facilitazione per far emergere le dinamiche interne ed eventuali attriti.

Il problema nel caso specifico è stato che con il passare dei mesi, i costi di queste attività in termini di tempo e *engagement* richiesto, sono risultati troppo elevati rispetto a benefici sempre più incerti e le persone hanno rivisto in senso prudentiale le loro valutazioni sul costo-opportunità dell'operazione: l'Amministrazione non ha colto o non ha saputo valorizzare la spinta sociale e la dimensione partecipativa dimostrata da una trentina di suoi cittadini, privando il progetto dell'accompagnamento che serviva a realizzarlo²¹⁶.

²¹⁵ L'evidenza empirica raccolta a livello europeo dimostra che avere all'interno del gruppo le figure tecniche necessarie a sviluppare il progetto aumenta significativamente la probabilità che questo si realizzi.

²¹⁶ Il fatto di gestire privatamente le relazioni con il gruppo, senza creare occasioni di confronto aperto sul progetto, avvalorava l'ipotesi che non fosse reale l'intenzione dell'Amministrazione di avviare una

D'altra parte non sarebbe corretto attribuire tutte le responsabilità del fallimento all'Amministrazione; le caratteristiche del gruppo di famiglie evidenziano infatti elementi di debolezza che sicuramente hanno influito sugli esiti del progetto. Innanzitutto c'è stato un problema nel reclutamento delle famiglie: invece di propendere per un sistema di auto selezione a partire dai valori di socialità, apertura, reciprocità e collaborazione intorno ai quali si voleva costruire il progetto, si è messo come requisito di accesso principale l'aver bambini in una certa fascia di età. L'elevata omogeneità nella composizione delle famiglie si è rivelata un limite, in quanto gli adulti coinvolti erano troppo assorbiti come genitori per poter dedicare al progetto le energie necessarie. Coinvolgere anche single, anziani o coppie senza figli avrebbe senz'altro equilibrato il gruppo e aumentato le probabilità di successo dell'operazione. Inoltre durante gli incontri sono emerse divergenze tra le famiglie coinvolte, ad esempio sulla scelta del regime proprietario (proprietà divisa o indivisa), sulla metratura degli appartamenti, sulla composizione degli spazi accessori (cantine singole o deposito comune), sulle modalità di attribuzione dei costi degli spazi comuni: nonostante la composizione delle famiglie fosse molto simile, a livello di motivazioni ideali e di condizioni economiche le differenze erano elevate, e questo ha influito negativamente sulla capacità del gruppo di auto-organizzarsi e di definire regole condivise.

L'ecovillaggio Upacchi nelle colline tra Umbria e Toscana e Mutonia, la comunità di artisti che si è stabilita a Sant'Arcangelo di Romagna più di 25 anni fa²¹⁷, sono invece due esperienze autogestite di abitare condiviso che ho inserito tra i casi di insuccesso per sottolinearne gli elementi di debolezza, anche se, a differenza di Irughegia, sono progetti che sono stati realizzati e sono oggi ancora attivi e per questo possono mettere in luce criticità differenti. Dall'esperienza di Upacchi emergono quattro limiti principali: il primo riguarda il processo attuativo, che era stato definito dal promotore del progetto prima che venissero coinvolti gli altri partecipanti: questo ha portato a una distorsione tra obiettivi dichiarati in termini di partecipazione e spirito cooperativo e le reali procedure attuate, che nei fatti erano state definite a priori da una persona sola. In seconda battuta è mancato un processo collettivo di definizione delle regole e quando la cooperativa si è sciolta, sono decadute tutte le norme etiche previste dallo statuto senza che queste fossero state interiorizzate dai singoli: non avendo contribuito a scriverle, le persone non le sentivano come norme sociali a cui aderire indipendentemente dalla loro validità di regole formali, e hanno iniziato a non curarsene. Questo ha portato a un annacquamento dello spirito ecologico del progetto, oltre alla vendita libera di alcune abitazioni, senza prevedere meccanismi con cui selezionare i nuovi entranti. Il regime di proprietà privata ha rafforzato le conseguenze dello scioglimento della cooperativa, dopo il quale si è assistito a una deriva individualistica. Sicuramente su questo ha influito anche il quarto limite, riconosciuto almeno da una parte dei residenti storici al progetto, identificabile nello squilibrio tra energie dedicate al recupero fisico del borgo (tantissime) e quelle investite nel costruire una comunità di abitanti (pochissime). Questo intreccio di fattori ha pesantemente condizionato lo sviluppo dell'ecovillaggio, che, come rilevabile anche dalla Figura 1, dimostra non solo una bassa aderenza ai principi progettuali di Ostrom, ma anche un basso livello di condivisione raggiunto tra gli

sperimentazione con finalità pubbliche.

²¹⁷ Per approfondimenti su Upacchi e Mutonia si rimanda al capitolo 4, paragrafi 4.2 e 7.2.

abitanti e un altrettanto basso valore sociale da questi prodotto.

Nell'analisi degli elementi di debolezza delle esperienze autogestite di abitare condiviso Mutonia è un caso particolare perché consente di ragionare sulla relazione che intercorre tra il modello abitativo e l'organizzazione del lavoro: osservando questa comunità di artisti si nota infatti come il lavoro collettivo di preparazione degli spettacoli su cui si è formato il gruppo abbia avuto una funzione determinante nel costruire relazioni di fiducia e sviluppare cooperazione. Quando le occasioni di lavoro comune hanno iniziato a diminuire sono diminuite anche le spinte alla cooperazione e alla condivisione, così come i momenti quotidiani di vita comunitaria. D'altra parte la pratica del lavoro collettivo e la forte condivisione sperimentata nei primi anni sembrano aver lasciato in eredità un sentito senso di appartenenza, che è riemerso con forza quando l'insediamento è stato minacciato di sgombero: in quell'occasione il gruppo ha ritrovato la sua compattezza e ha affrontato in maniera unitaria il momento di difficoltà, riuscendo alla fine anche a superarlo. Detto questo, anche oggi che è stata ufficializzata come parco artistico, Mutonia appare una realtà fragile, caratterizzata da equilibri precari e da un sistema molto debole di governance interna, che non favorisce la collaborazione quotidiana e limita la produzione di beni relazionali collettivi.

Per concludere, i principali elementi di fragilità che caratterizzano le esperienze autogestite di abitare condiviso dipendono da un lato da fattori esterni, tra i quali il peso maggiore lo prende il riconoscimento istituzionale di queste esperienze, dall'altro a variabili interne al gruppo, prima tra tutte lo squilibrio tra impegno richiesto e benefici accessibili nel breve periodo.

Il mancato riconoscimento istituzionale, che va da atteggiamenti di indifferenza a azioni ostruttive dell'Amministrazione, aumenta notevolmente l'incertezza del progetto, oltre ad allungare i tempi, far crescere i costi e diminuire la capacità dei gruppi di definire collettivamente regole e modalità organizzative. Inoltre, non prevedere occasioni pubbliche di discussione limita la diffusione di idee simili e contribuisce a mantenere dentro delle piccole nicchie esperienze che, se diffuse sul territorio, avrebbero potenzialità interessanti in termini di impatto culturale e sociale. Fiducia diffusa e reciprocità, su cui si basano i modelli di *we-rationality*, hanno bisogno di livelli di comunicazione e scambi di informazioni elevati, per alimentare e diffondere comportamenti cooperativi. E le istituzioni hanno un ruolo chiave nel creare le condizioni per sviluppare *cheap talk* e *pre-play communication* (Poteete, Janssen e Ostrom, 2010).

Tra i fattori di fragilità interni, lo squilibrio tra impegno richiesto e benefici immediati è quello che pesa di più nelle esperienze di abitare condiviso, in quanto influisce negativamente su molte delle condizioni micro situazionali che spingono alla cooperazione e a generare forme di autogoverno efficiente (Sacconi e Ottone, 2015), tra le quali la percezione dei benefici marginali che ciascuno può trarre dal partecipare all'azione collettiva (che diminuisce) e la sensazione di essere vittima di comportamenti opportunistici (che aumenta).

4. Indicazioni per costruire assetti organizzativi durevoli

Una parte dei casi analizzati nel capitolo 4 si riferisce a esperienze di abitare condiviso con una breve storia alle spalle. Il motivo principale è che, per capire i meccanismi di funzionamento dietro questi modelli, la modalità migliore mi è sembrata quella di farlo dall'interno, seguendo l'iter processuale di progetti in corso e

quindi nei tre anni di ricerca ho seguito soprattutto le fasi di sviluppo iniziale. Anche se ho raccontato sempre progetti che si sono realizzati, alcuni di questi, per la loro giovane età, non possono essere valutati compiutamente riguardo alla solidità dei modelli organizzativi che hanno messo in piedi. D'altra parte, sulla base delle considerazioni fatte in merito ai casi di successo, fallimenti ed elementi di fragilità, mi è sembrato utile fornire ai progetti più giovani alcuni suggerimenti e *caveat* per aumentare la probabilità di costruire strutture organizzative durature, sulla base di quanto riscontrato sul campo. Inoltre ritengo che queste indicazioni siano di interesse anche per chi si occupa di politiche pubbliche, in particolare in merito alla possibilità e convenienza di sviluppare modelli di gestione collettiva di beni comuni urbani (Iaione, 2016). In quest'ottica chi vive in contesti di abitare condiviso sviluppa norme e modelli di reciprocità che possono essere utilizzati per attivare, anche all'esterno, strutture istituzionali auto-organizzate con cui gestire risorse collettive.

I tre elementi che influiscono maggiormente sulla probabilità di costruire organizzazioni solide sono la possibilità di cambiare le regole, la coerenza tra le regole collettive e il comportamento dei singoli e la strategia adottata per monitorare il rispetto delle regole. Prima di esaminarli uno alla volta, è opportuno ricordare il retroterra del nostro ragionamento, ossia che l'abitare condiviso è considerato un *commons*, in quanto attivatore di processi che producono beni relazionali collettivi; gli spazi comuni in questa visione sono importanti in quanto fluidificano questi processi e hanno la capacità di amplificarne gli effetti, mettendo a disposizione un'arena fisica in cui sperimentare fiducia, reciprocità, cooperazione e gli altri beni relazionali prodotti dalle interrelazioni tra gli abitanti. Alla luce di ciò, è opportuno che in tutte le esperienze di abitare condiviso vengano curate le condizioni che permettono di adottare cambiamenti graduali nelle regole²¹⁸, in base ad una valutazione interna dei loro effetti sulla produzione di beni relazionali: a questo scopo bisogna cercare di mantenere nel tempo occasioni di confronto, dare importanza alla partecipazione alle riunioni di gruppo, incentivare l'uso degli spazi comuni, sperimentare costantemente servizi collettivi per far crescere i benefici dell'agire cooperativo. La presenza di una buona dotazione di spazi comuni in contesti caratterizzati da scarsa fiducia reciproca e bassi livelli di condivisione di norme comportamentali non è infatti sufficiente ad attivare pratiche di reciprocità e cooperazione, per le quali sono fondamentali la circolazione delle informazioni e la comunicazione tra gli abitanti.

La possibilità di modificare le regole interne è correlata anche al grado di autonomia gestionale lasciato agli abitanti: negli interventi promossi dall'alto o in quelli realizzati in partnership pubblico-privato è importante definire le modalità per conseguire questa autonomia, che spesso vanno nella direzione di incentivare la nascita di associazioni o altri soggetti collettivi composti esclusivamente dagli abitanti, a cui affidare la gestione collettiva degli spazi comuni e l'organizzazione di attività comuni.

Anche se è innegabile che gruppi di piccole dimensioni e con un basso *turnover* abbassino i costi necessari per intervenire sulle regole, sembrano influire di più alti livelli di condivisione delle norme sociali e la presenza di meccanismi per limitare i comportamenti opportunistici, entrambe caratteristiche presenti nei contesti di abitare

²¹⁸ Le regole alle quali mi riferisco sono la visione comune, lo statuto e i regolamenti e altri documenti organizzativi a cui si rifà ogni esperienza di abitare condiviso, che rendono sostenibile nel tempo i comportamenti individuali.

condiviso. Qui agiscono sistemi di monitoraggio interni efficaci senza essere coercitivi, fondamentalmente dati dalla disapprovazione sociale che si genera verso chi ha trasgredito una regola condivisa. In ogni caso, per assicurare la coerenza tra le regole del gruppo e i comportamenti individuali, è importante che ci sia una consequenzialità tra determinate azioni e gli effetti che queste producono. Le esperienze che nei periodi iniziali non hanno dato importanza alle regole e si sono basate su comportamenti pro-sociali incondizionati spesso nel tempo si sono trasformate in contesti poco cooperativi, nei quali è difficile ripristinare le condizioni di base per produrre beni relazionali collettivi. Un esempio è Mutonia, nata come comunità utopica intorno al lavoro collettivo di un gruppo di artisti che, nel momento in cui le opportunità lavorative sono calate, ha perso la propria unitarietà perché le è mancato l'unico terreno di confronto: non era infatti stato fatto nessun ragionamento sulla visione comune del gruppo e sulle regole di convivenza, e il gruppo si è notevolmente indebolito insieme alla crisi del lavoro.

Consapevoli di queste criticità, molti promotori di esperienze di abitare condiviso insistono sull'importanza di definire collettivamente la visione comune e le regole di gestione, dedicandovi molto tempo. Questo processo è funzionale anche a consolidare il gruppo, far emergere punti di vista divergenti e sperimentare modalità di risoluzione dei conflitti. Permette inoltre di costruire un patrimonio collettivo di strumenti validati sul campo da utilizzare nel tempo, a seconda delle necessità e delle circostanze: in caso di comportamenti opportunistici ad esempio, potersi appellare a regole definite collettivamente, sottolineando i comportamenti dissonanti, è uno strumento indispensabile per assicurare un monitoraggio efficace e allo stesso tempo rafforzare i comportamenti cooperativi. Nei casi in cui la sola disapprovazione del gruppo non è sufficiente a far rientrare i comportamenti anti-sociali sono stati adottati meccanismi sanzionatori veri e propri, che compensino in termini monetari il mancato impegno di alcuni rispetto a quanto richiesto in media. Con efficaci strumenti correttivi è possibile limitare i comportamenti opportunistici e mantenere alto il tasso di rispetto delle regole, che è la condizione base per consentire alla relazione tra fiducia, reputazione e reciprocità di autoalimentarsi.

Un ultimo elemento che incide sulla probabilità di costruire esperienze durature è legato alle modalità di selezione dei partecipanti. Negli interventi *resident-driven*, che rispondono alla logica del vicinato elettivo, normalmente la selezione è un processo lungo e naturale che avviene insieme alla definizione del progetto e che aggrega le motivazioni individuali più in linea con la visione comune. Nella fase di progettazione partecipata di un intervento di *cohousing* sono molte le persone che entrano ed escono, e questo appare un punto di forza, in quanto dimostra che l'auto-selezione funziona: oltre alla coppia promotrice del progetto, nessun altro ha completato tutto il percorso che ha portato alla nascita delle Case Franche e quasi tutti i casi analizzati presentano livelli di turnover molto elevati nella fase di avvio. Una volta entrati nelle case, la stabilità diventa invece un elemento importante per la solidità dell'esperienza. Per questo le esperienze più mature prevedono percorsi di ingresso articolati, fatti di tappe di avvicinamento progressive, per limitare il rischio di abbandono precoce. Su questo aspetto bisogna riflettere attentamente quando si coordinano interventi di abitare condiviso in affitto, che hanno da un lato il grande pregio di essere molto accessibili, ma dall'altro se mal gestiti possono dar luogo a contesti altamente instabili per l'eccessivo ricambio degli abitanti, con effetti negativi sulla costruzione di un patrimonio comune di norme condivise di reciprocità e fiducia.

Oltre agli aspetti funzionali interni esaminati sopra, il contesto politico esterno è l'altro elemento che influisce notevolmente sulla solidità dei modelli di abitare condiviso autogestiti, e che spesso limita anche le possibilità di realizzarli. Non si può quindi prescindere dall'analisi dei modi di agire e delle politiche attuate dai sistemi politici circostanti per spiegare i risultati dei sistemi di auto-organizzazione dei contesti di abitare condiviso. In alcuni casi, le politiche esterne hanno agito come facilitatore di progetti abitativi *resident-driven*²¹⁹, costruendo le infrastrutture necessarie a sviluppare progetti all'interno di una strategia esplicita di supporto a iniziative comunitarie; in altri casi il supporto non è stato esplicito, ma comunque le istituzioni pubbliche hanno dimostrato interesse verso sperimentazioni di abitare condiviso con elevato valore sociale, cercando le modalità per non ostacolare troppo la loro realizzazione, seppur in assenza di un quadro politico di riferimento²²⁰; in molti altri le istituzioni non hanno capito le potenzialità in termini di interesse pubblico di esperienze di abitare condiviso, comportandosi come di fronte a una qualsiasi iniziativa privata, perdendo la possibilità di orientare le energie locali verso obiettivi pubblici²²¹.

5. Collaborative ecosystem e community-oriented islands: due possibili scenari di sviluppo

L'impatto che l'abitare condiviso può generare determina le considerazioni sull'opportunità di investire o meno su modelli di questo tipo. D'altra parte qualsiasi valutazione di impatto dipende da giudizi di valore, che sono strettamente legati ai modelli sottostanti utilizzati per interpretare la realtà. Il modello più diffuso nell'analisi economica è quello dell'*homo economicus* su cui è costruito il sistema di mercato oggi dominante: a partire da Adam Smith, l'interesse individuale è stato considerato la molla che orienta le azioni degli uomini, le quali si svolgono attraverso scambi anonimi e impersonali, messi in atto da soggetti egoisti. La concezione degli esseri umani come soggetti astratti perfettamente razionali è stata rafforzata dall'introduzione delle curve di indifferenza come strumento analitico di rappresentazione delle preferenze individuali (Pareto, 1909), che ha contribuito a sviluppare un approccio nel quale le reazioni tra gli individui sono solo di tipo strumentale. Questo sistema di interpretazione della realtà ha prodotto un mercato incivile, del quale l'aumento delle diseguaglianze e il degrado ambientale sono le manifestazioni più evidenti. È il mercato che esclude di cui parla Zamagni, che si accompagna a una visione del mondo basata sull'individualismo assiologico. A questo Zamagni contrappone il paradigma dell'economia civile, che si fonda sull'idea originaria del mercato come istituzione sociale inclusiva, regolato dal principio della mutua assistenza, in cui operano individui limitatamente razionali, capaci di sviluppare preferenze e comportamenti non egoistici e prosociali (Zamagni, 2015b). I principi di reciprocità e cooperazione dell'economia civile si integrano molto bene con la visione post-capitalista del *commons* collaborativo, in cui condivisione, beni

²¹⁹ Si veda ad esempio il caso di Amburgo, in Bricocoli, 2011.

²²⁰ È il caso delle Case Franche, *cohousing* a proprietà indivisa che ha ricevuto il patrocinio del Comune di Forlì e beneficiato di un importante finanziamento regionale.

²²¹ L'atteggiamento delle istituzioni influisce negativamente sulla probabilità che si realizzino i tanti progetti promossi da gruppi di persone che si mettono insieme con l'obiettivo di costruire una casa più rispondente alle esigenze della loro famiglia e al loro modello di vita. Eccessiva burocrazia, mancanza di interlocutori adeguati e processi troppo lunghi sono considerati gli ostacoli maggiori (Sitton, 2013).

comuni, reti sociali orizzontali, economia partecipativa prendono il posto della proprietà privata, dell'interesse individuale, del sistema di governo rappresentativo e dell'economia di scambio e di mercato (Rifkin, 2014)²²². L'apertura verso una nuova era comunitaria (SWG, 2015) consente di considerare l'abitare condiviso come una possibile palestra di allenamento per favorire soluzioni cooperative alla riproduzione di risorse collettive e per sviluppare nuove forme (anche imprenditoriali) di welfare generativo (Venturi e Zandonai, 2016). L'investimento sull'abitare collettivo in questo scenario è funzionale ad attivare processi di co-produzione di beni relazionali (fiducia, reciprocità, cooperazione), costruiti intorno al coinvolgimento e alla partecipazione attiva degli abitanti.

Questa premessa teorica è funzionale ad introdurre a questo punto dell'analisi due possibili scenari di sviluppo dell'abitare condiviso nel nostro Paese: da un lato il *cooperative ecosystem*, ancorato al paradigma dell'economia civile, nel quale i beni relazionali diventano collettivi, dall'altro le *community-oriented islands* paragonabili a monadi comunitarie, che al loro interno producono una grande quantità di beni relazionali, i quali però rimangono chiusi dentro i confini dell'intervento, in una logica tipica dei beni di club.

Il panorama attuale dell'abitare condiviso è molto simile allo scenario delle *community-oriented islands*, in cui coaguli isolati di innovazione sociale *resident-driven* punteggiano il territorio, senza riuscire a sviluppare connessioni con altri coaguli, per raggiungere la massa critica necessaria a produrre innovazione istituzionale. Tale visione spesso nasce come risposta intellettuale alla crisi della socialità delle parti più alte della società, le quali, partendo da un'idea diversa di abitare, esprimono il bisogno di luoghi di relazione sociale e tentano di ricostruire uno spazio pubblico che non esiste più nelle nostre città²²³, e che rinasce come 'spazio pubblico ma non per tutti', uno spazio condiviso entro cerchie ristrette, costruito secondo la logica dell'*entre nous* (Bianchetti e Cogato Lanza, 2014). Il rischio reale è creare comunità chiuse e esclusive, caratterizzate al proprio interno da livelli elevati di condivisione e collaborazione, che però circolano solo tra chi ha acquistato i diritti di accesso. Lo stesso succede per i beni relazionali, il cui processo produttivo funziona solo tra i componenti della comunità: fiducia, reputazione, reciprocità si alimentano in un circuito chiuso, limitato al perimetro dell'isola²²⁴.

Quello che rende le *community-oriented islands* delle situazioni di non equilibrio è che spesso non riflettono le intenzioni iniziali di chi le ha promosse, ma piuttosto appaiono un risultato obbligato dalle condizioni esterne. Provo a spiegare meglio questo pensiero illustrando lo scenario del *cooperative ecosystem*. Un ecosistema è

²²² Nel suo ultimo libro 'Società a costo marginale zero' Rifkin spiega l'ascesa del *commons* collaborativo e l'eclissi del capitalismo come esito dell'esplosione della contraddizione insita nel sistema capitalistico, data dal fatto che il costo marginale di molti prodotti, in uno scenario in cui il processo competitivo e l'innovazione tecnologica innalzano costantemente la produttività, tende a zero, portando a zero anche i prezzi. Questo genera un conflitto interno al sistema che ne mette in crisi i fondamentali, a partire dal concetto di scarsità su cui si basa il sistema capitalistico, a favore dell'economia dell'abbondanza che sta dietro il modello del *commons* collaborativo.

²²³ La considerazione è di Carlo Olmo, che ha parlato al convegno *Cohousing, abitare e condividere*, tenutosi a Bologna il 19 ottobre 2013. Per approfondimenti si rimanda a <https://irughegia.wordpress.com/2012/10/20/non-solo-case-nuove-forme-dellabitare>

²²⁴ Molti studiosi si sono occupati degli effetti benefici delle *community-oriented islands* di abitare condiviso in termini di mutuo aiuto e interazioni sociali. Tra questi si ricordano i lavori di McCamant e Durrett, 1988, Fromm, 1991 e Vestbro, 2010.

per definizione un sistema aperto formato da organizzazioni interconnesse che agiscono in modo coordinato per produrre insieme nuove risorse che alimentano uno sviluppo e un benessere sistemico. In questo contesto le esperienze auto-organizzate di abitare condiviso possono essere considerate organizzazioni cooperative che, attraverso la produzione di beni relazionali, diffondono valore sociale. In un sistema interconnesso tale valore sociale si contamina con quello prodotto da altre organizzazioni cooperative e si trasforma in una risorsa collettiva, identificabile come il capitale sociale di un territorio. L'enzima di questo processo sono le relazioni tra le persone, dalla cui qualità dipende la quantità di valore sociale generato. L'abitare condiviso è un'infrastruttura abilitante di questo processo produttivo, nel quale le persone entrano, partecipano ed escono trasformate: non più *consumer* di servizi, non solo *producer*, ma *prosumer* di beni relazionali, pratiche di condivisione e comportamenti cooperativi. Affinché si attivi il processo di produzione di beni relazionali collettivi sono necessarie due condizioni: la prima è che è necessario un investimento importante in termini di tempo ed energie dedicate al progetto per attivare meccanismi cooperativi di produzione di valore sociale. Il livello di impegno personale richiesto è un'importante barriera all'ingresso perché solo poche persone hanno la possibilità o la voglia di partecipare. Se non si riesce ad allargare la platea di soggetti, allora i beni relazionali rimangono confinati dentro piccole comunità di attori consapevoli, le *community-oriented islands* illustrate sopra: l'impatto sulla società dei meccanismi cooperativi è qui molto basso, e le risorse che vengono generate hanno le caratteristiche di beni di club più che di beni comuni.

Oltre a ciò, la realizzazione di un ecosistema collaborativo dipende dalla possibilità di sviluppare interconnessioni tra soggetti diversi, possibilità concretamente legata all'esistenza di un'infrastruttura che abiliti queste interconnessioni. Tale infrastruttura a mio parere può essere solo promossa dal sistema pubblico, che attraverso procedure, norme, servizi e politiche di sviluppo può costruire filiere collaborative trasversali, con cui coinvolgere anche persone 'normali' in percorsi di innovazione istituzionale²²⁵.

La logica che c'è dietro è quella che Ezio Manzini chiama '*disruptive normality*', che usa piccoli cambiamenti messi in atto da minoranze profetiche come base per costruire grandi cambiamenti istituzionali (Manzini, 2016): così pratiche di condivisione considerate normali nei progetti di abitare condiviso²²⁶ diventano *disruptive* se diffuse in altri contesti più tradizionali, attraverso azioni di mediazione istituzionale. In linguaggio ostrominano si direbbe che il fine è trasformare la struttura sociale attuale, in cui individui non organizzati prendono decisioni indipendenti, in una struttura in cui individui organizzati agiscono insieme in maniera coordinata per produrre e gestire risorse collettive. Nel passaggio da uno scenario di *community-*

²²⁵ Ho ritrovato considerazioni coerenti con la mia impostazione nel contributo di Bricocoli e De Leonardis sulle connessioni esistenti tra le trasformazioni in corso nelle politiche pubbliche in materia di welfare e le spinte verso la condivisione che stanno emergendo da forme autogestite di attivazione della società civile. Per approfondimenti si rimanda a Bricocoli e De Leonardis, 2014.

²²⁶ A titolo di esempio si richiamano le abitudini di mettere a disposizione di tutti beni che rimangono sottoutilizzati quando se ne fa un uso esclusivo (gli attrezzi nelle *tool library*, l'automobile nel *car-sharing*), gestire orti condivisi o *community garden*, utilizzare mezzi di trasporto sostenibili come la bicicletta, organizzare autonomamente servizi di assistenza, basati su logiche di mutuo aiuto (baby-sitter o badante condivisa), praticare il riuso e il riciclo o fare acquisti in modo collettivo in modo da spuntare prezzi migliori e allo stesso tempo sostenere economie locali, come accade nei Gruppi di Acquisto Solidale.

oriented islands al cooperative ecosystem si realizza la valorizzazione pubblica del patrimonio sociale cooperativo alimentato dall'adesione a norme condivise e a modelli di reciprocità che si costruisce in quei contesti abitativi nei quali la condivisione è la modalità scelta per produrre nuove forme pubbliche di welfare locale. Per far sì che non rimangano soluzioni fai da te esclusive, secondo quanto previsto dal modello del club, è importante che i decisori politici siano consapevoli delle implicazioni pubbliche e dei benefici di strutturare politiche orientate a infrastrutturare un ecosistema cooperativo, nelle quali la parola d'ordine è co-produzione.

L'abitare condiviso, basato su partecipazione e condivisione, progettando ambienti per favorire momenti di vita in comune e strutturando servizi per rendere più semplice la quotidianità delle famiglie, sembra essere un terreno ideale per ottenere una diffusione trasversale della cooperazione, funzionale a costruire un ecosistema: attiva infatti meccanismi generativi di relazioni, benessere, *capabilities*, welfare a una dimensione locale e comunitaria.

L'abitare condiviso assume così una valenza produttiva, in cui elementi tradizionalmente separati quali lavoro, attività di cura e casa, vengono riuniti nell'ambiente domestico e danno vita a soluzioni di riattivazione sociale su scala urbana²²⁷. Per realizzarsi, il concetto di abitare produttivo ha bisogno da un lato di considerare l'abitare non come un prodotto finito, ma come un processo continuo dentro il quale si producono, per ibridazione, nuove risorse²²⁸, dall'altro di un'infrastruttura pubblica attorno alla quale riorganizzare e integrare casa, lavoro e welfare. La strategia attuativa è investire sulle comunità locali, creare sul territorio luoghi dentro cui far incontrare bisogni diversi e mescolare funzioni (compresa quella abitativa)²²⁹, ponendo le condizioni per il comportamento cooperativo: rafforzamento della fiducia reciproca, investimento in reputazione e abitudine ad usare norme di reciprocità, tutte caratteristiche distintive dei modelli di abitare condiviso.

Figura 3. Elementi distintivi degli scenari di collaborative ecosystem e community-oriented islands

Community-oriented islands	Collaborative ecosystem
isole	ecosistema
chiusura	apertura
esclusione verso l'esterno	inclusività
logica di club	paradigma dei commons
ritiro dalla città	fare città
comunità	società
indipendente dal pubblico	integrato con il pubblico
condivisione di somiglianze	combinazione di differenze

²²⁷ Il concetto di 'abitare produttivo' è modulato dall'esperienza del progetto New Everyday Life, che proponeva un modello sociale costituito da diversi gruppi autogestiti ciascuno responsabile dell'uso di risorse locali organizzate intorno alla casa e al quartiere. Per approfondimenti sul modello e su sue applicazioni concrete si rimanda a Vestbro e Horelli, 2012, pp.325 e 326. Declinazioni dell'idea di abitare produttivo si ritrovano anche nel modello dello Spazio del Mutuo Soccorso e in Lumen, entrambi approfonditi nel capitolo 4.

²²⁸ Si pensi a questo proposito alle potenzialità del welfare generativo ancorato a modelli di coabitazione (ad esempio tra giovani e anziani, tra famiglie consapevoli e soggetti svantaggiati), che creano nuovi equilibri sociali e abitativi e attivano nuove economie.

²²⁹ L'idea è simile a quella dei *community hub*, spazi in cui si svolgono funzioni ibride che hanno un esito di natura collettiva e sono in forte relazione con la comunità locale, ai quali integrare la dimensione abitativa. Per approfondimenti si veda il sito internet www.communityhub.it

abitante come consumer	abitante come prosumer
soluzione d'élite	disruptive normality
condivisione come pre-prequisito	condivisione come risultato
beneficio individuale	benefici collettivi

Fonte: mia elaborazione

6. Ambiti di intervento per il futuro

L'abitare condiviso, nello scenario di *cooperative ecosystem*, rappresenta un'infrastruttura collettiva per produrre benessere sociale, il cui valore non dipende da caratteristiche fisiche o prestazionali, ma dalle attività e dai processi produttivi di nuovi beni sviluppati da chi usa l'infrastruttura: in particolare si tratta di beni relazionali collettivi, che per materializzarsi hanno bisogno di cooperazione e reciprocità.

La struttura dei contesti di abitare condiviso, volta a facilitare gli incontri e le relazioni tra i residenti, diventa l'humus per la costruzione di legami fiduciari che predispongono all'agire cooperativo. Per preservare la fragile alchimia che genera l'humus cooperativo è necessario operare in una logica di sistema, creando organizzazioni concentriche²³⁰ che favoriscano la diffusione della cooperazione sul territorio, per aumentare il valore sociale e allargare il capitale istituzionale che i contesti di abitare condiviso producono. Affinché questo avvenga Ostrom suggerisce di seguire due regole: la prima è partire costruendo istituzioni auto-organizzate di piccole dimensioni volte a favorire la cooperazione²³¹, dentro le quali sperimentare i sistemi di produzione di valore sociale; la seconda è predisporre un contesto politico esterno capace di amplificare ed esportare tali processi produttivi (Ostrom, 1990).

Oggi le esperienze di abitare condiviso possono essere considerate esempi di queste piccole istituzioni auto-organizzate e rappresentano *'practical working prototypes of new ways of living and doing'* (Manzini, 2011), da utilizzare per rendere l'ecosistema cooperativo uno scenario realistico. La loro capacità di produrre valore sociale per la collettività è legata all'azione di organizzazioni di secondo livello e alle politiche da queste attuate, che diventano l'altra gamba su cui costruire ecosistemi cooperativi.

Di seguito proverò a spiegare le potenzialità dell'abitare condiviso nella produzione di beni collettivi per il territorio - e quindi a giustificare l'interesse pubblico - e a fornire indicazioni su come e in quali ambiti è più opportuno intervenire.

L'abitare condiviso innanzitutto produce capitale sociale, ossia un patrimonio intangibile costruito attraverso relazioni informali di reciprocità che ha effetti positivi anche sul benessere economico (Putnam, 1993): nei contesti di abitare condiviso, dove i residenti sono positivamente autoselezionati in merito a preferenze sociali e atteggiamenti di reciprocità, la produzione di beni relazionali è infatti particolarmente elevata, in quanto la fiducia diffusa, la reciprocità del comportamento e le norme sociali condivise sono in grado di generare alti livelli di cooperazione, indice di capitale sociale. Inoltre l'abitare condiviso produce anche altre esternalità positive, in termini di partecipazione, impegno sociale, solidarietà e attenzione all'ambiente. L'evidenza empirica mostra come l'approccio *Do-It-Together* degli abitanti non

²³⁰ Le organizzazioni articolate su più livelli sono l'ottavo principio progettuale individuato da Ostrom.

²³¹ Per favorire la cooperazione è essenziale che si attivi la componente non auto-interessata delle preferenze (*social preferences*) e che i partecipanti possano comunicare tra loro (*cheap talk*). Per approfondimenti si veda Poteete, Janssen e Ostrom, E. (2010) e Sacconi e Ottone (2015).

rimane chiuso tra i muri di casa, ma è capace di contagiare anche l'esterno, come testimoniato ad esempio dagli alti livelli di partecipazione sociale e volontariato che si riscontrano in diverse esperienze di abitare condiviso (Ecosol, Numero Zero, Casa alla Vela, Case Franche, Lumen), dall'utilizzo degli spazi comuni per attività aperte al pubblico (Cenni di Cambiamento, Scarsellini, Zumbini Sei, Ecosol), dallo sviluppo di progetti che coinvolgono altri abitanti del quartiere (Numero Zero, Case Franche, Brodolini²⁴). Fromm a questo proposito dimostra come l'abitare condiviso possa essere una strategia efficace di rigenerazione urbana in chiave comunitaria, in cui la componente residenziale è centrale da un lato per favorire relazioni, socialità e mutuo aiuto tra gli abitanti, dall'altro per sviluppare responsabilità e impegno per il quartiere, rafforzando la comunità locale (Fromm, 2012)²³². Sempre Fromm sottolinea che la capacità di influenzare l'esterno dipende anche da alcune caratteristiche fisiche dei progetti di abitare condiviso, quali la loro collocazione urbana e la presenza di spazi comuni visibili e permeabili dall'esterno; inoltre ritiene più adatti a costruire forme di capitale sociale di tipo *bridging* gruppi intergenerazionali di abitanti, nei quali è più facile bilanciare disponibilità ed esigenze di ciascuno, assicurando un buon livello di base di cooperazione, così come i progetti sviluppati in *partnership* tra pubblico e privato, che incidono sulla disponibilità degli abitanti di allargare idealmente i confini dell'intervento per includere una comunità locale più ampia.

In seconda battuta questi modelli abitativi che presuppongono un forte coinvolgimento dei residenti, attivano sempre processi di co-produzione, a partire dalla fase di progettazione partecipata dell'intervento fino alla gestione collettiva di spazi e servizi comuni, utili per favorire modelli di sviluppo di pubblico interesse *local and community-based* (Venturi e Zandonai, 2016). È proprio il distacco esistente tra bisogni sociali e servizi offerti che apre spazi per l'agire auto-organizzato di gruppi di cittadini, che, nel caso dell'abitare, si fanno produttori (e utilizzatori) di soluzioni miste di welfare, economia e residenza quali condomini collaborativi, *cohousing*, ecovillaggi e occupazioni illegali, gestiti tramite i principi delle azioni collettive. Sotto questo punto di vista appaiono particolarmente interessanti alcune sperimentazioni nate da occupazioni a scopo abitativo di edifici abbandonati, come ad esempio lo Spazio del Mutuo Soccorso a Milano o l'esperienza romana dell'autorecupero, che mostrano come la casa possa diventare un attivatore potente di una costellazione di altri servizi collettivi, autogestiti dagli abitanti stessi e aperti anche all'esterno: qui l'abitare oltre che condiviso diventa produttivo, candidandosi come strumento per fornire risposte ai bisogni della cosiddetta 'terza società', formata da coloro che, pur facendo parte della popolazione attiva, sono esclusi dal mercato del lavoro²³³: in questo scenario 'i poveri cominciano a essere visti non tanto come un problema quanto come una soluzione' (Illich, 1982), aprendo spazi ancora poco esplorati per nuove forme di collaborazione tra sistema pubblico e cittadini, capaci di rafforzare la vitalità sociale e gli usi civici di risorse condivise, oltre a offrire una soluzione particolarmente efficiente anche dal punto di vista economico a situazioni

²³² A proposito del ruolo di gruppi di abitanti auto-organizzati nei processi di riqualificazione urbana e nel miglioramento delle condizioni di abitabilità del quartiere si suggerisce la lettura del contributo di Minora, in Bronzini, 2014, pp. 231-244.

²³³ La Terza società in Italia rappresenta un terzo della forza lavoro, pari a circa 9 milioni di persone. Per approfondimenti si veda l'analisi della Fondazione Hume disponibile su <http://www.ilsole24ore.com/art/notizie/2017-02-12/italia-out-9-milioni-esclusi-130347.shtml?uuid=AEBWuvT>

di disagio abitativo grave. Per far rinascere il principio del mutuo soccorso e quello dell'autorganizzazione dal basso ancora più interessante è gettare le basi per costruire una nuova alleanza tra gli emarginati della terza società e gli attivisti sociali (ambientalisti, consumatori critici, operatori del terzo settore, innovatori sociali) che sono i promotori classici di interventi di abitare condiviso *resident-driven*²³⁴.

I meccanismi di co-produzione di beni relazionali collettivi vanno infine contestualizzati dentro la crisi del modello insediativo suburbano centrato sull'abitare individuale e su luoghi da questo separati, specializzati in consumo e tempo libero: le dinamiche demografiche (invecchiamento della popolazione e fenomeni migratori in primis), la frammentazione della famiglia, i cambiamenti nell'organizzazione del lavoro e l'inadeguatezza dell'attuale sistema di welfare stressano le condizioni di praticabilità del modello abitativo individuale basato sullo *zoning* e spingono verso la ricerca e la sperimentazione di forme di abitare condiviso, attraverso le quali promuovere coesione sociale, rigenerazione urbana, welfare generativo e nuove opportunità di sviluppo locale (Bricocoli, 2011).

Gli ambiti di intervento più adatti da cui partire per prototipare una politica pubblica per l'abitare condiviso con questi obiettivi mi sembrano essere due, sui quali lavorare a livello integrato: strutturare un'offerta diversificata di soluzioni di abitare temporaneo e costruire proposte per la valorizzazione del patrimonio immobiliare inutilizzato.

L'urgenza di strutturare modelli di abitare temporaneo è legata sicuramente alla crescente precarietà e mobilità del lavoro e alla pluralizzazione delle strutture familiari, fenomeni entrambi che radicalizzano situazioni di emergenza come la perdita del lavoro o una separazione e spingono a esperienze di coabitazione. In questo gruppo rientrano i cosiddetti alberghi sociali, di cui due esempi sono Brodolini²⁴ e Zumbini Sei, che mescolano un'offerta per soggetti fragili con un modello di residence a mercato e producono buoni risultati in particolare per la creazione di contesti abitativi socievoli. Una funzione di interesse generale che consentirebbe di aumentare l'efficacia della risposta sociale è superare l'attuale frammentazione dell'offerta abitativa temporanea disponibile sul territorio, aggregandola in una sorta di albergo sociale diffuso, sotto una regia comune pubblica. Oltre a intervenire sull'emergenza, forme temporanee di abitare condiviso possono essere funzionali anche a rispondere a bisogni più strutturali di assistenza e socializzazione di determinati segmenti della popolazione, anziani e migranti in primis. Incentivando sperimentazioni di welfare co-generato, come nel caso delle coabitazioni solidali o dei condomini solidali, si attuano modalità autogestite di supporto leggero e sostanzialmente volontario da parte di alcuni residenti 'consapevoli' ad altri nuclei familiari che da questo rapporto possono trarre benefici²³⁵.

Infine, nella forma del *coliving*, l'abitare temporaneo offre anche opportunità per attrarre dall'esterno giovani qualificati da inserire nel tessuto economico e sociale. Il *coliving*, che potremmo definire come l'evoluzione in chiave 2.0 del concetto di coabitazione, rappresentano una soluzione informale e *tailor-made* per tutte quelle

²³⁴ Ho illustrato questo scenario in un mio recente contributo, intitolato *Collaborative housing through economy of reciprocity: dynamics of cooperation and social ties*, citato in bibliografia: (Sitton, 2016b).

²³⁵ Un esempio è Casa alla Vela a Trento, dove si sta sperimentando un modello di coabitazione tra anziani e studenti.

persone che esprimono una domanda abitativa sempre più temporanea e mobile, che mal si adatta all'offerta standard del mercato. Formati da piccole comunità eterogenee, spesso coinvolgono persone giovani e creative (studenti, *startupper*, artisti, lavoratori dello spettacolo, ricercatori, attivisti, programmatori informatici), che, anche per provenienza geografica, non hanno radicati legami sociali con il territorio; per questo possono svolgere un ruolo propulsivo nella costruzione di politiche di attrazione di talenti (Florida, 2012), ma hanno gradi potenzialità anche per la costruzione di politiche di accoglienza per i migranti. Nei *coliving*, oltre a risparmiare su affitto e utenze, si sperimentano forme quotidiane di condivisione, si attivano spontaneamente dinamiche di reciprocità e mutuo aiuto, si creano occasioni di socialità, si sviluppano nuovi progetti lavorativi e si impara a cooperare²³⁶. Da un punto di vista fisico si sperimentano nuove forme di ibridazione tra spazi dell'abitare e spazi di lavoro, da un punto di vista dei servizi si strutturano pratiche di mutuo aiuto, acquisti collettivi, sistemi di mobilità in *sharing*, regole di convivenza comuni e strumenti tecnici per gestire la coabitazione. Chi ci vive sviluppa elevate capacità relazionali, apertura mentale e una forte propensione alla reciprocità che sono le basi per costruire ecosistemi cooperativi. Sulla base di queste prospettive a Matera è nata Casa Netural un esempio di *coliving*, *coworking* e *comaking* che cerca di contaminare la città con le esternalità positive e le economie esterne che si generano al suo interno. Oggi esistono molte altre esperienze informali di *coliving*²³⁷, che spesso nascono da esigenze pratiche di contenimento dei costi abitativi dei tanti giovani che vivono in affitto ma in cui si creano condizioni ideali per sviluppare cooperazione; si tratta di una risposta spontanea e auto-organizzata²³⁸ alla mancanza di politiche di welfare per i giovani, i cui benefici indiretti trasformano la condivisione da forzata a consapevole (e desiderata) (Sitton, 2015).

Cercare di imbrigliare l'informalità di queste esperienze dentro modelli istituzionali, costruiti innovando gli strumenti di regolamentazione delle forme di coabitazione e le tipologie edilizie, deve quindi essere un obiettivo politico, per sviluppare forme di abitare *affordable*, con cui trattenere in città quelle fasce di popolazione mobile e giovane che alimentano la vitalità e l'attrattività urbana e che adesso non trovano risposte sostenibili alla loro domanda abitativa. Nel progettare interventi di *coliving* si sottolinea l'importanza di metterli in rete, per amplificare gli effetti in termini di reciprocità e cooperazione del 'senso di appartenenza a un gruppo di abbastanza' tipico della *we-rationality* (Hollis, 1998) e di dotarli di strumenti di *community management* con cui incentivare la condivisione e tracciare gli scambi tra gli abitanti²³⁹.

²³⁶ Sulla possibilità di imparare a cooperare si consiglia la lettura di Sennett, 2012, il quale sostiene che 'il cooperare, oltre che genetico, si può imparare, e anche ripristinare, con i giusti rituali'. In questo senso entrare in un contesto abitativo in cui conoscere i vicini e collaborare con loro è un obiettivo prioritario, fa sì che anche chi non ha ancora esperienza diretta di condivisione possa trovare gli stimoli, dati dall'apertura relazionale e dalle tante occasioni di incontro, per farsi coinvolgere e orientare al 'noi' il proprio modello di vita.

²³⁷ Tra queste Casa Bru, un caso di coabitazione tra lavoratori raccontato in appendice.

²³⁸ '*Self-organized forms of group-based solidarity*' nell'interpretazione del fenomeno data da Bricocoli e Sabatinelli (Bricocoli e Sabatinelli, 2016).

²³⁹ Si veda su questo l'esperienza di Startup Embassy, una rete di spazi di *coliving*, analizzata da Alberto Cottica qui: www.cottica.net/2014/08/06/reinventare-la-famiglia-il-co-living-come-attrattore-dei-sistemi-sociali

L'abitare condiviso diventa quindi una possibile strategia per intervenire su bisogni temporanei sempre più marcati, strategia che può trovare un fertile contesto di applicazione nel ricco patrimonio immobiliare che nel nostro Paese giace inutilizzato, recuperando la funzione sociale della proprietà prevista dall'articolo 42 della Costituzione italiana.

Valorizzare questo patrimonio investendo sulla produzione di *community asset* in cui integrare anche una parte di offerta di abitare temporaneo consente di ridare valore a luoghi abbandonati che per i proprietari rappresentano solo un costo, aumentando allo stesso tempo il livello di qualità urbana e infrastrutturando snodi fisici dell'idea di ecosistema cooperativo. Alcune sperimentazioni di frontiera, come ad esempio il progetto dell'Henry Patrick Village di Carlo Ratti o il prototipo di unMonastery, sembrano indicare che il futuro, anche urbanistico, sia rimescolare *coliving*, *coworking* e *comaking* per dare vita a nuovi spazi polifunzionali, ibridi e condivisi, dentro i quali attirare sistemi economici e sociali basati su cooperazione, condivisione e autogestione²⁴⁰.

Le esperienze di riutilizzo sociale di spazi dismessi mettono in gioco diverse abilità che si sviluppano anche all'interno di contesti di abitare condiviso, quali la costruzione di *community*, il sistema di *governance*, la definizione di regole condivise per l'accesso e l'utilizzo degli spazi, gli strumenti di monitoraggio e le metodologie per favorire la partecipazione in un'ottica di coproduzione (Venturi e Zandonai, 2016).

Inserire l'abitare condiviso come leva per rigenerare contesti consolidati sembra quindi una strategia efficace per accelerare dinamiche di condivisione e cooperazione già in atto (Sitton, 2013b). Oltre ad un'impalcatura giuridica che consenta di intervenire in maniera flessibile su questi contenitori, è necessaria anche un'amministrazione in grado di valorizzare la dimensione partecipativa degli abitanti, avendo il coraggio di proporre e sostenere modelli di abitare condiviso fattibili e convenienti. La dimensione pubblica è quella che serve per trasformare esperienze di nicchia portate avanti da minoranze profetiche in un ecosistema al quale tutti possono accedere e che tutti possono contribuire ad alimentare.

²⁴⁰ Per approfondimenti sull'Henry Patrick Village, che vuole trasformare un base militare americana dismessa di Germania nella cittadella della sharing economy, si rimanda alla presentazione del progetto disponibile su <http://www.carloratti.com/project/patrick-henry-commune>. unMonastery è definito come 'a place-based social innovation aimed at addressing the interlinked needs of empty space, unemployment and depleting social services by embedding committed, skilled individuals within communities that could benefit from their presence'. Il sito del progetto è <http://unmonastery.org>

Bibliografia

- Anderies, J.M., Janssen, M.A. e Ostrom, E. (2004) *A Framework to Analyze the Robustness of Social-ecological Systems from an Institutional Perspective*, Ecology and Society, 9(1):18
- Andreoni, J. (1990) *Impure Altruism and Donations to Public Goods: A Theory of Warm-Glow Giving*, The Economic Journal, vol.C, 401, pp.464-477
- Arena, G. e Iaione, C. (a cura di) (2012) *L'Italia dei beni comuni*, Carocci editore, Roma
- Atsushi, M. (2014), *The rise of sharing: Fourth-stage consumer society in Japan*, Tokyo, International House of Japan
- Baldini, M. (2010), *La casa degli italiani*, Bologna, Il Mulino
- Banca di Italia (2016) *I bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2014*, supplemento al bollettino statistico, n.64, disponibile su https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/indagine-famiglie/bil-fam2014/suppl_64_15.pdf [cons.10/2016]
- Banca di Italia (2008) *I bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2006*, supplemento al bollettino statistico, n.4, disponibile su https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/indagine-famiglie/bil-fam2014/suppl_64_15.pdf [cons.10/2016]
- Barbetta, G. (2014) *Dal Dualismo alla Co-Produzione. Qualche riflessione*, presentazione fatta durante le Giornate di Bertinoro 2014
- Barrow C.J. (2000) *Social Impact Assessment. An introduction*, Arnold Publishers
- Bauman, Z. (2001) *Voglia di comunità*, Editori Laterza, Roma-Bari
- Bauman, Z. (2008) *Individualmente insieme*, Edizioni Diabasis, Parma
- Bergamasco F. e Canossa G. (2007) *Jan Godman Hoyer, l'ideatore del cohousing*, contenuto in Lietaert, M. (a cura di) *Cohousing e condomini solidali*, AAM Terranova, Firenze
- Becker G. (1973) *A Theory of marriage – Part I*, in Journal of Political Economy, vol. LXXXI, 4, luglio-agosto 1973, pp. 813-846
- Bellotti, E. (2015), *Politiche Abitative in Transizione: Social Housing, Mix Abitativo e Rigenerazione urbana. Il Caso di Bergamo*, paper presentato alla XVIII Conferenza Nazionale SIU
- Beretta, A. e Chiodelli, F. (2011) *La comunità residenziale di San Felice a Milano*, in Brunetta, G. e Moroni, S. (a cura di) (2011) *La città intraprendente. Comunità contrattuali e sussidiarietà orizzontale*, Carocci editore, Roma
- Bianchetti, C. (a cura di) (2014) *Territori della condivisione*, Quodlibet, Macerata
- Bianchetti, C e Cogato Lanza E. (2014) *Les Grottes, Genève. Un pubblico che non è per tutti*, in *Territori nella crisi*, rapporto della ricerca coordinata da Cristina Bianchetti e realizzata Politecnico di Torino e l'Ecole Polytechnique Fédérale di Losanna

- Biduzzi, D. e Polizzi, E. (a cura di) (2016) *Agenda Milano. Ricerche e pratiche per una città inclusiva*, Fondazione Feltrinelli Editore, Milano
- Blamey, A. e Mackenzie, M. (2007) *Theories of change and realistic evaluation: Peas in a pod or apples and oranges*, *Evaluation*, 13(4), 439–455.
- Blank, J. (2014) *Common Meals in Cohousing Communities*, disponibile su <http://www.cohousing.org/meals-2001> [cons.10/2016]
- Boniatti, C. e Bramerini, E. (2014) *Senior cohousing e secondo welfare. Un caso trentino di innovazione sociale per la longevità attiva*, paper presentato alla conferenza Espanet, Torino, 2014
- Borgloh, S. e Westerheide, P. (2012) *The Impact of Mutual Support Based Housing Projects on the Costs of Care*, *Housing Studies*, Vol. 27, No. 5, pp.620–642
- Botsman, R. e Rogers, R. (2010) *What's Mine is Yours. How Collaborative Consumption is Changing the Way We Live*, HarperCollins, London
- Bowles, S. e Gintis, H. (2011) *A cooperative Species. Human reciprocity and its evolution*, Princeton University Press
- Bramanti, D. (2009) *Le comunità di famiglie. Cohousing e nuove forme di vita familiare*, Franco Angeli, Milano
- Bresson, S. e Tummers L. (2014) *L'habitat participatif autogéré en Europe: vers des politiques alternatives de production de logements?* *Metropoles*, n°15. Politiques alternatives de développement urbain
- Bricocoli, M. (2011) *Amburgo. Pratiche e progetti di abitazione collettiva*, in Sampieri (2011), *L'abitare collettivo*, Franco Angeli, Milano
- Bricocoli, M. e de Leonardis, O. (2014) *Le protezioni sociali ravvicinate. Sogni e incubi*, in Bianchetti, 2014
- Bricocoli, M. e Sabatinelli, S. (2016) *House sharing amongst young adults in the context of Mediterranean welfare: the case of Milan*, *International Journal of Housing Policy*, Vol. 16, N. 2, pp.184-200
- Bronzini, M. (2014) *Nuove forme dell'abitare. L'housing sociale in Italia*, Carrocci Editore
- Brunetta, G. e Moroni, S. (a cura di) (2011) *La città intraprendente. Comunità contrattuali e sussidiarietà orizzontale*, Carrocci editore, Roma
- Bruni, L. (2012) *Le nuove virtù del mercato: nell'era dei beni comuni*, Città Nuova, Roma
- Bruni, L. (2010) *L'ethos del mercato. Un'introduzione ai fondamenti antropologici e relazionali dell'economia*, Mondadori, Milano
- Bruni, L. (2006) *Reciprocità. Dinamiche di cooperazione, economia e società civile*, Bruno Mondadori, Milano

Bruni, L. and Porta P.L. (edited by) (2005) *Happiness and Economics*, Oxford University Press, Oxford

Bruni, L. and Stanca L. (2008) *Watching Alone. Relational Goods, Happiness and Television*, Journal of Economic Behavior and Organisation 65(3), pp. 506-528

Bruni, L. e Zamagni, S. (2015) *L'economia civile*, Il Mulino, Bologna

Buchanan, James M. (1965) *An Economic Theory of Clubs*, *Economica*, 32, febbraio

Caire (2015) *Considerazioni sulle opportunità, le esigenze e i rischi del co-housing e dell'housing cooperativo*, rapporto Confcooperative e Legacoop Emilia Romagna

Calastri, S. e Gresleri, J. (2013) *For a first reflection on cohousing*, disponibile su <https://territoridellacondivisione.wordpress.com/2013/02/13/for-a-first-reflection-on-cohousing> [cons. 10/2016]

Carlini, R. (2011) *L'economia del Noi. L'Italia che condivide*, Laterza, Bari

Cashin, S. D. (2001) *Privatized Communities and the 'Secession of the Successful': Democracy and Fairness Beyond the Gate*, Fordham Urban Law Journal, Vol.28, Issue 5, pp. 1675-1692

Cdpi sgr (2015) *What's next to FIA?*, report presentato il 18 novembre 2015 da Cdp Investimenti sgr in occasione di Urbanpromo XII edizione presso La Triennale, Milano

Ceccarelli, P. (2015) *Introduzione* in Gresleri, J. (2015) *Cohousing. Esperienze internazionali di abitare condiviso, plug_in*, Busalla (Ge)

Censis e Nomisma (2016) *I giovani e la casa. La generazione*, rapporto di ricerca disponibile su <http://www.osservatoriocaritastorino.org/wp-content/uploads/2016/10/Ricerca-Giovani-e-casa-pdf> [cons. 10/2016]

Chiodelli, F. (2010a), *Cohousing vs gated communities? Un'analisi tassonomica della coabitazione*, *Urbanistica*, 141: 79-85

Chiodelli, F. (2010b), *Enclaves private a carattere residenziale: il caso del cohousing*, *Rassegna Italiana di Sociologia Urbana* 51 (1), pp. 95-116

Chiodelli F., Baglione V. (2014), *Living together privately: for a cautious reading of cohousing*, *Urban Research and Practice*, 7(1): 20-34

Choi, J. S. (2004) *Evaluation of community planning and life of senior cohousing projects in northern European countries*, *European Planning Studies*, 12(8), pp. 1189-1216

Colombo M., Pecoriello A.L., Solimano N. (2011) *Esperienze italiane di autocostruzione e auto recupero*, in Marcetti C., Paba G., Pecoriello A.L., Solimano N. (a cura di), *Housing Frontline : inclusione sociale e processi di autocostruzione e auto recupero*, Firenze University Press, Firenze

Compagnia di San Paolo, Programma Housing (2016) *Coabitazioni giovanili solidali. Rapporto di valutazione anno 2015*, disponibile su <http://www.programmahousing.org/ita/Sperimentazioni/Coabitazione-Giovanile-Solidale>

[cons. 10/2016]

Confesercenti (2016) *Rapporto Cer – Eures Città più sicure, economia più forte*

Connell, J. P., Kubish, A. C. (1998) *Applying a Theory of Change Approach to the Evaluation of Comprehensive Community Initiatives: Progress, Prospects and Problems*, in in K. Fulbright-Anderson, A. Kubisch and J. Connell (eds) *New Approaches to Evaluating Community Initiatives*, vol. 2, Theory, Measurement, and Analysis. Washington, DC: Aspen Institute.

De Batté, B. e Santinoli, G. (2009) *Utopia e Comunità. Antologia*, plug_in, Busalla (Ge)

De Carlo, G. (2013) *L'architettura della partecipazione*, Quodlibet, Macerata

De Magistris, A. (2016) *La kommunalka non è un cohousing. Per una storia della coabitazione in Unione Sovietica*, Territorio, n.75, pp.32-41

Dezhi L., Hongxia C., Chi Man Hui E., Hao Y., Qiming L. (2014) *A methodology for ex post assessment of social impacts of an affordable housing project*, Habitat International, 43, pp. 32-40

Di Ciaccio, S. (2002) *Il capitale sociale come risorsa per lo sviluppo. Uno studio su razionalità e relazionalità: il caso di Manila*, in Sacco, P. e Zamagni, S. *Complessità relazionale e comportamento economico. Materiali per un nuovo paradigma di razionalità*, Il Mulino, Bologna

Di Pasquale, D. e Wheaton, W.C. (1996), *Urban Economics and Real Estate Markets*, Englewood Cliffs, N.J., Prentice Hall

Donolo, C (2012) *I beni comuni presi sul serio*, in Arena, G. e Iaione, C. (a cura di) (2012) *L'Italia dei beni comuni*, Carocci editore, Roma

Droste, C. (2015) *German co-housing: an opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development?* Journal of Urban Research and Practice 7, n°1.

Egero, B. (2014) *Puzzling patterns of co-housing in Scandinavia*, disponibile su <http://www.kollektivhus.nu/pdf/Bertil%20Lidewij%20article%20corr%20aug%202014.pdf> [cons. 12/2016]

Esposito, R. (2006) *Communitas. Origine e destino delle comunità*, Einaudi, Torino

Euricse (2014) *La cooperazione italiana negli anni della crisi. Secondo rapporto sulla cooperazione in Italia*, disponibile su <http://www.euricse.eu/it/publications/la-cooperazione-italiana-negli-anni-della-crisi-2-rapporto-sulla-cooperazione-in-italia> [cons. 12/2016]

Euricse (2013) *Comunità dell'abitare: Housing Sociale Cooperativo per il Trentino*, rapporto curato da Euricse per Cooperazione Trentina e Coop Casa, disponibile su <http://base.socioeco.org/docs/housingsociale.pdf> [cons. 1r/2016]

Fehr, E., Fischbacher U. e Gächter, S. (2002) *Strong Reciprocity, Human Cooperation and the Enforcement of Social Norms*, Human nature, 13, pp.1-25

Fehr, E. e Gächter, S. (2000) *Fairness and Retaliation: The Economics of Reciprocity*,

Journal of Economic Perspectives, vol.14, n.3, pp.159-181

Ferri, G. (a cura di) (2011) *Il gestore sociale, Amministrare gli immobili e gestire la comunità nei progetti di housing sociale*, Fondazione Housing Sociale, Altraeconomia edizioni

Florida, R. (2012) *The rise of the creative class revisited*, New York, Basic Books

Foldvary, F. (1994) *Public Goods and Private Communities. The Market Provision of Social Services*, Aldershot, Uk, Elgar Publishing (ed. it. *Beni pubblici e comunità private*, IBL Libri, Torino, 2010)

Foster, S. e Iaione, C. (2016) *The City as a Commons*, Yale Law and Policy Review, vol.34, issue 2, pp.281-349

Fromm, D. (1991) *Collaborative Communities- Cohousing, Central Living and Other New Forms of Housing With Shared Facilities*, New York, Van Nostrand Reinhold

Fromm, D. (2012) *Seeding Community: Collaborative Housing as a Strategy for Social and Neighbourhood Repair*, in *Built Environment*, Vol.38, N.3, pp.364-394

Galdo, A. (2012) *L'egoismo è finito. La nuova civiltà dello stare insieme*, Passaggi Einaudi, Torino

Gehl, J. (1987) *Life between buildings. Using public space*, Van Nostrand Reinhold, New York

Genovesi, A. (2013) *Lezioni di economia civile (1765-1767)*, Vita e pensiero

Giovanetti, E (2013) *La cooperazione sociale in Toscana: un commento e alcune note al margine*, in Vanni, Morabito, Moreschi, Peruzzi, Marangoni, Scarola, Signori De Pietro, Giovanetti, Zamaro, Tognetti, *Cooperare per l'innovazione sociale*, Rubettino Editore, Catanzaro, pp. 221-247

Gorth, P. (1994) *Living Downtown: The History og Residential Hotels in United States*, Berleley, University of California Press

Graae, B. (1967) *Børn skal have Hundrede Forældre* (Children should have hundreds of parents), Politiken, Copenhagen

Gresleri, J. (2015) *Cohousing. Esperienze internazionali di abitare condiviso*, plug_in, Busalla (Ge)

Gudmand-Høyer, J. (1968) *Det manglende led mellem utopi og det forældede en familiehus* (*The missing link between utopia and the dated one-family house*), Information 26 June 1968

Gutzon Larsen, H. (2016) *A link between utopia and the dated single-family house? A critical analysis of Danish cohousing*, working paper presentato alla European Network of Housing Research Conference, giugno 2016, Belfast

Gui, B. e Sugden, R. (2005) *Economics and social interaction: accounting for interpersonal relations*, Cambridge University Press, Cambridge

Hardin, G. (1968) *The Tragedy of the Commons*, Science 162:1243:8

- Habraken, N.J. (1973) *Strutture per una residenza alternativa*, Il Saggiatore
- Hemmens, G.C., Hoch, C.J., Carp, J. (1996) *Under One Roof. Issues and innovations in shared housing*, State University of New York Press
- Hess, C. (2008) *Mapping the New Commons*, disponibile su <http://surface.syr.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1023&context=sul> [cons. 12/2016]
- Iaione, C. (2016) *Le politiche pubbliche al tempo della sharing economy: nell'età della condivisione il paradigma del cambiamento è la collaborazione*, in *Le politiche della condivisione*, a cura di Bassoli, M. e Polizzi E.M., Giuffré editore,
- Iaione, C. (2012) *Città e beni comuni*, in Arena, G. e Iaione, C. (a cura di) (2012) *L'Italia dei beni comuni*, Carocci editore, Roma
- Illich, I. (presentazione di) (1982) *Il potere di abitare*, Libreria editrice fiorentina, Firenze
- Illich, I. (1979) *Il 'valore' vernacolare*, in *Il potere di abitare*, 1982, Libreria editrice fiorentina, Firenze
- Istat (2016) *Le trasformazioni demografiche e sociali: una lettura per generazione*, capitolo 2 del *Rapporto annuale 2016. La situazione del Paese*, Istat, Roma
- Istat (2011) *L'Italia in 150 anni. Sommario di statistiche storiche 1861-2010*, Istat, Roma
- Istat (2011) *Censimento della popolazione e delle abitazioni*, anni 1971-2011, Istat, Roma
- Jacobs, J. (1961) *The Death and Life of Great American Cities*, Random House, New York (ed. it. *Vita e morte delle grandi città*, Einaudi, Torino, 1969)
- Jarvis, H. (2015) *Towards a deeper understanding of the social architecture of co-housing: evidence from the UK, USA and Australia*, *Journal of Urban Research and Practice* 7, n.1
- Jarvis, H. (2016) *Dynamic intentions and the social phenomenology of association: growing cohousing groups*, working paper presentato alla European Network of Housing Research Conference, giugno 2016, Belfast
- Li Dezhi, Chen Hongxia, Chi Man Hui Eddie, Yang Hao, Li Qiming (2014) *A methodology for ex post assessment of social impacts of an affordable housing project*, *Habitat International*, 43, pp. 32-40
- Kahneman D., Kruger A.B., Schkade D.A., Schwarz, N. e Stone, A.A. (2004) *A Survey method for Characterizing Daily life Experience: The Day Reconstruction Method*, *Science*, Dec. 2004, vol.306, issue 5702, pp.1776-80
- Korpela, S. (2012), *Casa Malta: A Case Study of Contemporary Co-Housing Project in Helsinki*, *Built Environment*, vol. 38, n. 3, pp. 336-344
- Krokfors, K. (2012) *Co-Housing in the Making*, *Built Environment* 38: 3, pp. 309–314
- Lafond, M., Honeck, T., Suckow, C. (2012) *Self-organized, community-oriented, sustainable*, in *CoHousing Cultures. Handbook for Self-Organized, Community-oriented and Sustainable Housing*, id22, Berlin: Jovis-Verlag

- La Rosa, M., Perino, G., Raimondo, A. (2012) *Abitare sociale. Nuovi strumenti e nuove domande*, contributi di ricerca n.257/2012, IRES Istituto di Ricerche Economico Sociali del Piemonte, disponibile su <http://www.digibess.it/fedora/repository/openbess:TO082-01841> [cons. 10/2016]
- Le Corbusier (1960) *La Carta di Atene*, Milano, Edizioni di Comunità
- Lietaert, M. (a cura di) (2007) *Cohousing e condomini solidali*, AAM Terranova, Firenze
- Lungarella, R. (2010) *Social housing: una definizione inglese di “edilizia residenziale pubblica”?*, Istituzioni del federalismo, 3/4 2010, pp. 271-311
- MacCallum, S. (1970) *The Art Of Community*, Menlo Park, Institute for Humane Studies
- Mancini, R. (2013) *S come solidarietà*, Cittadella, Assisi
- Mancini, R. (2014) *Trasformare l'economia. Fonti culturali, modelli alternativi, prospettive politiche*, Franco Angeli, Milano
- Mantese, E. (a cura di) (2010) *Abitare con. Ricercario per un'idea collettiva dell'abitare*, Canova Edizioni, Treviso
- Manzini, E. (2016) *The case for 'Disruptive Normality'*, articolo pubblicato su Sharable il 24 ottobre 2016, disponibile su <http://www.shareable.net/blog/the-case-for-%E2%80%9Cdisruptive-normality%E2%80%9D> [cons. 12/2016]
- Manzini, E. (2015) *Design, When Everybody Designs: An Introduction to Design for Social Innovation*, MIT press
- Manzini, E. (2011) *The new way of the future: Small, Local, Open and Connected*, Social Space, pp.100-105
- Marckmann, B.M.M., Gram-Hanssen, K. e Christensen, T.H. (2012) *Sustainable Living and Co-Housing: Evidence from a Case Study of Eco-Village*, Built Environment 38, no. 3: 413–29
- Markelius, S. (2010) *Casa collettiva John Ericcsonsgaten 6, Stoccolma*, in Mantese, E. (a cura di) *Abitare con. Ricercario per un'idea collettiva dell'abitare*, Canova Edizioni, Treviso, 2010
- Marrone, V. (2014) *L'abitare come pratica sociale*, Mimesis Edizioni, Milano-Udine
- McCamant, K. e Durrett, C. (1988) *Cohousing: a Contemporary Approach to Housing Ourselves*, Berkley, CA: Ten Speed Press
- McCamant, K. e Durrett, C. (2011) *Creating Cohousing. Building Sustainable Communities*, New Society Publishers, Gabriola Island, Canada
- McGinnis, M.D. e Ostrom, E. (2014) *SES Framework: Initial Changes and Continuing Challenges*, Ecology and Society 19(2): 30
- McKenzie, E. (1996) *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Private Residential Governments*, Yale University Press

Meltzer, G. (2000) *Cohousing: verifying the importance of community in the application of environmentalism*, Journal of Architectural and Planning research, 17(2), pp.110-132

Meltzer, G. (2005) *Sustainable Community: Learning from the Cohousing Model*, Trafford Publishing

Meltzer, G. (2005) *Ecovillages and Cohousing: a personal take on their similarities and differences*, disponibile su [https://www.academia.edu/1801032/Ecovillages and Cohousing A personal take on their similarities and differences](https://www.academia.edu/1801032/Ecovillages_and_Cohousing_A_personal_take_on_their_similarities_and_differences) [cons. 12/2016]

Meroni, A. (a cura di) (2006) *Creative Communities. People inventing sustainable ways of living*, edizioni PoliDesign

Metcalf, W.J. (2012) *Utopian Struggle: Preconceptions and Realities of Intentional Communities*, in *Realizing Utopia: Ecovillage Endeavors and Academic Approaches*, edited by Marcus Andreas and Felix Wagner, RCC Perspectives 2012, n. 8, pp.21–29.

Milman, D. (2004) *Where it all Began: Cohousing in Denmark*, disponibile su <http://cohousing.ca/where-it-all-began-cohousing-in-denmark> [cons. 12/2016]

Minora, F. (2013) *Housing 'sociale' o housing 'socievole'?*, Welfare Oggi, n.4, 2013

Minora, F. (2011a) *Abitabilità come bene comune: considerazioni generali e ipotesi specifiche*, Paradoxa, n.4/2011

Minora, F. (2011b) *Le proprietà collettive di Cento e Cortina d'Ampezzo*, in Brunetta, G. e Moroni, S. (a cura di) (2011) *La città intraprendente. Comunità contrattuali e sussidiarietà orizzontale*, Carocci editore, Roma

Moretti, V. (2010) *Una sfida per il futuro: importare il senior cohousing in Italia. Analisi delle problematiche e possibili soluzioni*, Working Paper Espanet, disponibile su www.espanet-italia.net/conferenza2010/programma/edocs/1D/1D_Valerio%20Moretti.pdf [cons. 12/2016]

Mulgan, G., Kelly, G. e Muers S., *Creating Public Value*, London: U.K. Cabinet Office, 2002

Myrdal, A. (1932) *Kollektiv bostadsform*, Tiden, Stockholm

Napoleoni, L. (2010) *L'economia del mutuo soccorso. Come navigare nel mare calmo della Pop Economy e vivere felici in tempo di crisi*, Wired, dicembre 2010

Narne, E., Sfriso, S. (2013) *L'abitare condiviso. Le residenze collettive dalle origini al cohousing*, Venezia, Marsilio Editori

Nomisma (2016) *Le imprese cooperative di costruzioni nel periodo della crisi: analisi delle performance nel contesto del quadro economico e di settore*, rapporto presentato al convegno nazionale di Legacoop Emilia Ovest 'Costruiamo il futuro – Innovazione e sostenibilità: nuovi percorsi per il settore edile' del 26 febbraio 2016

Nussbaum, M.C. (1986) *The Fragility of Goodness: Luck and Ethics in Greek Tragedy and Philosophy*, Cambridge University Press

- O'Flaherty, B. (2005) *City Economics*, Harvard University Press, Cambridge, Massachusetts
- Olson, M (1965) *The Logic of Collective Action. Public Goods in the Theory of Groups*, Cambridge MA, Harvard University Press
- Ostrom, E. (2009a) *A General Framework for Analyzing Sustainability of Social-Ecological Systems*, *Science*, Vol. 325, No. 5939 (Jul. 24, 2009), pp. 419-422
- Ostrom, E. (2009b) *Beyond Markets and States: Polycentric Governance of Complex Economic Systems*, Nobel Prize lecture, December 8, 2009, disponibile su http://www.nobelprize.org/nobel_prizes/economic-sciences/laureates/2009/ostrom_lecture.pdf [cons. 12/2016]
- Ostrom, E. (2003) *Toward a Behavioral Theory Linking Trust, Reciprocity and Reputation*, in *Trust and Reciprocity: Interdisciplinary Lessons For Experimental Research*, a cura di Ostrom, E. e Walker, J., Russell Sage Foundation
- Ostrom, E. (1998) *A Behavioral Approach to the Rational Choice Theory of Collective Action*, *The American Political Science Review*, vol.92, n.1, pp.1-22
- Ostrom, E. (1990) *Governing the Commons*, Cambridge University Press [ed. italiana 2006 *Governare i beni collettivi*, Marsilio, Venezia]
- Ostrom, E., Gardner, R. e Walker, J. (1992) *Covenants with and without a Sword: Self-Governance is Possible*, *American Political Science Review*, Vol.86, 2, June 1992, pp. 404-417
- Ostrom, E., Gardner, R. e Walker, J. (1994) *Rules, Games and Common – Pool Resources*, Ann Arbor, The University Michigan Press
- Pacucci, L. *Creare valore attraverso il progetto dello spazio collettivo dell'abitare. Il Villaggio Matteotti 40 anni dopo*, Tesi di Laurea Specialistica, Politecnico di Milano, 2010
- Pecoriello, A.L. (2011) *Uno sguardo sulle pratiche internazionali di autoproduzione abitativa*, in Marretti C., Paba G., Pecoriello A.L., Solimano N. (a cura di), *Housing Frontline: inclusione sociale e processi di autocostruzione e auto recupero*, Firenze University Press, Firenze
- Pennacchi L. (2012) *Filosofia dei beni comuni*, Donzelli editore, Roma
- Poggio, T. (2009) *Le principali dimensioni della disegualianza abitativa in Italia*, in Brandolini A., Saraceno C. e Schizzerotto A. (a cura di), *Dimensioni della disegualianza in Italia: povertà, salute, abitazione*, Il Mulino, Bologna, disponibile su <http://www.fondazionegorrieri.it/images/pdf/IIIcasa-1Poggio.pdf> [cons. 12/2016]
- Polanyi, K. (1944) *The Great Transformation*, Boston, Baecon Press
- Polanyi, K. (1957) *The Economy as Instituted Process*, in K. Polanyi, C.M. Arensberg e H.W. Pearson (eds), *Trade and market in the Early Empires: Economies in History and Theory*, New York, Free Press
- Politecnico di Milano e Innosense (2006) *Il vissuto e l'immaginario dell'abitare a Milano*, progetto AbitoMilano, sintesi disponibile su

http://www.cohousingsolidaria.org/allegati/SOLIDARIA_t_rassegna_stampa/4/FILE_Documento.pdf [cons.12/2016]

Poteete, A.R., Janssen, M.A. e Ostrom, E. (2010) *Working Together: Collective Action, the Commons, and Multiple Methods in Practice*, Princeton University Press, Princeton and Oxford

Putnam, R.D. (2000) *Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community*, New York: Simon & Schuster

Putnam R.D., Leonardi L., Nanetti R. (1993) *Making democracy work. Civil traditions in modern Italy*. Princeton, New Jersey

Putnam, T. (2006) *Postmodern Home Life*, in Cieraad I. (eds) *At Home. An Anthropology of Domestic Space*, pp.144-152

Ravi A., Reinhardt C. (2011) *The social value of community Housing in Australia*, promosso da Community Housing Federation of Australia (CHFA) e PowerHousing Australia (PHA) e realizzato da Net Balance, disponibile su <https://probonoaustralia.com.au/news/2011/09/uncovering-the-value-of-social-housing/#> [cons. 12/2016]

Reilly S. (2014) *Social Impact Assessment. Of the potential social impacts on the existing Millers Point Community, and the broader social housing system, that may result from the sale of any further social housing in Millers Point*, Cred Community Planning, Land and Housing Corporation, disponibile su http://www.facs.nsw.gov.au/_data/assets/file/0005/295592/Millers_Point_SIA.PDF [cons. 10/2016]

Reverberi, M. e Sitton, S. (2016) *Condizione abitativa, fabbisogno di housing sociale e indicazioni di policy. Analisi e proposte per il territorio modenese*, working paper Capp n.132, disponibile su http://155.185.68.2/campusone/web_dep/CappPaper/Capp_p132.pdf [cons. 10/2016]

Rifkin, J. (2014) *La società a costo marginale zero*, Mondadori, Milano

Rifkin, J. (2001) *L'era dell'accesso*, Mondadori, Milano

Rigoni, L. (2013) *Cohousing: un interessante approccio al tema dell'abitare*, in <http://www.viverealtrimenti.com/cohousing-un-interessante-approccio-al-tema-dellabitare> [cons. 12/2016]

Ristuccia, C.A. (2006) *Alla ricerca di un buon modello per l'uso delle risorse comuni. Una verifica storica fra open fields system, regole ampezzane e partecipanze emiliane*, in Ostrom, E. *Governare i beni collettivi*, Marsilio editori, Venezia, 2006

RIVE Rete Italiana Villaggi Ecologici (2014) *Ecovillaggi: comunità intenzionali ecosostenibili*, Linea grafica, Città di Castello

Rogel, L. (2013) *Housing Lab. A laboratory for collaborative innovation in urban housing*, tesi di dottorato, XXV ciclo, Dipartimento Indaco, Politecnico di Milano

Rose, C. (1986) *The Comedy of Commons*, University of Chicago Law Review, 53, 3, p.720

- Rosina, A. (2009) *Famiglie sole. Sopravvivere con un welfare inefficiente*, Il Mulino, Bologna
- Rossi, U. e Enright T. (2016) *Commons/Comune: geografie, luoghi, spazi, città*, Memorie Geografiche, nuova serie, n.14/2016, Società di Studi Geografici, Firenze
- Rottini, A. (2008) *Cambio casa cambio vita. Dal cohousing all'autocostruzione, dalle comunità di famiglie alle cooperative edilizie: come cambiare casa (o costruirla) e vivere meglio*, Terre di mezzo editore, Milano
- Rowe, J. (2001) *The Hidden Commons*, Yes! magazine giugno 2001, disponibile su <http://www.yesmagazine.org/article.asp?ID=443> [cons. 12/2016]
- Russell, S. (2013) *A practitioner perspective on measuring social impact*, HouseMark e Midland Heart, disponibile su <http://www.midlandheart.org.uk/displayfile.asp?id=57557> [cons. 10/2016]
- Sacco, P. e Zamagni, S. (2002) *Complessità relazionale e comportamento economico. Materiali per un nuovo paradigma di razionalità*, Il Mulino, Bologna
- Sacconi, L. e Ottone, S. (2015) *Beni comuni e cooperazione*, Il Mulino, Bologna
- Sampieri, A. (a cura di) (2011) *L'abitare collettivo*, Franco Angeli, Milano
- Sapio, A. (a cura di) (2010) *Famiglie, reti familiari e cohousing. Verso nuovi stili del vivere, del convivere e dell'abitare*, Franco Angeli, Milano
- Sargisson, L. (2012) *Second Wave CoHousing: a modern utopia?*, Utopia Studies, 21(1), pp.28.57
- Savoldi, P. (2002) *Se la comunità non è un mezzo. Forme e luoghi di esperienze condivise*, tesi di dottorato, dottorato di Pianificazione Ambientale e Territoriale, XV ciclo, Politecnico di Milano
- Schmid, A.A. (2004) *Conflict and cooperation: institutional and behavioral economics*, Blackwell Publishing
- Scotthanson C. e Scotthanson K (2005) *The Cohousing Handbook*. Gabriola Island: New Society Publishers
- Secchi, B. (2013) *La città dei ricchi e la città dei poveri*, Laterza
- Semprebon M. e Vicari Haddock S. (2015) *Innovative housing practices involving immigrants: the case of self-building in Italy*, Special Issue of the Journal of Housing and the Built Environment
- Sen, A. (2009) *The Idea of Justice*, Penguins Book; trad. it. Mondadori, 2010
- Sennett, R. (2012) *Insieme. Rituali, piaceri, politiche della collaborazione*, Feltrinelli, Milano
- Sennett, R. (1999) (1970) *Usi del disordine. Identità personale e vita nella metropoli*, Costa & Nolan, Ancona-Milano

Sitton, S. (2016a) *L'abitare condiviso oltre la nicchia: come le politiche pubbliche possono contribuire a trasformare il cohousing da utopia individuale a utopia collettiva*, paper presentato alla prima giornata di studi Bernardo Secchi, 17 e 18 novembre 2016, Venezia, disponibile su <https://irughegia.wordpress.com/scritti> [cons. 12/2016]

Sitton, S. (2016b) *Collaborative housing through economy of reciprocity: dynamics of cooperation and social ties*, working paper presentato alla European Network of Housing Research Conference, giugno 2016, Belfast, in corso di pubblicazione su Housing, Theory and Society, Special Issue Collaborative Housing: Conceptualising the field

Sitton, S. (2015) *Esperienze di abitare condiviso. Un viaggio nelle case degli italiani che vivono a Londra*, Territorio, n.75, pp.77-85

Sitton, S. (2013a) *Il cohousing in Emilia Romagna. Progetti, spazi comuni, attività collettive e ostacoli incontrati lungo il percorso*, infografica con gli esiti di una ricerca realizzata sui cohousing dell'Emilia Romagna, disponibile su <https://irughegia.wordpress.com/2013/03/11/iniezione-di-coraggio> [cons. 12/2016]

Sitton, S. (2013b) *L'abitare come motore della sharing economy*, in La smart city al servizio del cittadino - la call for papers di smart cities exhibition 2013, e-book edito da Forum PA, Roma, disponibile anche su <https://irughegia.wordpress.com/scritti> [cons. 12/2016]

Scitovsky, T. (1976) *The Joyless economy. An inquiry into human satisfaction and consumer dissatisfaction*, New York, Oxford University Press

Smith, A. (1982) [1790] *The Theory of Moral Sentiments*, Indianapolis, Liberty Classics (ed. it. Teoria dei sentimenti morali, Milano, Rizzoli, 1995)

Sugden, R (2005) *Fellow-feeling*, in Gui, B. e Sugden, R. (2005) *Economics and social interaction: accounting for interpersonal relations*, Cambridge University Press, Cambridge

Sugden, R. (2004) *The Economics of Rights, Cooperation and Welfare*, Palgrave-Macmillan, New York

Sudgen, R. (2000) *Team Preferences*, in Economics and Philosophy, n.16, pp. 175-204

SWG (2015) *Dalla crisi del capitalismo alla nuova economia comunitaria*, rilevazione SWG presentata in occasione de 'Le Giornate per l'Economia Civile 2015, Bertinoro, Aiccon

Thaler, R.H. (2015) *Misbehaving: how economics became behavioural*, Allen Lane Penguin press

Titmuss, R. (1970) *The Gift Relationship*, Allen&Unwin, London

Tosi, A. (1994) *Abitanti. Le nuove strategie dell'azione abitativa*, Il Mulino, Bologna

Tosi, A. (2014) *Quale sociale per le politiche abitative sociali*, in Case e non-case, a cura della Fondazione Michelucci, SEID, pp. 23-36

Tummers, L. (2015) *Introduction to the special issue: Towards a long-term perspective of self-managed collaborative housing initiatives*, Journal of Urban Research and Practice, vol.8, n. 1

Turchini G., Grecchi M. (a cura di) (2006) *Nuovi modelli per l'abitare. L'evoluzione*
208

dell'edilizia residenziale di fronte alle nuove esigenze, Il Sole 24 Ore, Milano

Turner, J.F.C. e Fichter R. (1972) *Freedom to Build, dweller control of the housing process*, Collier Macmillan, New York

Vanclay, F. (2002) *Conceptualising Social Impact*, Environmental Impact Assessment Review, 22(3), pp.183-211

Venturi, P. e Zandonai, F. (2016) *Imprese ibride. Modelli d'innovazione sociale per rigenerare valori*, Egea, Milano

Vestbro, D.U. (1992) *From Central Kitchen to Community Cooperation: Development of Collective Housing in Sweden*, Open House International, 17(2), pp.30-38

Vestbro, D.U. (2008) *History of cohousing*, disponibile su www.kollektivhus.nu/pdf/colhisteng08.pdf [cons. 09/2016]

Vestbro, D.U. (a cura di) (2010) *Living together: Cohousing Ideas and Realities Around the World*, Division of Urban and Regional Studies, KTH, and Kollektivhus, NU

Vestbro, D.U. (2014) *Cohousing in Sweden, History and Present Situation*, disponibile su <http://www.kollektivhus.nu/pdf/SwedishCohousing14.pdf> [cons. 09/2016]

Vestbro, D.U. (2012) *Saving by Sharing. Collective Housing for Sustainable Lifestyles in the Swedish Context*, paper presentato alla terza International Conference on Degrowth for Ecological Sustainability and Social Equity, Venezia, 19-23 settembre 2012

Vestbro, D.U. (a cura di) (2010) *Living together – Cohousing Ideas and Realities Around the World*, atti dell'International collaborative housing conference, Stoccolma, 5-9 maggio 2010

Vestbro, D.U. e Horelli, S. (2012), *Design for Gender Equality: The History of Co-housing Ideas and Realities*, in Built Environment, Vol.38, N.3, pp.315-335

Ward, C. (2002) *Cotters and squatters. Housing's hidden history*, Five Leaves Publications, Nottingham

Williams, J. (2005) *Designing neighbourhoods for social interaction: the case of co-housing*, Journal of Urban Design, 10(3), pp.195-227

Yamamoto, R. (2012), Local Community Area project, disponibile su http://riken-yamamoto.co.jp/index.html?page=ry_proj_detail&id=95&lng=Eng [cons. 10/2016]

Zamagni, S., Venturi, P., Rago, S. (2015a), *Valutare l'impatto sociale. La questione della misurazione nelle imprese sociali*, Impresa Sociale, n.6, 12/2015, pp.77-97

Zamagni, S. (2015b), *L'economia civile come berillo intellettuale*, short paper 9/2015 Aiccon, disponibile su <http://www.aiccon.it/pubblicazione/leconomia-civile-berillo-intellettuale> [cons. 12/2016]

Zamagni, S. (2015c), *Fiducia, reciprocità, mercato*, short paper 7/2015 Aiccon, disponibile su <http://www.aiccon.it/pubblicazione/fiducia-reciprocita-mercato> [cons. 12/2016]

Zamagni, S. (2012) *Per un'economia a misura di persona*, Città Nuova Editrice, Roma

Zamagni, S. (2006) *L'economia come se la persona contasse: verso una teoria economica relazionale*, working paper Aiccon, n.32, maggio 2006, disponibile su <http://www.aiccon.it/file/convdoc/n.32.pdf> [cons. 10/2016]

Zanfi, F. (2009) *Le case del boom nella città contemporanea. Un'interpretazione e un programma di lavoro*, in Calafati, A. (a cura di) *Economie in cerca di città: la questione urbana in Italia*, Donzelli, Roma

Appendice Racconti di viaggio

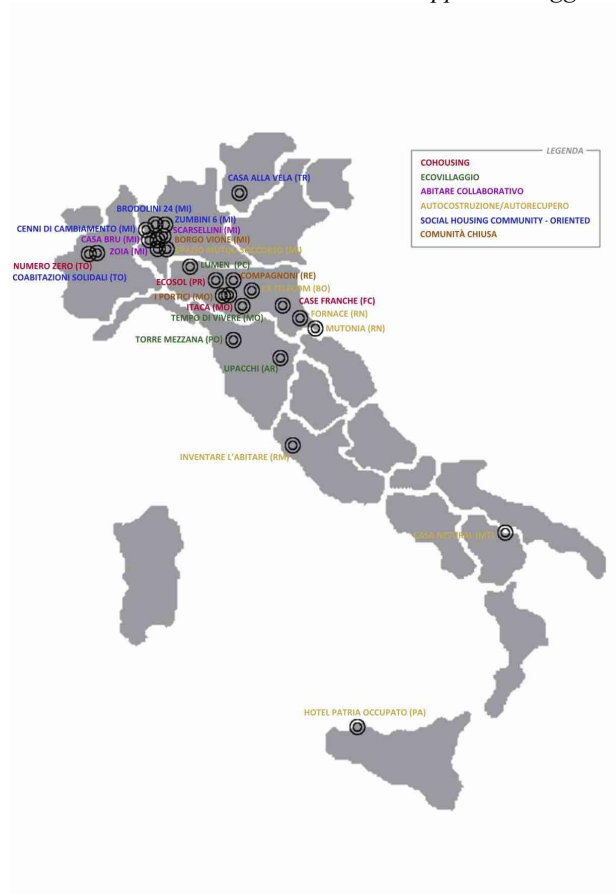
Così ho deciso prudenzialmente di passare dall'architettura di giardini al giardinaggio, e invece di disegnare Versailles mi sono limitato a dissodare alcune aiuole appena connesse da sentieri in terra battuta - e col sospetto che tutt'intorno si distenda ancora un parco romantico all'inglese, Umberto Eco, Kant e l'ornitorinco

In questa appendice sono raccolte alcune delle storie di abitare condiviso che ho scritto di ritorno dai luoghi che ho visitato durante questi tre anni di dottorato.

Dopo diversi tentativi di integrarle nei capitoli più teorici ho pensato che sistemarle in un'appendice fosse il modo migliore per dare loro valore: molto di quello che ho imparato sull'abitare condiviso passa da queste storie. Qui c'è il sapere interno dell'abitare condiviso, che solo un viaggio dentro le case può fare emergere. Non so se lo si percepirà leggendo, ma a me si è materializzato mentre scrivevo.

Pur sottolineando che rappresentano la mia personale interpretazione e non hanno valore scientifico, ritengo che siano il naturale completamento del mio lavoro di ricerca. Spero vi piacciono.

Le storie di abitare condiviso: la mappa del viaggio



Fonte: ricerca empirica; grafica di Catia Rizzo

1. Una giornata a Lumen: divagazioni sparse sulla vita in ecovillaggio

Un'immagine della corte dell'ecovillaggio Lumen, su cui si affacciano gli alloggi e gli spazi collettivi



Fonte: fotografia scattata durante la mia visita a Lumen, gennaio 2016

La mia giornata oggi inizia in auto, come quella di tanti altri, che la macchina, a differenza di me, la devono usare tutti i giorni. Ci metto mezz'ora a fare gli ultimi cinquecento metri che mi separano dall'entrata del casello di Modena Nord.

Mentre ascolto tra l'insofferente e l'avvilito Virgin Radio e nella quasi immobilità dell'avanzare alterno freneticamente i piedi sui pedali di frizione, acceleratore e freno, come se fossi una suonatrice d'organo impazzita, penso all'attualità del 'paradosso di Illich': già all'inizio degli anni Settanta Illich sosteneva come le auto, inventate per velocizzare gli spostamenti e migliorare il confort del viaggio, si fossero rivoltate contro gli uomini, i quali avevano finito per trovarsi intrappolati ogni giorno dentro quelle scatole di latta. La macchina aveva preso il sopravvento sull'uomo, creando più distanze di quante riuscisse a eliminarne e le persone, invece di risparmiare tempo, si erano trovate chiuse in un'automobile a perderne tantissimo. Dico questo perché mi piacciono i fuori programma, anche quando scrivo. E fare una digressione è come scegliere una strada che non sai bene dove porta quando sai benissimo che di fronte a te ce ne sarebbe anche un'altra molto più diretta e facile.

Però pensandoci bene questa storia delle macchine qualcosa a che fare con quello che voglio raccontare ce l'ha: Illich era un sostenitore di quella che lui chiamava la 'società conviviale', una società dove gli strumenti moderni prodotti dall'era industriale sono sottratti agli specialisti che li tengono sotto controllo e restituiti alla collettività, in modo che ciascuno possa utilizzarli per realizzare i propri progetti. L'intuizione di Illich è molto simile alla critica al concetto di monopolio radicale che Turner, il più eloquente e autorevole difensore dell'abitare autogestito, ha applicato all'abitare. Turner scrive negli stessi anni di Illich che il monopolio radicale è un meccanismo di tipo sociale che ha reso la gente incapace di fare da sé, sottraendo uno dei bisogni fondamentali della vita (la casa) alla definizione di chi lo vive (gli abitanti).

Ma la sto ancora prendendo troppo alla lontana. Mi rimetto quindi in macchina e dopo un'oretta di autostrada mi ritrovo immersa in un paesaggio strettamente padano, dove l'orizzontalità e la piatezza dominano su tutto, in una campagna in cui la vista può correre veloce dietro un orizzonte che non smetti mai di vedere ma non riesci mai a raggiungere.

La pioggia di ieri ha lavato anche la nebbia e i colori sono saturi quasi come nelle fotografie di Franco Fontana. Parcheggio davanti al muro di mattoncini antichi

cementati in bianco che delimita quella che un tempo deve essere stata una fiorente corte colonica, in cui probabilmente abitavano i braccianti che coltivavano il mais nei campi intorno. Dal cancello si vede una grande aia, ghiaio bianco per terra e in mezzo un bel prato delimitato da due file di alberi adesso spogli. Intorno le case, una porta accanto all'altra, intonaco rosa antico, persiane e porte verdi, tutte basse uguali: pianoterra e primo piano, all'interno una scala che porta alle camere da letto, dietro il giardino, separato dalla sala da una grande vetrata.

In queste case vivono le quattordici famiglie, la maggior parte con bambini, che animano l'ecovillaggio Lumen, una 'sperimentazione pratica di un modello di vita collettivo rivolto al benessere e all'eco-sostenibilità', come si legge sul loro sito internet o 'un prato con dei bambini che giocano e le loro case tutte intorno', come mi ha spiegato Anita che ha nove anni e abita qui da sempre. Per il mio lavoro di ricerca Lumen è un'esperienza molto interessante da diversi punti di vista: innanzitutto ha una storia consolidata, che viene ripercorsa nel libro scritto in occasione del ventunesimo compleanno dell'ecovillaggio; seconda cosa è un caso di successo, a differenza di tante altre esperienze di comunità intenzionali che si sono sgonfiate dopo la prima fase di entusiasmo.

Un ulteriore motivo di interesse è che Lumen si regge su un originale modello di economia interna autosostenibile: negli anni l'ecovillaggio ha sviluppato una serie di attività aperte all'esterno (dalla scuola di naturopatia, alla Wellness Academy ai corsi di cucina naturale), che hanno costruito posti di lavoro per gli abitanti e che assicurano entrate sufficienti a pagare altri abitanti impegnati a offrire servizi specifici per la comunità, come la mensa interna, l'asilo e l'*homeschooling* per i bambini delle elementari. In questo modo praticamente tutti gli abitanti di Lumen ricevono uno stipendio per il loro lavoro – che sia rivolto agli esterni o ai residenti – che, sommato al lavoro volontario che ciascuno svolge (nella manutenzione del verde, nella pulizia degli spazi comuni, nella raccolta della legna con cui viene alimentato il riscaldamento), consente un equilibrio economico sostenibile. Per fare un esempio concreto, Giacomo, un ragazzo sardo che è il responsabile della cucina comune, ogni mese riceve da Lumen 800 euro per il suo lavoro di preparazione dei pasti e di gestione degli ordini della dispensa. Questi soldi in parte sono ottenuti dalle entrate dei corsi di cucina naturale che sempre Giacomo tiene all'esterno e che confluiscono nel bilancio di Lumen, in parte autofinanziati dagli altri abitanti. Come mi ha raccontato lui stesso, questi 800 euro non servono per sostenere spese tipiche di chi abita in appartamenti tradizionali, visto che vivere a Lumen offre un pacchetto di servizi che coprono i costi del cibo, delle utenze, le spese condominiali e quelle per i servizi di cura dei bambini.

Da una stima realizzata qualche mese fa dagli abitanti per quantificare i benefici economici di vivere in ecovillaggio, che ha come parametro di confronto l'indagine Istat sui consumi, si scopre che ogni famiglia arriva a risparmiare ogni mese circa mille euro, grazie a servizi quali acquisti condivisi, utenze comuni, servizio mensa, scambio di vestiti, condivisione di auto.

A questo modello economico particolare corrisponde una struttura organizzativa piuttosto complessa, articolata in diverse forme giuridiche e orchestrata in modo da riuscire a gestire la vita comunitaria: Lumen infatti è un'associazione che si occupa prevalentemente delle attività formative rivolte all'esterno, ma anche una cooperativa di produzione e lavoro che gestisce progetti editoriali, la vendita di prodotti naturali e le attività svolte in diversi centri benessere, oltre a essere da qualche anno una

cooperativa a proprietà indivisa che amministra gli alloggi e un network di persone che organizzano le attività educative rivolte ai bambini, dall'educazione parentale al servizio di asilo modello *tagesmutter*.

All'ingresso mi accoglie Federico, 38 anni di Crema, che si è trasferito nell'ecovillaggio insieme a sua moglie Valentina e alla loro figlia Matilde ormai quattro anni fa. Dopo aver transitato in alcuni appartamenti condivisi, ha contribuito a ristrutturare una porzione di casa della corte dove adesso vive, per scelta, insieme alla famiglia di Floriana e Alessandro. La condivisione abitativa non è la regola, ma sicuramente si sposa bene con le motivazioni di carattere relazionale e comunitario che spesso accompagnano la scelta di vivere in ecovillaggio.

Nell'attesa di trasferirci nella *homeschooling* dove Federico insegna arte, beviamo un tè seduti al bancone della sua cucina, autoprodotta con assi recuperate dai ponteggi dei cantieri edili; alle mie spalle c'è una lavagna nera con scritto il menù settimanale della colazione: frutta, latte di soia, *pancake*, succo Hurom, mix di cereali, pane con creme di verdura, marmellata, tisana, crema di riso, *crepes*. Colazione a parte, la cucina non è tanto usata, visto che i pranzi e le cene vengono consumati insieme nella mensa comune dall'altra parte dell'aia, tutti i giorni escluso il lunedì, quando ognuno mangia nel proprio alloggio, prendendo però dalla dispensa collettiva gli ingredienti: frutta e verdura soprattutto, ma anche farina, pasta e altri cereali, vista la predilezione degli abitanti per un'alimentazione naturale di tipo *vegan*. Dalle grandi finestre della sala entra una luce calda, che si infila fin dentro la mia tazza e si riflette sulle pareti chiare della stanza. Il tè così illuminato mi sembra più buono del solito.

Oltre a insegnare arte ai bambini della *homeschooling*, Federico segue le questioni amministrative di Lumen, gestisce alcuni progetti speciali, tra cui quello in corso di realizzazione di una casa famiglia in cui accogliere ragazzi in affidato e ha mantenuto anche alcuni impegni esterni, tra cui quello di vice sindaco del paese vicino.

Mentre parliamo entra Floriana, che si occupa dell'asilo, e poco dopo dalle scale sbucca Alessandro, vestito con un kimono bianco simile a quelli da judo, che alterna l'attività di grafico a quella di maestro di yoga. Più tardi conoscerò anche loro figlio Lucas, che frequenta l'*homeschooling* e condivide la camera da letto con Matilde, la figlia di Federico e Valentina.

Tra una tazza di tè e l'altra, Federico mi racconta come si vive a Lumen, la procedura piuttosto articolata per entrarvi ('perché nella conoscenza serve gradualità, sia da parte di chi vuole entrare che da parte di chi accoglie'), il modello gestionale, basato sulla partecipazione e sulla valorizzazione delle abilità e dell'esperienza di ciascuno, e l'investimento comune sulla condivisione: oltre a mangiare insieme quotidianamente, sia a pranzo che a cena, la condivisione si esplica e nel modello economico, visto che quasi tutti lavorano all'interno di Lumen in stretta collaborazione l'uno con l'altro. Inoltre sono previsti dei momenti settimanali di incontro per discutere questioni pratiche (che nell'ultimo anno in via sperimentale si è pensato di organizzare tenendo separati uomini e donne) e ogni tre mesi una giornata comune durante la quale i trenta adulti dell'ecovillaggio fanno il punto della situazione e affinano la loro visione comune del vivere insieme. Al 'fare gruppo' sono dedicati anche momenti collettivi di svago, come brevi vacanze in estate e inverno in cui ritrovarsi fuori dal contesto abituale ed esplorare dinamiche diverse da quelle quotidiane.

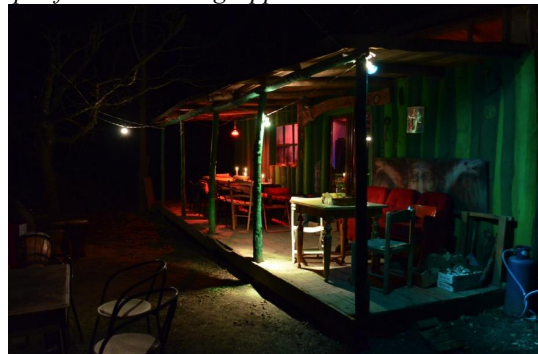
Di tutti i discorsi che sento mi colpiscono in particolare le riflessioni di Federico sul modello familiare, molto diverso da quello a cui tutti oggi siamo abituati. In sintesi mi sembra di capire che i cambiamenti maggiori siano tre: il primo riguarda il tema della

conciliazione di vita e lavoro, in quanto a Lumen si lavora dove si vive, e questo fa sì che si sia sempre vicino alla famiglia; il secondo è legato alla presenza di tante persone che abitano vicine a cui appoggiarsi per esigenze pratiche, ma anche per un supporto emotivo, cosa sempre più rara tra vicini di casa; il terzo infine ha a che fare con il concetto di ‘comunità educante’ che nasce dal vivere con le ‘porte aperte’, in un ambiente basato sulla condivisione anche ideale di stili di vita. A Lumen in qualche modo si realizza l’auspicio del padre del *cohousing*, che ha progettato Skrplanet con in testa l’idea che ‘ogni bambino dovesse avere cento genitori’. E dal vivo la cosa è impressionante.

Finito il tè seguì Federico nella casa padronale ristrutturata, dove è stata allestita anche l’aula per l’*homeshooling* e dove ho imparato molte cose nuove su come si realizza un fumetto. Mentre guardavo i lavorare in piccoli gruppi sulla loro idea di fumetto, ho preso accordi per una partita di calcio, che abbiamo giocato adulti e bambini insieme dopo pranzo nel prato in mezzo alla corte. A Lumen, dove hanno smantellato i monopoli radicali e le persone si sono riappropriate del valore d’uso delle cose, sottraendo alla logica dello scambio di mercato la casa, la scuola, il cibo e la salute, una partita di calcio però rimane sempre una partita di calcio. Quindi, visto che la mia squadra ha perso di un goal, a Lumen prometto che tornerò presto, magari con i Mongi boys, che con i piedi, a forza di giocare al parco, stanno diventando bravi.

2. Cronache solari di una ventiquattrore a Upacchi

La piazzetta di Upacchi, con il forno collettivo per cuocere pane e pizza a sinistra e a destra un’immagine del Paradiso, lo spazio comune usato per feste e cene di gruppo



Fonte: fotografie di Leo Pedrazza, abitante di Upacchi

Il tramonto

Arriviamo a Upacchi dopo esserci persi un paio di volte, la strada l’abbiamo chiesta a un signore che procedeva su un vecchio trattore su per lo sterrato, l’unico veicolo in cui ci siamo imbattuti dopo aver imboccato il bivio fuori da Anghiari. La strada carrabile finisce in un piccolo parcheggio, da lì in poi si può andare solo a piedi. Per evitare che il postino dovesse fare il giro nelle quindici case sparse tra il borgo di sotto e quello di sopra, in cima alla collina, le famiglie hanno costruito una ‘casetta per le lettere’ all’ingresso, di fianco al parcheggio, protetta da una tettoia di legno. Dalle etichette è evidente che molti degli abitanti non sono di origine italiana.

Mi incammino per la strada di ghiaia bianca, in mezzo alla quale spuntano ciuffi selvaggi di erba verde. Procedendo la strada si restringe chiusa tra le case di pietra antica che creano una specie di dedalo naturale. La natura è al massimo della sua

potenza, nonostante sia ottobre: fiori coltivati decorano balconi e gradini, piante rampicanti si innalzano sui muri possenti, tutto intorno, a perdita d'occhio, si vede solo bosco e cielo. Il sole, per metà scomparso dietro gli alberi, illumina ormai solo i tetti delle case. Rapita da quel paesaggio silenzioso, mi aggiro alla ricerca della casa di Eva, supero la piazzetta con il forno collettivo e vedo una signora sulla porta, intenta ad annaffiare i vasi che affollano l'ingresso. Leo arriverà più tardi, era a una laurea di amici a Perugia. È lui che un giorno che ci siamo incontrati a Bologna, dopo che l'ho intervistato, mi ha consigliato di andare a trovare sua mamma, memoria storica di Upacchi. Eccomi qui. Eva è tedesca nell'aspetto e nei modi, gentile e distante allo stesso tempo. La sua casa è morbida, fatta di legno chiaro e colori caldi. È una di quelle case in cui non entreresti mai senza prima esserti tolto le scarpe. L'arredamento è spartano, il superfluo non trova spazio, i libri non fanno parte del superfluo. Tende colorate dividono gli spazi. In cucina c'è la panca, come in Germania. Mi siedo. Eva prepara un tè e intanto inizia a raccontarmi la storia di Upacchi. Ascolto il suo racconto mentre sfoglio un album dove Eva ha raccolto fotografie, articoli di giornale e altre memorie. Faccio moralmente fatica a prendere appunti, anche se sono venuta per fare interviste. Alla mia richiesta di poter andare in bagno, Eva risponde spiegandomi la logica eco-compatibile che c'è dietro anche al gabinetto e che nella pratica implica che questo sia un cilindro di legno, a fianco del quale c'è un cesto con coperchio dove mettere la carta igienica e dall'altra parte un secchio, che viene utilizzato al posto dello sciacquone. L'atmosfera che si respira in quella cucina è quella che immagino esserci nei centri di meditazione indiani, le pareti rilasciano biologicità e energia positiva. Mi sembra di sentire odore di incenso, anche se non vedo nulla di acceso.

La notte

In un attimo è buio, il sole è sparito del tutto, dietro la collina. Quando esco con Leo e il suo piccolo bulldog per raggiungere gli altri ragazzi al Paradiso faccio fatica ad orientarmi. È venerdì sera e anche chi studia fuori generalmente torna a casa. Verso le sette tutti si ritrovano al Paradiso, un aperitivo, quattro chiacchiere, d'inverno la sauna e poi insieme si prepara la cena. È qualche anno che questa casetta di legno e argilla di circa sessanta metri quadrati è stata data in gestione ai ragazzi, visto che i loro genitori ormai non la usavano più. Da allora le attività collettive sono riprese: una volta alla settimana c'è il cineforum, al venerdì aperitivo e cena, al sabato organizzano musica e feste con gli amici. Per autofinanziarsi hanno pensato di comprare con un piccolo sovrapprezzo quello che consumano al bar, che loro stessi hanno acquistato al supermercato. In questo modo sono riusciti a rifare il tetto, a comprare un proiettore professionale per vedere i film, a costruire una nuova stufa e a mettere da parte un'ottantina di euro al mese.

Il menù della serata prevede cous-cous con verdure e pollo. Vino e birra non mancano. Saremo una ventina di persone. C'è chi apparecchia, chi cucina e chi dopo laverà i piatti. Molti sembrano fratelli, alcuni lo sono davvero, tutti si conoscono da quando sono nati, sono cresciuti insieme e il loro legame speciale è evidente anche mentre tagliano le melanzane e tritano la curcuma.

Dalle casse dello stereo sistemato dietro il bar la musica non smette mai. Arrivano amici, la tavolata cresce, il cous-cous sembra moltiplicarsi. Le chiacchiere anche, si parla di università, di lavoro, di cosa organizzare al Paradiso per Capodanno, di cosa cucinare il giorno dopo. Sono i ragazzi che 'tirano' la vita comune di Upacchi, che

propongono la pizzata in piazzetta, il pranzo di Ferragosto, che si ritrovano per tagliare l'erba, ridipingere lo steccato o andare a fare legna. Il gene comunitario non si è spento, si è solo reincarnato nella nuova generazione di abitanti, quelli cresciuti in mezzo ai campi, in gruppo, abituati a considerare la propria casa la casa di tutti e a tenere sempre la porta aperta. Quando vado a letto loro stanno ancora chiacchierando, mi salutano come se ci conoscessimo da anni.

La mattina

A dormire mi hanno sistemato nella roulotte dietro l'orto. La affittano d'estate ai turisti che da Arezzo e Anghiari si spingono fin qui per capire cosa vuol dire vivere in armonia con la natura. Faccio fatica ad addormentarmi, ho un po' paura, anche se a parte i cinghiali che sento grufolare intorno non c'è nessuno. Il bagno più vicino è quello del Paradiso, ma non penso lo userò stanotte. Mi sveglio con il sole che sbatte contro la lamiera della roulotte, con la luce non ho più paura. Esco per andare a casa di Eva e Leo a fare colazione, incontro Arno con una cassetta di attrezzi in una mano e una sega in spalla. Indossa una salopette da lavoro e sta andando su al Poggiolo, a dare l'impregnante per l'inverno agli scuri di un paio di case. Si mantiene gli studi di psicologia facendo piccoli lavoretti insieme a qualche altro ragazzo dell'ecovillaggio. Lo accompagno, mi assicura che la vista dal Poggiolo ripaga della salita per arrivarci. Passiamo davanti a una casa con una siepe altissima e il filo spinato tutto intorno. L'ha comprata un ricco irlandese che ci viene quindici giorni all'anno e in quei giorni non vuole vedere nessuno. Sta tutto il tempo nella piscina che si è fatto costruire in giardino. È l'unica casa che vedo che ha cancelli e inferriate, le altre sono tutte aperte, quella di Arno è la più piccola, un po' isolata dalle altre, non ci arriva né l'acqua né la luce. Ci vive con sua mamma che coltiva lavanda. Upacchi è il suo mondo, si vede dagli occhi. La sfida per lui e per i suoi coetanei è trovare il sistema per mantenersi, perché l'obiettivo è rimanere a viverci.

3. Numero Zero: guardare per credere

Un'immagine del cohousing Numero Zero prima e dopo la ristrutturazione



Fonte: fotografie di Matteo Nobili, abitante di Numero Zero

Sul *cohousing* si possono dire tante cose, e molte sono state dette (e anche scritte), sia dai sostenitori più accaniti che dai detrattori di questo modello residenziale basato su spazi comuni, socialità e partecipazione degli abitanti.

Ma in certi casi, per capire basta guardare.

La prima volta che sono stata invitata a Numero Zero non avevo con me una mappa, e neanche l'indirizzo esatto. Venivo da una mattinata intensa in giro per Torino in bicicletta, avevo bucato e a forza di camminare spingendo la bici mi era venuto male a un'anca e una vescica in un piede. Sono arrivata in piazza della Repubblica mentre gli ambulanti stavano smontando le loro bancarelle, alcuni camioncini dei rifiuti erano già al lavoro per raccogliere le cassette di plastica vuote e i cartoni ammucchiati in giro. I negozi erano ancora aperti, le strade piene di donne e uomini carichi di sporte e dalle finestre delle case uscivano voci squillanti, insieme a un intenso odore di brodo speziato. Piazza della Repubblica è la piazza più grande della città e qui tutti i giorni si tiene il mercato più grande d'Europa. A parte qualche turista super riconoscibile, in giro c'erano solo gli abitanti di Porta Palazzo, quasi tutti stranieri.

Troverò qualcosa da mangiare - pensavo tra me e me, trascinandomi dietro la gamba dolorante - e magari anche un meccanico di biciclette, che mi sono proprio rotta di spingere. Pensavo così, con la fronte imperlata di sudore e gli occhi ben aperti quando la mia attenzione è stata attirata da una grande struttura liberty in ferro temperato su un lato della piazza. Andando più vicino ho capito che lì dentro erano concentrate le bancarelle di salumi e formaggi e da buona emiliana non ho resistito a entrare.

Sono uscita poco dopo con in bocca un panino alla mortadella e ho ricominciato a guardarmi intorno, sapevo che dovevo essere vicina, ma non mi ricordavo l'indirizzo esatto. Quando mi sono voltata però ho capito all'istante che ero arrivata: proprio dietro l'angolo, affacciato sul retro dell'Antica Tettoia dell'Orologio, c'era Numero Zero, un piccolo *cohousing* ricavato in una casa di ringhiera con otto appartamenti, ciascuno con il suo ingresso indipendente e tutti affacciati sulla corte comune, uno spicchio triangolare di verde dove due bambine stavano giocando a palla.

Sbagliarsi sarebbe stato impossibile: circondato da case cadenti, muri scrostrati, tendoni mezzi rotti e rifiuti accumulati sui tetti e sui balconi, Numero Zero mi ha abbagliato da tanto era pulito, colorato e curato. Vasi di fiori appesi alle ringhiere dei ballatoi, intonaco giallo alternato a ben proporzionati inserti bianchi, pannelli fotovoltaici sistemati sopra le tegole rosso mattone e una fila di biciclette appese ordinatamente alla cancellata d'ingresso lo facevano sembrare un'astronave appena atterrata da un pianeta lontano piuttosto che un pezzo organico del quartiere.

A vederlo così in pochi resisterebbero all'idea di venire a viverci, senza neanche

sapere che all'interno gli abitanti, oltre ai loro appartamenti, hanno anche una grande cucina comune, un forno a legna, uno spazio con gli attrezzi condivisi, uno che usano come dispensa per i prodotti del Gas e un altro dove i bambini giocano e gli adulti possono fare ginnastica. E poi c'è anche una fantastica terrazza con vista sulla piazza, dove d'estate mangiano spesso tutti insieme. La terrazza è forse una delle poche cose riconoscibili di questo edificio che appena qualche anno fa sembrava aver subito un bombardamento, da quanto era mal ridotto e abbandonato. Nessuno avrebbe mai pensato che un giorno avrebbe voluto abitare in un posto del genere.

Il mio panino è finito, ma le sorprese no: sotto la terrazza, incredibile ma vero, c'è un negozio di biciclette, per di più ancora aperto. Lascio la bici a un signore con i baffi sottili e le mani ossute che mi dice di tornare a prenderla alle quattro. Il suo accento così visceralmente torinese in quel *melting pot* linguistico che emana intorno alla piazza mi destabilizza. Mentre mi accompagna alla porta saluta il ragazzo di fronte, un magrebino che gestisce con sua moglie una macelleria araba, che sta spazzando il marciapiede.

Guardo meglio e scopro che intorno a Numero Zero, in un raggio di una trentina di metri, anche se i palazzi non sono ristrutturati e l'umidità fiorisce sui muri, è come se si fosse creata una 'bolla di buon vicinato': non ci sono cartacce per terra, nessuna macchina in divieto di sosta, quelli che vendono fumo hanno cambiato angolo. Il figlio ricciolino del macellaio apre il cancello di Numero Zero e va a giocare a palla con le due bambine, la loro mamma sta comprando un paio di ciabatte dal venditore ambulante con un turbante bianco in testa che si è messo sul marciapiede poco più in là. Stasera - mi dicono dopo quelli di Numero Zero mentre beviamo un tè in terrazza - il macellaio, il meccanico di biciclette, insieme ai negozianti bengalesi e ai residenti della strada (*cohouser* inclusi) si incontrano nella sala del quartiere, per organizzare la festa dei vicini, che l'anno prima è stata un successone.

Dentro un *cohousing* succedono tante cose, ma a volte basta osservarlo da fuori per capire quello che può riuscire a fare, anche senza volerlo. È l'effetto *spillover*, baby, per capirlo basta fermarsi a guardare.

4. We have a dream: Le Case Franche cinque anni dopo

27 gennaio 2012

La campagna romagnola è proprio bella, così piatta, così aperta e così antica. La nebbia gli aggiunge un non-so-che che la rende ancora più bella. Arriviamo a destinazione che il paesaggio è ancora sfuocato, come quando ti si appannano gli occhiali per il caldo, perché la nebbia è ancora bassa e diffusa. Siamo a San Martino in Villafranca, a pochi chilometri da Forlì, ma è già piena campagna. Scendiamo dalla Zafira equipaggiata con un severo navigatore tedesco, che puntualmente ci ha segnalato tutte le volte che stavamo superando i limiti di velocità. La tolleranza di questo aggeggio elettronico si è rivelata praticamente nulla, visto che Leda non è una col piede pesante, di quelle che quando guidano ti fanno provare emozioni forti, e bastava che facesse i 55 chilometri all'ora invece dei 50 previsti per far scattare la voce meccanica, che Cosetta non è riuscita a zittire in alcun modo. Fabrizio ci aspetta nel grande cortile dell'ex convento fascinosamente ristrutturato, dove abita con Simona e i loro bambini. E anche dove lavora, con Simona e altri amici architetti, che insieme condividono un approccio all'abitare sostenibile e sociale. Clusterize, il loro studio di progettazione, è stato ricavato nell'androne di

accesso del convento, in uno spazio stretto e lungo, con i lati corti chiusi da porte vetrate, per mantenere quell'idea di passaggio aperto che aveva originariamente. Le travi di legno sul soffitto sono quelle originali, lasciate grezze, il pavimento è in resina, alle pareti fotografie, articoli di giornale, fotocopie, schizzi, post-it. E tanti libri, che parlano di case, di recupero e di riuso, di arte, di ambiente, di responsabilità e di comunità, di sole, di vento e di terra.

Simona ha gli occhi grandi e i capelli neri, l'entusiasmo in faccia e un poncho colorato sulle spalle. Iniziamo a chiacchierare davanti ad un piattino verde pastello, interrotto dal nero fondente dei pezzetti di cioccolato che ci sono appoggiati sopra, e a cinque tazzine d'orzo, tutte diverse, tutte belle. Orzo e cioccolato sono sistemati su un vassoio di metallo rotondo, su un tavolo pieno e vuoto, ordinato e disordinato, come i tavoli degli architetti bravi. Le Case Franche sono un co-housing ri-urbano, 18 residenze eco-sostenibili e una co-house comune immerse nel verde, in un parco di campagna; è un progetto che nasce dal basso, con lo spirito collettivo nel Dna, è una comunità aperta all'esterno, è una risposta contemporanea a chi sceglie di vivere in campagna, è una soluzione a basso costo e ad alta sostenibilità. Le Case Franche sono state ideate da Simona e Fabrizio che hanno comprato un terreno di 15mila metri quadrati poco lontano dall'ex convento in cui vivono e hanno costruito lì sopra il loro sogno. L'attenzione al paesaggio ('la pista ciclabile che si snoda in mezzo alle Case Franche a un certo punto si sopraeleva, non tanto, un paio di metri, a ricordare i sentieri sugli argini, tanto diffusi da queste parti'; 'a sud le case affacciano su un ortogiardino comune, attrezzato con tavoloni di legno di pero e barbecue'), la simbiosi con la natura ('ogni appartamento ha all'esterno una pedana di legno, una sorta di penisola che unisce l'interno con l'esterno e che forma un continuo frammentato di piazzette di ritrovo'; 'alcune finestre sembrano voler allungarsi verso il parco, e per questo hanno la forma bombata tipica delle bowindow olandesi'), la ricerca dell'autonomia energetica (ottenuta con costruzioni a secco, utilizzando la geotermia e il solare termico fotovoltaico, privilegiando materiali naturali e di recupero, tutte scelte che hanno contribuito a far vincere al progetto il premio speciale 'sostenibilità ambientale, soluzioni bioecologiche e bioedilizie' al premio IQU Innovazione e Qualità Urbana) l'approccio evolutivo all'architettura, che li ha portati a studiare soluzioni abitative modulari variabili e l'utilizzo parziale dell'autocostruzione per risparmiare tempo e denaro sono le caratteristiche che mi sono rimaste più impresse delle Case Franche, che a vederle dall'alto, sulle tavole di progetto aperte davanti a noi, sembrano una specie di bocca che ride al sole, con tanti denti bianchi immersi in un mare di verde).

19 gennaio 2017

La strada dritta davanti a noi sembra finire sotto il campanile della chiesa di San Martino. Dai finestrini si vede la campagna, con qualche casa sparsa. La città è a una decina di minuti di strada, ma qui è l'agricoltura a dominare il paesaggio. La sagoma del campanile è ormai piuttosto grande, Fabrizio, che mi è venuto a prendere in stazione, svolta a sinistra. Siamo arrivati alle Case Franche, cohousing appena finito a dieci minuti di macchina da Forlì. Ci torno dopo cinque anni esatti, allora le Case Franche erano solo un rotolo di disegni tenuti insieme da un elastico, oggi mi abbaglia nella sua fisicità ancora macchiata dall'atmosfera del cantiere. Quello che emoziona di più, di un progetto che ho conosciuto prima che nascesse, è che Simona e Fabrizio

sono riusciti a realizzarlo proprio come se lo immaginavano. Quello che ho davanti agli occhi assomiglia in maniera impressionante alle planimetrie e agli schizzi che avevo visto nel 2012: ci sono le casette in linea, che si sviluppano a ‘elle’ intorno a un’area verde che per metà sarà un orto collettivo e per l’altra un parco pubblico, in mezzo c’è la co-house, grande casa comune con le pareti azzurre e gli infissi gialli, che si appoggia alla pista ciclabile sopraelevata. E soprattutto ci sono Simona e Fabrizio, che questo intervento lo hanno sognato, progettato e realizzato, costruendo in una decina di anni di lavoro un gruppo di diciotto famiglie che oggi, oltre a una bellissima casa, hanno anche un giacimento formidabile di opportunità, relazioni e spazi collettivi da gestire insieme.

Che qui si voglia sperimentare ‘un’altra via possibile contro l’individualismo dilagante’ lo si capisce già da come le persone ti salutano quando le incroci sul vialetto che si snoda sinuoso tra le case, una specie di ballatoio rasoterra che favorisce gli incontri e sviluppa relazioni: le mani sono calde nonostante l’aria gelida che arriva dal mare, gli occhi curiosi, i sorrisi aperti. Una cosa interessante di questo progetto è che gli abitanti sono persone ‘normali’, uno ‘spaccato reale della nostra società’, senza eccessi etici, ambientali, nutrizionistici, educativi o spirituali che si ritrovano in altri progetti di abitare condiviso. Tutte queste tendenze ‘alternative’ sono in qualche modo stemperate dalla natura ‘popolare’ di questo progetto, che da un lato deve rispondere ad alcune prescrizioni regionali – visto che ha ricevuto un finanziamento che ha messo vincoli reddituali e proprietari - e dall’altro ha una vocazione di apertura al territorio, per cui ha sempre cercato un rapporto di collaborazione con gli enti locali e le associazioni del quartiere. L’apertura è evidenziata anche da alcune scelte progettuali: il parco pubblico integrato con le case ad esempio, e poi le case con finestre grandissime, quasi come se la trasparenza lasciasse uscire meglio la curiosità verso gli altri e la voglia di ‘fare insieme’ che ritrovo nelle parole di Fabiana, Andrea, Alessia, Paolo e degli altri abitanti che ho incontrato.

È quando devi partire che capisci che non sei in un posto qualsiasi: la gente si avvicina, ti viene a salutare, ti invita a tornare e nonostante la stanchezza di un trasloco appena fatto e di tante cose ancora da sistemare quella luce negli occhi che avevo visto a Simona cinque anni fa ce l’hanno tutti qui, ed è compresa nel prezzo.

5. Itaca: un’oasi in un deserto di nebbia

Un’immagine di Itaca, il primo edificio di bioarchitettura dell’Emilia Romagna



Fonte: mia fotografia

È la prima volta che arrivo in via Forlì in macchina. E' un modo di spostarmi che non mi piace e che non uso quasi mai. Nonostante indossi diligentemente gli occhiali, la fitta nebbia che è piombata questa sera su Modena mi rende difficile orientarmi. E poi non riesco a spannare il parabrezza, nonostante armeggi intorno a tutti quei pulsantini, rotelline e levette di cui sono dotate le auto moderne e di cui io non ci capisco un bel niente. Mi perdo in via Rimini, che mi sembra lunga come tutta la riviera romagnola, non trovo via Faenza, so che devo curvare a un certo punto ma quel punto sembra muoversi con me, per non farsi raggiungere. Arrivare a Itaca sembra un'odissea. Ma alla fine la trovo.

Lascio la macchina in un piccolo parcheggio, mi incammino in un vialetto buio in mezzo a un prato, costeggio una casa che, da quel che intuisco, è una specie di biscia, arrivo al civico 53, suono il campanello di Carla. Mi apre lei, che vive in un appartamento quadrato e colorato a piano terra; sul divano, che si intravede già dalla soglia d'ingresso, ci sono Paolo e la Lelle che mi aspettano.

Itaca è una casa colorata, un esperimento di autocostruzione e autogestione, un'alternativa all'attuale modo di vivere, di socializzare e di fare economia, una cooperativa a proprietà indivisa, con un bellissimo giardino, tutto in bioarchitettura, fatto da un gruppo di dodici famiglie che hanno inseguito un sogno e sono riuscite a realizzarlo.

Seduti sul divano di tela chiara, tre degli abitanti storici di Itaca mi raccontano la loro storia, con una fetta di torta Barozzi in una mano e un bicchiere di vino bianco nell'altra.

Itaca è un *upgrade* del classico condominio e, in linea con la definizione di *upgrade*, del classico condominio è riuscita a 'risolvere alcuni difetti, migliorarne le prestazioni, aggiungere nuove funzioni': è infatti un condominio di dodici appartamenti, con diversi spazi comuni, tra cui lavanderia, *living room* con cucina, stanza degli ospiti, deposito biciclette, rimessa degli attrezzi, laboratorio, giardino, orto, studiati per favorire la socialità e migliorare la qualità di vita. Itaca è anche una cooperativa a proprietà indivisa che è riuscita ad ottenere dal Comune il terreno in diritto di superficie su cui costruire le case.

Mi interessa sottolineare qui alcuni aspetti che mi sono appuntata durante la

chiacchierata con Paolo, Carla e Lelle, che penso torneranno fuori, in un modo o nell'altro, nell'analisi di tanti altri progetti di abitare condiviso:

– Itaca è nata intorno ad una *forte carica ideale*, che si riscontra a partire dalla scelta della forma societaria 'a proprietà indivisa', alla coerenza 'talebana' nelle scelte costruttive e nei materiali utilizzati (per l'isolamento del tetto hanno utilizzato il sughero recuperato dai tappi delle bottiglie di vino utilizzati nei ristoranti della città, che hanno raccolto personalmente, attraverso un'azione collettiva battezzata Salvatappo);

– le persone che abitano ad Itaca *non si conoscevano* prima di questa esperienza e non condividevano particolari obiettivi, se non quello di avere una casa. *Provare a farle diventare un gruppo è stato molto difficile e impegnativo*, sia in termini di tempo che di coinvolgimento emotivo;

– durante il percorso di progettazione e costruzione *diverse coppie sono scoppiate* e le famiglie si sono separate;

– *i costi sociali dell'esperienza di autocostruzione* sono stati più alti dei risparmi economici connessi all'autocostruzione;

– per non litigare è stato necessario *scrivere tante regole*, per l'uso e la manutenzione degli spazi comuni, per le pulizie, per la cura del giardino, per le modalità di prendere le decisioni, per gli acquisti comuni, ecc. Per qualsiasi cosa sembra sia necessario prevedere delle regole chiare e stabilire cosa succede a chi non le rispetta;

– oggi le famiglie di Itaca sono unite da un forte *spirito di solidarietà* che accompagna la loro vita quotidiana, anche se non è tutto rose e fiori;

– *i costi preventivati per la costruzione di Itaca sono triplicati* in corso d'opera;

– molti problemi (e aumenti di costi) sono *dipesi dai tecnici e dai professionisti incaricati* di seguire la progettazione e la costruzione della casa, che non si sono dimostrati all'altezza;

– *i rapporti con il Comune* (che ha concesso il terreno) e la Regione (che ha finanziato Itaca) *non sono stati lineari e per nulla facili*; questo ha portato un sensibile allungamento dei tempi;

– ci sono voluti *10 anni e un incontro a settimana* per vedere realizzata Itaca: un tempo lunghissimo e un impegno spropositato, che hanno sicuramente messo a dura prova la solidità del gruppo;

– *gli spazi comuni non sono utilizzati quanto ci si aspettava*;

– ciascuno si è fatto la sua casa ideale; questo vuol dire che *gli appartamenti sono tutti diversi*, come metratura, disposizione degli ambienti e soluzioni tecniche adottate. Li accomuna il fatto che sono tutti molto colorati;

– tutti gli abitanti di Itaca sono felici di viverci e *non cambierebbero casa per niente al mondo*.

6. La comunità accogliente di Cenni di Cambiamento

Arrivo a casa di Sandra con marito e figli al seguito. È la sera di Halloween e in macchina, oltre alle biciclette, ci sono sacchetti di caramelle a forma di zucca, scheletrini gommosi, cappelli da strega e tutto l'occorrente per truccarsi da mostro. Parcheggiamo di fianco al deposito degli autobus, le torri di via Cenni da quell'angolazione dominano il paesaggio urbano. I miei tre piccoli mostri sono subito attirati dal campetto da basket pieno di bambini che giocano. Molti altri stanno sulle

gradinate di fronte a guardare la partita in corso. Mi viene incontro Stefania, che ho intervistato qualche settimana prima al telefono per capire come si vive a Cenni, e che mi ha invitato a passare Halloween con loro, per sperimentare in prima persona cos'è la 'comunità per crescere' di questo progetto di housing sociale. Lei, impiegata in una assicurazione e volontaria in ospedale, a Cenni è arrivata per caso, quando ormai la selezione degli abitanti era chiusa, ed erano rimasti solo un paio di appartamenti in affitto con patto di futura vendita. Estroversa e insofferente alla vita atomistica dei condomini tradizionali ha apprezzato da subito il progetto, per il tipo di abitare collaborativo che promuoveva, l'investimento negli spazi comuni, l'attenzione alle persone e al fare comunità. Oggi vive con i suoi due figli e due gatti in un appartamento di 60 metri quadrati affacciato sulla corte centrale, per il quale spende 350 euro al mese di affitto, e altrettanti le vengono accantonati in un fondo e le verranno scalati dal valore dell'immobile alla fine degli otto anni al termine dei quali potrà riscattare il suo appartamento. Per avere un alloggio con il sistema rent to buy ha dovuto versare in anticipo un acconto pari al 15% del valore totale. Inoltre ha dovuto dimostrare di avere un reddito familiare lordo annuo inferiore ai 90mila euro e un reddito mensile pari ad almeno il triplo del canone di affitto più la quota del conto vendita.

Lo spirito solidale degli abitanti di Cenni viene fuori subito, quando Stefania ci informa che a casa sua non possiamo stare a dormire, perché nei suoi 60 metri non c'è spazio per noi cinque e loro tre (gatti esclusi). Ma che la sua vicina Sandra ci lascia il suo appartamento, e si trasferisce lei per la notte a casa di Stefania. Mentre Stefania ci spiega l'organizzazione, guardo mio marito che ricambia il mio sguardo un po' stranito con altrettanto stupore, nel pensare che una signora che non ci ha mai visto ci sta mettendo casa sua a completa disposizione, e ha già preparato letti, lenzuola e asciugamani per tutti. Ancora adesso, se ci penso, non riesco a capacitarmi dell'accoglienza maiuscola che abbiamo ricevuto, che non finisce con la sistemazione notturna. Infatti la mattina successiva, dopo una grandiosa serata passata con le famiglie di Cenni a fare 'dolcetto o scherzetto' bussando alle 123 porte di questo grande complesso residenziale, con i bambini che correvano entusiasti tra i ballatoi aerei che collegano le quattro torri, abbiamo scoperto che eravamo stati invitati anche a pranzo, sempre a casa di Sandra, insieme ad altri abitanti, in modo che io potessi raccogliere tutte le informazioni che mi potevano essere utili. Davanti a un piatto di orecchiette fumanti ho quindi conosciuto Anna, residente storica del quartiere, che vive con il marito e le due figlie in un appartamento con patto di futura vendita all'ultimo piano di una delle torri e Nicola, single trentenne che ha partecipato a tutto il processo di selezione fatto per individuare tra gli oltre 500 richiedenti i fortunati che avrebbero beneficiato di uno dei 44 appartamenti in affitto a canone moderato. Nicola è anche il referente del gruppo di abitanti 'Pollicenni', che si occupa della manutenzione del verde e della cura dell'orto che è stato realizzato sul tetto/terrazza sopra gli spazi comuni. Entrare nel suo bilocale, per il quale spende 600 euro al mese incluse le spese, è come essere trasportati in una foresta pluviale: piante di tutte le forme e dimensioni occupano ogni spazio libero, vasi di fiori appoggiati sulle mensole vivacizzano l'ambiente e almeno quattro acquari con pesci coloratissimi completano l'arredo. Le finestre della sala danno sul terrazzo, e permettono a Nicola di avere sempre sott'occhio se le zucchine e i fagioli dell'orto stanno crescendo bene.

Come tutti gli altri abitanti, anche Nicola ha indicato le sue preferenze sulla planimetria generale, poi Fondazione Housing Sociale ha incrociato in una specie di

tetris gigante esigenze e disponibilità di ogni nucleo familiare e ha fatto le assegnazioni, sempre sulla carta. Gli abitanti hanno visto le loro case dal vivo una volta sola prima di traslocare, durante un sopralluogo affollatissimo dove ciascuno si presentava munito di carta, penna e metro per prendere tutte le misure necessarie a ordinare i mobili.

Prima di arrivare al trasloco, Nicola, insieme a tutti gli altri che si erano candidati per un alloggio in affitto, ha dovuto partecipare a un lungo processo di selezione, pensato per trasmettere ai futuri abitanti la filosofia abitativa di Cenni e per individuare le persone più predisposte e motivate a costruire un modello abitativo partecipativo e solidale.

Per alcuni, ad esempio le famiglie con capofamiglia con più di 35 anni, la selezione è stata durissima, per la sproporzione tra richiedenti e posti disponibili (150 a 15, nel caso specifico), mentre per altre categorie, ad esempio single giovani come Nicola c'era più spazio, anche se a tutti era comunque richiesto di partecipare attivamente a tutti gli incontri di gruppo, che si sono svolti per oltre un anno tra l'uscita del bando e l'entrata nelle case.

Al primo di questi incontri, organizzato in un teatro visto l'elevato numero di persone coinvolte, agli oltre 300 partecipanti, suddivisi in gruppi, è stato chiesto di proporre attività collettive da creare negli spazi comuni di Cenni per aumentare il senso di comunità. La metodologia si basava sul lavoro di gruppo, la condivisione veniva favorita da momenti in plenaria e dal pranzo autogestito al quale ognuno contribuiva portando qualcosa che poi divideva con gli altri. In quell'incontro sono venute fuori tantissime idee, dalla palestra condivisa al cineforum, dalla falegnameria allo spazio per il *bike-sharing*, dalla biblioteca comune con sala di lettura alla banca del tempo, dalla cena autogestita una volta alla settimana al servizio di doposcuola, dall'organizzazione di un micronido all'allestimento di uno spaccio alimentare gestito con la logica dei gruppi di acquisto solidale. La voglia di 'fare insieme' era alta, a conferma che la prima scrematura fatta valutando le risposte raccolte con un questionario richiesto a tutti quelli che avevano fatto domanda al bando aveva funzionato bene. Il questionario indagava le ragioni e le aspettative di chi voleva andare a vivere a Cenni, chiedendo informazioni quali le attività e le modalità con cui le persone pensavano di utilizzare gli spazi comuni, le loro competenze e la loro disponibilità di tempo per gestire e animare questi spazi, ma anche il rapporto che ciascuno aveva quotidianamente con i propri vicini di casa, la partecipazione alla vita del condominio o ad altre associazioni di quartiere.

Nicola è stato uno dei 44 che oltre ad aver superato la valutazione del questionario era stato promosso anche dopo gli incontri collettivi. Poteva scegliere uno degli alloggi in affitto, ma il suo 'lavoro' non era finito. A chi si era guadagnato un posto in affitto, forte del percorso di formazione e partecipazione che aveva svolto, è stato infatti chiesto di favorire la trasmissione dello spirito di apertura e solidarietà che il progetto voleva creare tra chi aveva scelto un alloggio con patto di futura vendita e nel tempo avrebbe avuto la proprietà di un alloggio e anche chi era stato selezionato dalle liste Erp del Comune per un alloggio a canone sociale.

Anna e Nicola si conoscono durante il primo incontro di un percorso collettivo con tutti i futuri abitanti: prima di entrare nella sala dove si svolgeva l'attività, ciascuno doveva attaccare su una rappresentazione gigante delle torri di Cenni appesa ad una parete una fotografia rappresentativa della propria famiglia e un foglietto con i propri interessi principali in corrispondenza dell'appartamento che gli era stato assegnato.

Mentre Nicola era già abituato a questa modalità di lavoro collettivo, Anna e gli altri futuri proprietari avevano un atteggiamento più prudente, che si sarebbe sciolto nel tempo lavorando e confrontandosi insieme: nel corso di alcuni incontri gli abitanti, sempre guidati da facilitatori esterni, sono stati impegnati a creare gruppi di acquisto per esigenze pratiche legate alla casa, come l'organizzazione del trasloco, l'acquisto delle cucine, la scelta degli arredi. Strumenti come i gruppi chiusi di Facebook – attraverso i quali tra l'altro sono nate le *social street* – e *whatsapp* hanno permesso alle persone di mantenere i contatti anche tra un incontro e l'altro, pur abitando ancora lontane le une dalle altre. Lavorare su obiettivi pratici è stato molto utile per favorire la conoscenza reciproca, costruire fiducia e iniziare a apprezzare i benefici della condivisione, mi spiega Anna mentre aspetta che bolla l'acqua del tè.

Una volta entrati nelle case, era come se ci conoscessimo tutti da tempo – aggiunge Nicola – ed è stato naturale approfondire i rapporti che erano nati i mesi precedenti. Inoltre il percorso di 'accompagnamento' allo sviluppo di una comunità di residenti prosegue, e Fondazione Housing Sociale convoca gli abitanti nella sala comune di Cenni. Nonostante sia domenica la sala è piena e lo rimane fino a sera. La sfida è dare concretezza alle idee di attività comuni e servizi collettivi che erano uscite durante il percorso, trasformando la cultura in laboratori di arte, il verde nell'orto condiviso, la voglia di stare insieme in un calendario di cene e feste aperte a tutti, la falegnameria nell'autocostruzione delle sedie con cui arredare gli spazi comuni. Oltre ai contenuti i gruppi si sono scornati con temi meno entusiasmanti, per definire regole, responsabilità e modalità gestionali, occupandosi di temi quali costi, chiavi, calendario, pulizie. Le regole definite un giorno, sono già messe in discussione dopo una settimana di sperimentazione, in un processo di adattamento continuo in base all'esperienza maturata man mano che gli spazi iniziavano a essere utilizzati. Questa fase attuativa fa emergere i primi conflitti, in particolare sui sistemi da seguire per prendere decisioni. Sia Anna che Nicola ricordano una litigata pazzesca ed infinita, dalla quale non sarebbero mai usciti se non avessero chiesto aiuto all'esterno, chiamando persone che in prima persona avevano passato esperienze simili e potevano suggerire nuove chiavi di lettura e possibili soluzioni: partecipano alle riunioni di gruppo esperti del calibro di Marianella Sclavi e Gabriele Rabaiotti, che riescono senza mistificare le complessità a ridare la carica ai giovani abitanti di Cenni, forse un po' spaventati dall'elevato impegno che veniva richiesto ai singoli e dalle difficoltà di gestire insieme gli spazi comuni. Alla fine insieme gli abitanti scrivono anche il patto di convivenza, frutto di un intenso processo relazionale, che ha portato a definire regole condivise e interiorizzate da tutti, minimizzando possibili comportamenti divergenti.

Vivere a Cenni, dice Stefania, è molto coinvolgente, ci sono sempre opportunità di fare cose insieme, ma d'altra parte neanche obblighi di partecipare alle varie attività, e sono meno della metà gli abitanti impegnati a organizzare la vita comune. Interessante sarà vedere come il modello evolverà nel tempo, cosa cambierà quando una cinquantina di famiglie diventeranno proprietarie dei propri alloggi, quando i più attivi decideranno di fare un passo indietro e lasciare il posto ad altri. Perché, come mi dice in un orecchio Chiara, la bimba di Anna, tutte le sere la mia mamma e il mio papà vanno a una riunione nella stanza sotto il tetto.

7. Le coabitazioni solidali di Torino: racconto di viaggio in tre puntate

I contesti edilizi in cui sono state attivate le coabitazioni solidali dei Tessitori e di Filo Continuo



Fonte: fotografie dei coabitanti

I Tessitori e altre coabitazioni solidali a Torino: prima puntata

Marta attraversa la città in bicicletta di notte quando torna dal ristorante africano dove lavora per mantenersi, e in Africa ci tornerà presto, per raccogliere i dati per la sua tesi in antropologia; Rubèn, ciuffo lungo e scarpe da basket, si è trasferito a Torino da Ivrea, dove abitava in una comunità-famiglia con i suoi genitori; Alessandro si sta stirando la camicia perché domani ha un colloquio in una comunità di recupero che cerca uno psicologo; Clara si addormenta sul piatto dopo essere rientrata dall'allenamento al trapezio nella scuola di circo che frequenta mentre Francesca, che a Filo Continuo ha trovato anche il fidanzato, mi racconta che la spesa loro la fanno a turni con la cassa comune, cercando di acquistare prodotti a chilometro zero. Diego si è tatuato sul petto la data in cui è entrato in Casa Acmos e mi racconta perché non crede nella famiglia, mentre mischia tre o quattro cucchiaini di yogurt greco al sugo di zucchine e pancetta che sta cucinando; Giulia trasuda entusiasmo mentre mi racconta cosa vuol dire essere un coabitante, e le parole le escono rotonde, senza gli spigoli dell'erre che le manca; Furio ha lo sguardo profondo, gli occhiali sottili e uno spirito anarchico che affiora delicato tra una chiacchiera e l'altra; Gaia si presenta con il piglio 'da duri' di chi è abituato a sgomitare sotto canestro, ma si scioglie dopo un paio di bicchieri di birra; Ettore è arrivato dalla Liguria tre anni fa con il suo gruppo scout e poi non è più andato via; Isa vive in un affascinante palazzo del centro storico – con più di 200 anni di storia e un grande leccio nel cortile interno – costruito per i tessitori del re e che col tempo si è trasformato in un concentrato esplosivo di disagio sociale; Yassim è un ospite di passaggio, partito da Gaza per cercare di raggiungere suo fratello in Germania; Mika invece spera che gli venga accolta la domanda di asilo e di potersi fermare a Torino, e mentre aspetta va a scuola di italiano da Fabiana e Nicoletta, sul grande tavolo della cucina comune dove abitano i ragazzi di Casa Acmos e quattro rifugiati nigeriani.

Tutti loro, e poi Alessandro, Marco, Lidia, Martina, Daniele, Erica li ho conosciuti in ventiquattro ore super intense a Torino, dove sono stata per provare a capire come funzionano le coabitazioni solidali, ossia esperienze abitative promosse dal pubblico con la partecipazione del privato sociale, nelle quali vengono inseriti in contesti abitativi difficili di edilizia popolare ragazzi giovani che, in cambio di uno sconto sull'affitto, offrono gratuitamente una decina di ore a settimana del proprio tempo a beneficio dei residenti, lavorando su abitabilità, accompagnamento sociale e relazioni di vicinato.

Oggi a Torino le coabitazioni solidali sono sette, gestite da associazioni e cooperative. Io ho visitato le tre di Acmos: ai Tessitori sono andata per il té del pomeriggio, a Filo Continuo ho assaggiato per la prima volta un arrosto di pesce, guardando il sole tramontare dietro le colonne di ferro, monumento di archeologia industriale simbolo del parco Dora, a pranzo invece sono stata a Sorgente, a chiacchiere di occupazioni e di Emidio Clementi. La notte mi hanno ospitato a Casa Acmos, la prima esperienza di coabitazione di Acmos, che nel 2001 aveva attrezzato un appartamento dentro una vecchia fabbrica di pneumatici abbandonata alla periferia nord della città, per consentire a giovani con lavori precari di sperimentare una propria autonomia abitativa, dividendo le spese con altri e promuovendo uno stile di vita sobrio, inclusivo e sostenibile, in un progetto di 'disintossicazione dal consumismo' che fa parte dei valori fondanti dell'associazione. Per i più giovani Casa Acmos – un tavolo quadrato attorno al quale si possono sedere anche venticinque persone, una grande cucina attrezzata con mobili di recupero, libreria comune in corridoio e tre camere da letto ricavate in quelli che erano stati gli uffici della Ceat – funziona: l'idea di abitare comunitario piace, per espanderla Acmos ne parla con le istituzioni e trova nel Comune di Torino il partner giusto con cui costruire un progetto sperimentale di coabitazione solidale. Il Comune propone ai ragazzi una sfida impegnativa, il test infatti viene effettuato su un edificio vecchio e degradato con 160 mini appartamenti Erp, diventato negli anni una specie di ghetto in pieno centro storico, un microcosmo di delinquenza e forte disagio sociale: gli appartamenti cadevano letteralmente a pezzi e man mano che chi ci abitava moriva rimanevano vuoti, perché troppo malmessi per essere riassegnati. Così dieci di questi, tra i più piccoli e i più distrutti, vengono affidati ad Acmos, che dopo averli risistemati gli metterà dentro altrettanti suoi ragazzi, per provare a stabilire contatti positivi con gli altri abitanti, cercare di ridurre i conflitti interni e il vandalismo dilagante. Isabella, 31 anni, una laurea in filosofia e uno stipendio che non arriva ai mille euro, è da un anno che fa parte della comunità dei Tessitori (il nome con cui sono chiamati i coabitanti di via San Massimo) e nel suo mini appartamento di 30mq, con letto a soppalco e finestre ariose che danno sul grande cortile interno, ci starà un altro anno. All'associazione versa un contributo di 225 euro al mese, che serve a coprire l'affitto e le altre spese condominiali. È la responsabile dei Tessitori, vista la sua lunga esperienza di abitare comunitario: dopo i primi tre anni in Casa Acmos, ha abitato due anni in Cascina Caccia, un bel casolare confiscato alla mafia a mezz'ora dalla città, che ospita un'esperienza mista di coabitazione e produzione agricola, e altri tre anni a Filo Continuo, dove, in una torre popolare di 21 piani, Acmos gestisce due appartamenti: qui i cinque ragazzi che ci vivono, consapevoli che coabitare vuol dire innanzitutto 'abitare insieme', hanno deciso di avere una sola cucina al terzo piano, mentre il salotto con internet e la lavanderia sono al sesto. Scomodità logistica (scendere tre piani in pigiama per fare colazione non è proprio la norma nelle case italiane!) che ripaga in termini di socialità, coesione e condivisione, sia all'interno del gruppo che nel lavoro di buon vicinato con gli altri inquilini.

Nel 2006, quando i primi Tessitori sono entrati in via San Massimo, hanno iniziato a lavorare sui rapporti di buon vicinato uno a uno perché il contesto era veramente difficile: un saluto per le scale, due chiacchiere in ascensore o l'invito a prendere il caffè insieme sono state le principali attività dei coabitanti per tutto il primo periodo. Col tempo è diventato più normale anche ricevere una risposta al saluto per le scale o sentirsi bussare alla porta per domandare una tazza di zucchero in prestito. Così, sulla

spinta dell'entusiasmo, i Tessitori hanno attivato il doposcuola per i dieci bambini del palazzo (anche se ci abitano soprattutto persone sole di una certa età), hanno iniziato a organizzare il cineforum nell'atrio, giornate di pulizie collettive, il pranzo di Natale e hanno sperimentato anche delle gite tutti insieme. Agli aperitivi in cortile all'inizio partecipavano in pochi, quasi tutti stavano a guardare quello che succedeva dalla finestra, poi pian piano la diffidenza si è sciolta e adesso ognuno contribuisce portando qualcosa, chi le sedie, chi i tavoli, chi la musica, chi da bere o da mangiare. Oltre a ridurre la conflittualità interna, l'altro grande obiettivo del progetto era lavorare sull'identità del posto, partendo dalla cura e dalla pulizia degli spazi. Ma non è semplice lavorare sulla cura del posto se l'ambiente intorno avrebbe bisogno di seri lavori di manutenzione e se il tema della casa popolare non è per niente di moda nel dibattito super attuale sui beni comuni. Anche in questo caso la strategia dei Tessitori di procedere per piccoli interventi, con cui avvicinare l'ideale abitativo alla situazione reale, qualche risultato però l'ha portato: la posa delle rastrelliere per le biciclette è stato uno degli 'eventi' più partecipati, le panchine in cortile sono state accolte da un applauso collettivo da tutte le finestre, e l'idea di trasformare la grande aiuola incolta in un giardino profumato e in un orto di piante commestibili ha visto abbracciare la zappa anche persone che non erano mai scese in cortile. Come nel caso delle piante, anche l'abitabilità è qualcosa che cresce adagio, che va coltivata con cura e a cui bisogna dedicare tempo e competenze. Oltre all'investimento personale occorre però anche qualcos'altro, indipendente da ogni buona volontà: se i semi vengono piantati nella sabbia da cantiere, ad esempio, è difficile che nasca qualcosa; magari non serve che la terra sia biologica, magari un po' di sabbia e sassi non fanno niente, ma bisogna mescolarci anche del terriccio più fertile. In via San Massimo il terriccio sono i dieci coabitanti, rispetto ai 160 alloggi troppo pochi per realizzare quel 'mix sociale' indispensabile a costruire un'abitabilità riconoscibile come bene comune: da quello che capisco, quando le pietre in un campo sono troppe, qualcuna bisogna spostarla, se in quel terreno si vuole far crescere qualcosa.

Coabitazioni solidali a Torino (ovvero un giacimento di futuri cohousers): seconda puntata

Il villaggio media, costruito per i giornalisti venuti da tutto il mondo per le Olimpiadi invernali del 2006, sorge su una storica zona industriale nella prima periferia di Torino, dove nel passato produttivo della città c'erano gli stabilimenti della Michelin, della Ingest e della Vitali.

Finiti i giochi olimpici invernali i giornalisti sono tornati ognuno a casa propria e i loro alloggi sono stati trasformati in case popolari. Si tratta di un'infilata di palazzoni – i più alti sono torri di 21 piani – atterrati sulle macerie delle fabbriche, circondati da rotonde e centri commerciali, dove nel 2007 sono arrivate più di 500 famiglie, molte con bambini, ma anche diverse coppie di anziani.

Spina 3 è un quartiere che prima delle Olimpiadi non esisteva e che oggi fa fatica a costruirsi una sua identità, nonostante il campanile-ciminiera e il cristo pixelato sulla pala d'altare della chiesa firmata Botta gli abbiano dato una certa eco mediatica. Così come lo skyline del parco Dora, inconfondibile per i pilastri delle antiche ferriere della Fiat che si allungano verso il cielo come grandi alberi ossuti di un mondo androide, anch'esso entrato tra le mete turistiche dell' 'altra Torino'. La maggior parte dei visitatori comunque continua a venire in queste zone solo per fare acquisti e

approfittare delle offerte imperdibili con cui si danno battaglia i vari supermercati. In una delle torri di corso Mortara, tra le 90 famiglie che qui ci vivono, ci sono anche i due appartamenti di Filo Continuo, la coabitazione solidale che Acmos ha avviato nel 2008, mettendo cinque ragazzi a vivere insieme, dando loro l'opportunità di guadagnarsi un'autonomia abitativa a prezzo scontato – 100 euro al mese per le spese della casa più 80 di cassa comune per internet e cibo, nel caso di Filo Continuo – in cambio di dieci ore a settimana di lavoro volontario di accompagnamento sociale con gli altri abitanti. Per spingere sul concetto di 'abitare insieme' in un palazzo fatto di ventuno piani di tradizionalissimi appartamenti modello *one house - one family*, i ragazzi di Acmos hanno pensato di rivoluzionare la distribuzione degli spazi, suddividendo gli ambienti tra i due appartamenti, separati da tre piani di scale, come se in realtà l'appartamento fosse uno solo: e così hanno deciso di avere una sola cucina al terzo piano, mentre il salotto con internet e la lavanderia sono al sesto. Una scelta non proprio ordinaria, che costringe a una migrazione quotidiana i coabitanti, che devono scendere tre piani in pigiama per fare colazione e salirne altri tre per andare a fare la lavatrice o collegarsi a internet, sotto gli occhi stupiti degli altri inquilini.

D'altra parte la condivisione non è una scelta facile (seppure nella maggior parte dei casi consapevole e voluta) e per funzionare in termini di attivazione di meccanismi di socialità e mutuo aiuto, ha bisogno di un *design degli spazi* pensato per facilitare gli incontri e stimolare i rapporti personali. Essere obbligati a uscire di casa per farsi da mangiare è sicuramente un sistema efficace (anche se con poche prospettive di diffusione), ma esistono anche scelte progettuali più soft per stimolare gli incontri, come ad esempio prevedere scaffali di book-crossing lungo le scale comuni, come fanno nella coabitazione Sorgente, o attrezzare gli spazi davanti agli ascensori con divanetti, macchina del caffè e wifi libero, come ho visto nell'ostello sociale Zumbini6 a Milano, o ancora liberare gli appartamenti dalle lavatrici e spostarle tutte in un locale comune (altra scelta tutt'altro che facile, considerando che la lavanderia comune è uno dei temi più dibattuti anche tra i gruppi di *cohouser* più affiatati).

Oltre ad un 'design social', la letteratura internazionale individua nella presenza di abbondanti spazi comuni un'altra caratteristica delle esperienze di cohousing, come ben riassume Francesco Chiodelli in un suo recente contributo. Da questo punto di vista la torre dove vivono Clara, Domenico e gli altri coabitanti di Filo Continuo non è neanche male: ci sono due grandi sale comuni al piano terra, nelle quali una serie di associazioni organizzano il doposcuola, corsi di teatro, di musica e altre attività per i bambini, ma che sono usate anche dai residenti per cene e altri momenti di festa promossi dai cinque ragazzi di Acmos. E poi le sette torri sono collegate da un grande giardino interno sul retro, dove i bambini si ritrovano spesso a giocare, mentre i genitori possono chiacchierare tra loro e conoscersi.

Nei vicini palazzi di via Orvieto, dove vive un altro gruppo di coabitanti, di spazi comuni, sia al chiuso che all'aperto, non ce n'è neanche uno, nonostante gli edifici siano stati costruiti recentemente, negli stessi anni delle torri di corso Mortara. E la cosa sicuramente non facilita la conoscenza dei vicini e la costruzione di momenti di condivisione.

Un'altra caratteristica del *cohousing* è il *protagonismo degli abitanti*, sia nella progettazione che nella autogestione degli spazi comuni e delle attività collettive. Su questo le coabitazioni solidali hanno poco in comune con l'idea tradizionale di *cohousing*: promosse dal pubblico per tentare di migliorare contesti abitativi di

edilizia popolare difficili, già esistenti e frutto di assegnazioni basate su punteggi e criteri di accesso quantitativi, qui non c'è spazio per la partecipazione attiva dei residenti nelle scelte progettuali. In questo contesto dai confini un po' blindati, la presenza dei coabitanti però consente di riuscire ad ottenere dal gestore delle case popolari più spazi di manovra per piccoli lavori di manutenzione – ad esempio ridipingere l'atrio – o per organizzare attività comuni – come le pulizie del giardino o l'allestimento di un orto collettivo nelle aiuole incolte – o ancora per gestire gli spazi comuni, semplificando iter burocratici, accorciando i tempi e instillando alcuni meccanismi di autogestione in palazzi dove la gestione ordinaria spesso manca e dove far lavorare gli abitanti insieme è una forma molto efficace di accompagnamento sociale.

Chiodelli comunque riscontra una distanza tra letteratura e realtà, visto che non sempre queste tre caratteristiche ideali sono presenti nelle esperienze di *cohousing* realizzate; in particolare l'aspetto del coinvolgimento diretto dei futuri abitanti è raro, soprattutto in un paese come l'Italia, dove quello dell'abitare è un settore generalmente promosso da operatori privati, sia per tradizione imprenditoriale che ancora di più per il sistema di regole fissate dal pubblico. In altre realtà, ad esempio in Inghilterra, dove c'è una tradizione forte di pratiche di autocostruzione, da questo punto di vista è più facile avviare progetti promossi dal basso, sviluppati direttamente dai futuri abitanti. In Italia questo non accade neanche nell'autocostruzione, visto che anche questi progetti, quando riescono a partire, si trovano sempre a dover rispettare i tanti paletti tecnici previsti negli strumenti urbanistici, che normalmente fissano le dimensioni delle costruzioni, spesso anche la forma che queste devono avere e che assai raramente consentono di realizzare spazi diversi da quelli strettamente residenziali, i famosi spazi comuni indispensabili per creare modelli di abitare collaborativo.

Analizzando le esperienze concrete di *cohousing*, Chiodelli individua altre due caratteristiche che concorrono a definire il modello: la prima, legata al protagonismo degli abitanti, è riassumibile nel concetto di *vicinato elettivo*, ossia nel processo di autoselezione degli abitanti che caratterizza tutte le esperienze 'pure' di *cohousing*, dove gli abitanti, quando non si conoscono già, si scelgono a vicenda, in un processo di conoscenza reciproca fondamentale per costruire il gruppo che dovrà abitare insieme. Acmos, sotto questo punto di vista, fa un lavoro piuttosto strutturato di selezione dei futuri coabitanti, che approdano alla coabitazione dopo diversi passaggi: dalla partecipazione ai Gruppi di Educazione alla Cittadinanza, al lavoro nelle scuole, alla frequentazione di Casa Acmos. Inoltre i vari responsabili – che per scelta progettuale vivono dentro la coabitazione – incontrano anche singolarmente gli aspiranti coabitanti, per testare la loro predisposizione a un abitare che acquista significato fuori dalle mura domestiche, in relazione alla capacità di stabilire relazioni di vicinato. Non è propriamente 'vicinato elettivo', ma qualcosa di non troppo diverso, a mio parere. Che tra l'altro, per come è concepito, protegge queste esperienze anche dal rischio che corrono i *cohousing* di trasformarsi in comunità chiuse.

Il lavoro preparatorio di Acmos è molto importante anche per il quinto aspetto che caratterizza i *cohousing*, ossia il *retrotterra comune di valori* dei *cohouser*, che ha una sua centralità nella scelta di vivere in un *cohousing*. Si tratta di valori legati alla solidarietà, al mutuo aiuto, alla condivisione, ma anche alla convivialità e alla socievolezza, rafforzati da un pensiero economico che promuove idee di riciclo e

riuso, rispetto dell'ambiente e della natura, mobilità lenta, acquisti collettivi e consumo critico. Un pensiero che vive nell'economia di mercato, ma che critica diversi aspetti del sistema capitalistico e che li combatte in prima persona, promuovendo stili di vita alternativi. Casa Acmos, ad esempio, che è la prima esperienza di coabitazione di Acmos, nasce proprio per consentire ai giovani di sperimentare una propria autonomia abitativa, sviluppando uno stile di vita sobrio, inclusivo e sostenibile, in un progetto di "disintossicazione dal consumismo" che ha tantissimi punti di contatto con la filosofia del *cohousing*.

Tutto questo sbrodolamento per dire che il *cohousing* è un modello difficile da definire, dai confini mobili e declinato sempre in maniera diversa, di cui in Italia esistono solo pochissime vere esperienze, osteggiato dalla destra per ideologia e dalla sinistra per presunzione, ma che nel suo limbo definitorio si concretizza in una miriade di iniziative abitative, piccole e poco raccontate, che in ogni caso con la condivisione e con l'abitare insieme hanno molto a che fare. Penso ad esempio alle coabitazioni solidali, che hanno il grosso vantaggio di essere un modello testato (che ripara dalla paura di sbagliare che blocca le nostre amministrazioni) e facilmente ripetibile (oltre che anche economicamente autosufficiente). Basta volerlo ripetere.

Considerazioni sciolte (a margine di un incontro con il dirigente del Comune di Torino, dopo aver visitato le coabitazioni solidali): terza puntata

Giovanni è il dirigente del Comune di Torino che si occupa di abitare sociale. L'ho incontrato l'altra mattina, insieme a una piccola delegazione emiliano-romagnola interessata a esportare da noi il modello delle coabitazioni solidali. Arriviamo nel suo ufficio a due passi da piazza Castello alle nove e mezzo, ce ne andiamo che è ora di pranzo. La prima considerazione è sulla quantità di tempo che Giovanni ci ha dedicato, un tempo lungo e denso, non scontato, non dovuto, non usuale.

Giovanni ripercorre con tono appassionato la stagione della rigenerazione urbana, da dove è partita tutta la riflessione sulle politiche per l'abitare che si è sviluppata a Torino a metà degli anni Duemila e che col tempo si è consolidata in una costellazione di interventi che fanno del capoluogo piemontese un modello di intervento pubblico nel campo dell'abitare a livello nazionale. La seconda considerazione è stata sentire Giovanni presentarsi come architetto, per legittimare il fatto di aver lavorato ai vari progetti di riqualificazione urbana, ma subito dopo, con una manovra brusca, distaccarsi da quel background tecnico da cui anche lui proviene, per sottolineare come uno dei limiti delle politiche per l'abitare in Italia sia che sono troppo solo in mano ad architetti.

Sul concetto di distacco Giovanni è tornato quando ha spiegato la differenza che per lui c'è tra abitare sociale – quello che stanno provando a fare a Torino – e *social housing*, termine esploso con l'entrata in scena dei Fondi Immobiliari finanziati da Cassa Depositi e Prestiti, che per Giovanni mi pare sia un sistema troppo lontano dagli abitanti per produrre oltre che case anche abitabilità.

Nel caso dell'abitare sociale la radice è quella della rigenerazione urbana, rispetto alla quale le esperienze più innovative avviate a Torino scontano una evidente dipendenza costitutiva. Conclusi i programmi pubblici di riqualificazione urbana, i quartieri popolari dove si era intervenuto anche in modo massiccio, investendo tante risorse, correvano il rischio di essere abbandonati. Per limitare il rischio si è intrapresa la strada dell'abitare sociale, con l'obiettivo di affiancare alla riqualificazione la rigenerazione. Infatti dopo essere intervenuti bene sul contesto fisico – gli edifici, le

aree verdi, le strade – adesso bisognava intervenire sul software: gli abitanti.

Il passaggio dalle politiche per la casa alle politiche per l'abitare segna il modello di intervento scelto da Torino: la casa diventa un involucro tanto necessario quanto non sufficiente a innescare un processo virtuoso di rigenerazione urbana, che dipende anche da interventi più immateriali di accompagnamento sociale, creazione di comunità, reti di solidarietà, sostegno a sperimentazioni dal basso. Giovanni qui prende in prestito dalla matematica il linguaggio delle proporzioni per dire che l'abitare sociale sta alla rigenerazione urbana come la regola sta all'esperimento. La terza considerazione è stata scoprire che l'abitare sociale a Torino è diventato una regola, cresciuta sulla sperimentazione, importante ma conclusa, della rigenerazione urbana. Un passo avanti non da poco, rispetto alla stagnazione in cui versano tanti Progetti di Riqualificazione Urbana in Italia, in cui, in uno skyline di edifici ben tinteggiati, panchine pulite, altalene aggiustate, ci si è dimenticati delle persone che in quegli edifici abitano, che su quelle panchine si siedono e che su quelle altalene spingono i propri figli.

Questa idea mutuata all'esperienza della rigenerazione urbana, per cui il problema della casa viene superato dal tema dell'abitare è il primo principio alla base del modello torinese di abitare sociale. Da questa consapevolezza nasce la necessità di occuparsi in maniera coordinata non solo della casa intesa come involucro energeticamente performante, ma anche degli altri pezzi dell'abitare: gli abitanti, le relazioni, la coesione sociale, il mutuo aiuto, le attività comuni, i servizi e tutto quello che intorno alla casa può crescere, e che in gran parte dipende dalla capacità di creare mix sociale e funzionale. Il secondo principio è che le politiche abitative devono riuscire a essere sostenibili anche economicamente: la domanda dalla quale Giovanni e i suoi colleghi sono partiti ragionando di abitare sociale era se il mercato potesse produrre azioni sociali di un certo rilievo. Nonostante l'incredulità dei massimi esperti della London School of Economics, Giovanni ci tiene a sottolineare che a Torino sono riusciti a rispondere in maniera affermativa. Hanno messo in discussione l'assunto del gotha economico d'oltremontana secondo cui "il mercato lo fa il mercato e il sociale lo fa il pubblico", dimostrando che a volte il sociale lo può fare anche il mercato, come dimostra il modello delle coabitazioni solidali. Le coabitazioni solidali sono esperienze abitative promosse dal pubblico con il sostegno del privato sociale, nelle quali vengono inseriti in contesti abitativi difficili di edilizia popolare ragazzi giovani che, in cambio di uno sconto sull'affitto, offrono gratuitamente una decina di ore a settimana del proprio tempo a beneficio dei residenti, lavorando su abitabilità, accompagnamento sociale e relazioni di vicinato – insegnano. In queste esperienze, come in tutte le altre azioni di abitare sociale promosse dal Comune di Torino, alla base ci sono sempre le due idee di Giovanni, strettamente interdipendenti l'una dall'altra: occuparsi non solo di case, ma ancor prima di chi in quelle case ci abita, promuovendo mix sociale e funzionale, e farlo in un quadro di sostenibilità economica. La quarta considerazione è che Torino si distingue nel panorama italiano dagli altri Comuni per avere scelto di governare in prima persona il tema della casa, strutturando un ventaglio di politiche abitative articolate, il cui coordinamento rimane saldamente in mano pubblica. Un ventaglio che Giovanni ha chiamato "costellazione di soluzioni" perché l'altra consapevolezza che ha sempre avuto la città è che non c'è una soluzione unica per tutti i problemi abitativi: i problemi sono molti e di conseguenza molte devono essere le soluzioni proposte, ognuna pensata per rispondere a un micro problema.

La quinta considerazione è che a Torino il tema dell'abitare sociale è stato affrontato in maniera fluida, all'interno di un processo lungo, non programmato rigidamente, ma frutto di una consapevolezza che è cresciuta con l'esperienza, adottando una strategia che in gergo scientifico si chiama *trial and error* e che in sostanza vuol dire procedere per tentativi, ammettere l'errore e imparare sbagliando. Diversamente da quanto succede normalmente nelle istituzioni pubbliche dove non si fa niente per paura di essere accusati di aver fatto la cosa sbagliata, Torino non ha avuto troppa paura e ha messo in piedi una politica abitativa *under construction*, aggiustando di volta in volta il tiro per avvicinarsi sempre di più all'obiettivo, nella consapevolezza che l'obiettivo non lo si raggiungerà mai. Ma d'altronde – dice Giovanni – “l'utopia non serve per arrivarci, ma per indicare la strada da prendere”.

Forse gli obiettivi saranno utopici, ma è reale la transizione verso un mondo in cui il possesso lascia sempre più spazio all'accesso, con tutte le implicazioni legate alla condivisione e alla temporaneità che l'accesso si porta dietro quando si parla di casa. Transizione che Torino ha metabolizzato dai primi anni Duemila, quando ha iniziato a investire sull'agenzia sociale per la locazione Lo.C.A.R.e, per poi iniziare a pensare modelli legati alla temporaneità, con cui affrontare meglio i cambiamenti demografici, sociali e lavorativi in atto: nascono in quel periodo le idee di albergo sociale, delle residenze temporanee, del condominio solidale, delle residenze collettive sociali che si sono concretizzate negli anni successivi e di cui Sharing, Luoghi Comuni, A casa di zia jessi, Housing Giulia e le coabitazioni solidali sono alcuni esempi.

Sono tutti modelli caratterizzati dall'essere governati dal pubblico, con l'indispensabile collaborazione del privato sociale e un'attenzione centrale per la gestione sociale, considerata l'enzima necessario per far funzionare tutte le esperienze di abitare temporaneo. L'esperienza insegna che questi esperimenti funzionano ancora meglio nei casi in cui è disponibile una cucina comune o comunque quando vengono organizzati momenti di convivialità legati al cibo, perché ‘mangiare insieme fa comunità anche nel terzo millennio’. La sesta considerazione è che tante volte non bisogna sforzarsi di inventare niente di nuovo, ma si tratta di riproporre strumenti semplici e conosciuti, banali come mangiare un piatto di pasta insieme.

Se assumiamo, come nel caso del mangiare insieme, che la vicinanza fisica stimoli anche la vicinanza relazionale, tentare di riprodurre questa condizione è molto più facile in contesti omogenei – con tutti i rischi di produrre comunità chiuse – piuttosto che cercare di promuovere interventi abitativi basati sulla *mixité*. A Torino, città che alle sfide si è dovuta abituare per forza, ci hanno provato a realizzarla questa fantomatica *mixité*, cercando anche il modo di renderla stabile. E per farlo hanno puntato sulla qualità dell'abitare: hanno cercato di rendere sia l'*hardware* – fatto di mattoni – che il *software* – fatto di relazioni – di così buona qualità da essere gradito anche a chi paga. Dopo aver costruito qualità, trovare l'equilibrio giusto tra chi paga di più e chi paga meno è il secondo passaggio per far quadrare i conti dei piani finanziari e consentire a tutto il sistema di sostenersi. Perché il software relazionale funziona è però indispensabile investire su accompagnamento e gestione sociale: come l'olio e l'acqua non appena smetti di sbatterli si separano, Giovanni ci spiega che la stessa cosa succede agli abitanti di contesti basati sulla *mixité*, se non li sbatti l'uno con l'altro con un percorso di accompagnamento sociale gestito dall'interno.

A questo proposito, a mio parere, il vero vantaggio competitivo delle coabitazioni solidali rispetto a molti altri interventi di *social housing* è che la gestione sociale è affidata a persone che nei contesti di edilizia popolare in cui intervengono ci abitano

anche, ed è tutta un'altra cosa. Vuol dire essere tutti sulla stessa barca, costruire rapporti tra pari e innescare condizionamenti positivi più potenti, ma certe cose bisogna vederle dal vivo per crederci.

8. Visti da dentro: l'abitare raccontato da chi ci abita

Brodolini24, laboratorio di cohousing

Pedalo tra capannoni industriali, mi perdo negli svincoli ramificati, tra un Decathlon e un Unieuro, passo di fianco alle roulotte dei giostrai, ai lati della strada l'erba è alta, dalle facce gli unici che si vedono in giro sono stranieri che camminano con le borse della spesa anche se è domenica mattina.

Nella mappa di Milano che mi ha regalato mio fratello, Cinisello Balsamo non c'è e il parco Nord è tagliato a metà, così mi ci perdo dentro. Fa strano pedalare in mezzo a una specie di bosco, tra la gente che corre e le famiglie che preparano i picnic quando fino a qualche centinaio di metri prima dovevi fare attenzione a non ritrovarti con la bicicletta catapultato in una qualche tangenziale, mimetizzata tra i palazzoni e i benzinai.

Una signora indiana, con turbante fiorato, mi dà indicazioni per raggiungere il passaggio pedonale che scavalca l'autostrada, di là la presenza umana si fa ancora più rarefatta, sparisce il commercio, dominano le fabbriche, non si capisce se deserte perché è domenica o perché le industrie non ci sono più. Sono nella periferia est di Cinisello, dove la destinazione d'uso residenziale non sembra contemplata. Le uniche forme abitative che riconosco sono liquide e precarie: prima il campo degli zingari e a fianco Brodolini24, una struttura di housing sociale temporaneo che è anche il motivo per cui mi sono spinta fin qui.

Parcheggio la bicicletta e mi avvicino con poche aspettative a quella specie di prefabbricato che si intravede dalla cancellata esterna. Cerco Armando, uno dei ragazzi che vive lì, negli appartamenti destinati alle famiglie consapevoli. Il progetto sulla carta è interessante: in un edificio del Comune, tre anni fa la cooperativa La Cordata ha avviato un'esperienza di abitare temporaneo che mette insieme giovani precari, coppie in cerca di una prima autonomia abitativa, mamme sole con bambini, padri separati che non sanno dove andare, qualche profugo in attesa di asilo politico e altra gente di passaggio, dagli insegnanti del Sud che hanno avuto qui il loro incarico annuale a operai che lavorano nei tanti cantieri edili della zona.

La struttura dall'interno sembra una rivisitazione in chiave moderna di un convento cinquecentesco, organizzata in due specie di chiostri collegati tra loro e circondati da un portico su cui si affacciano gli appartamenti delle famiglie consapevoli, le camere degli ospiti e gli spazi comuni, dove avviene la vita sociale. Le corti sono ricoperte di prato e vari alberelli, il verde si allunga sotto il portico dove trovano spazio vasi di fiori e esperimenti arborei, sul retro c'è l'orto collettivo, in parte gestito dagli abitanti di Brodolini, in parte dal gruppo di acquisto solidale dei Gastronauti di Cinisello.

Seguo Armando, orecchino e maglietta a righe, che mi accompagna a vedere la cucina comune dove una sera a settimana c'è anche il cineforum, la lavanderia e le camere che si susseguono sotto il portico. Davanti all'ingresso, tra una pianta di rose e un germoglio di acacia, c'è chi ha messo una vecchia poltrona, chi un tavolino e chi anche solo una sedia; tutto intorno si respira un'atmosfera di quotidianità allargata, che esce dalle mura di casa e si estende sotto il portico, nel prato, fino all'orto, una quotidianità fatta di cene insieme, grigliate in giardino, lavori nell'orto, chiacchiere

sulle sedie davanti alla porta di casa, proprio come facevano i nostri nonni che dopo cena tiravano fuori la sedia di cucina per ritrovarsi con i vicini.

Una laurea in architettura e una famiglia in Venezuela, Armando vive a Brodolini da tre anni, e tra un anno ancora dovrà lasciare il suo appartamento, che condivide con Fulvio, arrivato con il progetto dedicato ai padri separati. Oltre a loro, negli appartamenti per le famiglie consapevoli ci sono Matteo e Sara, usciti da casa dei genitori per costruirsi una vita insieme, Alessandro e il suo coinquilino Simone che ha perso il lavoro un mese dopo essere arrivato qui, Franca, Mel e il loro piccolo Malko, che a Brodolini c'è nato. Tranne Armando, amico di amici, gli altri ragazzi si conoscevano già, cresciuti tutti a Cinisello e impegnati, chi in politica, chi in una delle tante associazioni del territorio. La Cordata li ha scelti per sperimentare una nuova formula di housing, con la quale provare a rispondere al bisogno abitativo in particolare dei giovani che non riescono a pagare un affitto di mercato, ma che, oltre a offrire un alloggio, vuole costruire relazioni tra gli abitanti, con gli ospiti temporanei, con quelli in disagio sociale e con chi abita fuori.

Il risultato palpabile è un'opera di contaminazione degli abitanti, che parte dalle porte di casa sempre aperte, che cresce con i pranzi e le cene insieme, che si apre al quartiere, lo coinvolge nell'orto e lo stimola al confronto e all'apertura. E a proposito di apertura, questa domenica la Cordata ha organizzato un open day, per far conoscere la loro esperienza e cercare nuove persone che prendano il posto dei giovani/famiglie consapevoli che dovranno lasciare Brodolini il prossimo anno. Per sciogliere il clima è stato organizzato un pranzo collettivo in giardino, ognuno ha cucinato qualcosa, molti ingredienti vengono direttamente dall'orto, e ci si è ritrovati come al solito intorno a un tavolo: c'erano le famiglie consapevoli, alcuni ospiti temporanei, altre persone che sono passate dal Brodolini ma che adesso non ci abitano più, molti ragazzi di Cinisello, i gastronomi. Sotto un sole andalusiano, tra un cucchiaino di couscous e un sorso di vino gli abitanti hanno raccontato le loro storie, mentre i bambini giocavano sul prato e le mandibole lavoravano alacremente.

Prima di ripartire, Simone mi invita a prendere il caffè in casa sua, dall'altra parte del chiostro, un bel appartamento con una stampa di Banksy appesa sulla parete dietro il divano. Il tipo di arredamento mi ricorda un loft newyorkese, ma mi basta entrare in cucina per ritrovare un'atmosfera più latina. Quando i ragazzi sono entrati gli appartamenti li hanno trovati mezzi sfasciati, così ognuno se l'è risistemato secondo il proprio gusto e adesso il risultato è davvero notevole.

Mi guardo intorno e penso che questo sarebbe un posto adatto anche per girare una serie tv, torno verso la mia bicicletta, penso che questa di Brodolini è un'esperienza davvero interessante, capace di sostenersi economicamente e di sviluppare comunità. Peculiarità e limite allo stesso tempo è la temporaneità dell'esperienza abitativa, che da un lato assicura ricambio e offre nuove opportunità, dall'altro però disperde le relazioni costruite nei tre anni di permanenza e rende difficile costruire un senso di appartenenza al luogo, cosa di cui questa parte di città persa tra i capannoni ha sicuramente bisogno.

Zumbini Sei, la casa che costruisce legami

Sul muro sopra la porta del corridoio dove abita Esse è dipinta una frase. La frase dice 'il futuro non è più quello di una volta'. Sono arrivata a Zumbini Sei da mezz'ora e non ho ancora chiaro com'è strutturato questo posto fatto di scale, volumi irregolari, ringhiere gialle, finestre tonde, macchie di verde che spuntano dietro i gradoni

dell'anfiteatro all'aperto. Michela mi guida tra i corridoi dell'edificio, nel quale tra camere e appartamenti ci sono 120 posti letto, di cui quaranta destinati a persone e famiglie in difficoltà segnalate dai servizi sociali. Mentre passeggiamo lungo il ballatoio scopro il coworking, un bello spazio vetrato dove lavorano una decina di professionisti e alcune startup tecnologiche, saluto i colleghi di Michela, che ha l'ufficio affacciato sul giardino interno, conosco Franco, un pittore settantenne con il collo tatuato che vive dall'altro lato del giardino, in uno degli alloggi popolari costruiti dalla Fondazione Cassoni all'interno del progetto del Villaggio Barona. Il suo terrazzino quasi a piano terra è ingombro di pezzi di cartone e assi di legno di recupero che usa come tavole per dipingere la vita del quartiere che osserva dalla finestra. Il suo ultimo lavoro, su una vecchia cassetta da frutta, rappresenta l'orto collettivo, ricavato in contenitori di plastica nei quali crescono rigogliose aromatiche e zucchine. Mentre mi racconta di quando alla Barona le bande rivali si sparavano per le strade agita il pennello nell'aria, mimando la traiettoria di proiettili immaginari, e un po' di smalto verde mi macchia la maglietta. Oggi è cambiato tutto - è un posto perfetto dove far crescere i bambini, mi spiega Esse - tranne la voglia di dipingere di Franco. La casa di Esse è un piccolo bilocale al secondo piano, dove è arrivata con i suoi due figli dopo due anni e mezzo di vita in una comunità per mamme sole. Il divano su cui siamo sedute a chiacchierare di notte si apre e diventa il suo letto. La mattina lo chiude in fretta, per ricavarsi un po' di spazio per fare ginnastica: mezz'ora al giorno, senza mai saltare. La cura del corpo l'ha imparata da ragazza in Russia, dove ha studiato per diventare ballerina, e ancora oggi, dopo vent'anni, sfoggia un fisico statuaria. Qui a Zumbini è arrivata per completare il suo percorso verso l'autonomia e per un anno e mezzo non deve preoccuparsi delle spese della casa e può usufruire di supporto sia nella ricerca di lavoro che nella gestione dei bimbi quando è a lavorare. Rispetto alla comunità dove si sentiva un 'caso sociale', qui a Zumbini è considerata una dei tanti abitanti, come Carlotta che sta facendo un master al Politecnico o Marco che viene dalle Marche tutte le settimane tre giorni per lavoro. La sfida del progetto è proprio considerare tutti gli abitanti uguali e costruire occasioni per coinvolgerli, in un'ottica di reciprocità e di scambio. Ad ogni piano ci sono spazi comuni, per mangiare insieme, lavorare o rilassarsi; tutti i giorni i bambini possono frequentare la family room per giocare o fare i compiti, le sere d'estate spesso ci sono feste in giardino, e stasera ne sperimenterò una anch'io. Mentre chiacchieriamo Esse si affaccia al balcone e chiama Diego per la merenda, ha sentito la sua voce salire dal giardino. Effettivamente sono ormai le cinque e tutti i bambini sono tornati da scuola. Con due sue vicine di casa fanno a turni ad andare a prendere i figli, così riescono a organizzarsi meglio nella gestione della casa e del lavoro. Da qualche mese Esse ha trovato lavoro nel ristorante Buonaventura a pianoterra e la sua vita si è ulteriormente semplificata: le basta scendere quattro rampe di scale ed è al lavoro, a dieci metri in linea d'aria dai suoi bambini. Sicuramente non sarà facile abbandonare questo posto al termine del percorso, Esse ne è consapevole e ha già iniziato a cercare un alloggio in zona, per non perdere il capitale relazionale che ha costruito nei primi mesi trascorsi a Zumbini, il vero valore aggiunto di questo modello. Grazie alle occasioni di socializzazione, al clima familiare e allo spirito di condivisione Esse ha riscoperto la fiducia negli altri, si è guadagnata una nuova reputazione, ha imparato cos'è la reciprocità e quali sono i vantaggi di fare le cose insieme. Il suo futuro è tutta un'altra cosa, rispetto a quello che immaginava solo un anno fa. E la scritta sul muro di fronte all'ingresso di casa glielo ricorda tutti i giorni.

9. Come si vive in un'occupazione illegale

Alcune immagini delle occupazioni illegali visitate



Fonte: fotografie mie e degli abitanti

L'occupazione all'Ex Telecom, ovvero 'an elegant state of mind'

A Bologna fa un caldo africano. Guido con i finestrini completamente abbassati. Ho l'aria condizionata rotta e sulla maglietta la striscia di sudore della cintura di sicurezza. Arrivo al cancello alle due, il sole si riflette sulle pareti a specchio della nuova sede del Comune, sbatte contro lo specchietto retrovisore e mi arriva dritto negli occhi. Le sbarre di acciaio verticali del portone si aprono, sale anche la sbarra di sicurezza, un cinquantenne cinese in canottiera e sandali di plastica si alza dalla sedia su cui era seduto e si avvicina allo sportello. 'Devo salire da Maria – dico con il cellulare in mano– le ho appena telefonato'. Scuote la testa. Si avvicina un altro cinese, qualche anno più giovane e molto più magro, con un paio di pantaloni color cachi che sembrano quelli che si usano nel deserto, dice qualcosa al compagno in cinese. 'Non si può entrare' mi fa con il tipico timbro di voce orientale. 'Ho un appuntamento, sono un'amica di Maria, le ho telefonato' insisto, sempre con il cellulare in mano. 'Dille di scendere a prenderti, noi non possiamo farti passare' continua. Spengo il motore, chiamo Maria e rimango in macchina ad aspettare che arrivi. Dopo pochi minuti me la vedo davanti, mi fa cenno con la mano di entrare mentre il fumo della sigaretta si disperde nell'aria umida. I cinesi si rimettono a sedere, non mi dicono più niente. Parcheggio in fondo al cortile, uno spiazzo gigante di porfido con qualche aiuola verde su cui si affaccia l'edificio a ferro di cavallo che

ospitava il call center della Telecom.

Quando sono stata a Borgo Vione, conosciuta per essere la prima *gated community* d'Italia, nascosta dietro spessi muri di cinta, protetta da cancelli invalicabili e difesa da un sistema avveniristico di sorveglianza ero riuscita a entrare indisturbata, senza che nessuno mi chiedesse niente. All'ex Telecom invece non sono riuscita a eludere il 'posto di blocco' in nessun modo, 'merito delle guardie cinesi, se non avessero gli occhi a mandorla diresti che sono tedesche, a giudicare dal loro livello di intransigenza', mi spiega Luca che è stato uno dei promotori dell'occupazione e adesso qui vive.

Da quando ha chiuso, una decina di anni fa, lo hanno riaperto una volta sola per pochi giorni qualche anno fa, forse quelli del fondo immobiliare tedesco che ha comprato l'edificio, per una convention, e poi a dicembre lo hanno occupato i ragazzi del collettivo Social Log insieme a ottantasette famiglie con più di cento bambini, due terzi dei quali stranieri.

È un'occupazione meticcia quella dell'ex Telecom, partita a inizio dicembre per rispondere a situazioni estreme di emergenza abitativa – ancora oggi più diffuse tra le famiglie straniere, alle quali spesso manca la rete familiare o amicale a cui possono attaccarsi gli italiani in momenti di difficoltà – e che si sta trasformando anche in un esperimento riuscito di integrazione sociale e costruzione di comunità, capace di uscire dai cancelli dell'edificio e di attivare meccanismi di solidarietà di quartiere, come è avvenuto ad esempio per l'allestimento della ludoteca per i bambini, che ha impegnato le famiglie della zona nella raccolta di giocattoli e libri usati, o come accade circa una volta alla settimana quando fa tappa in via Fioravanti 27 un camion del mercato ortofrutticolo di Bologna, che scarica la frutta e la verdura in esubero, dando un aiuto concreto a chi può permettersi a fatica di fare la spesa al supermercato. Nonostante l'occupazione sia stata organizzata nei dettagli dal collettivo Social Log, che si batte per il diritto alla casa e gestisce in città anche uno sportello antisfratto, all'interno non c'è una struttura gerarchica, ma le decisioni vengono prese in maniera collegiale in assemblea, convocata due volte a settimana nell'ex auditorium del complesso direzionale, ancora allestito come se il cda di Telecom fosse stato ieri. Partecipare all'assemblea è tra le regole che devono essere rispettate da tutti gli occupanti, così come non applicare nessun tipo di discriminazione. Una prova dura per le famiglie patriarcali più tradizionaliste che devono adeguarsi a un modello di convivenza dove diritti e doveri sono ripartiti in maniera uguale tra uomini e donne, sia che si tratti di votare in assemblea che di impegnarsi nei turni di pulizie o in quelli di guardia.

Per evitare visite spiacevoli, in primis da parte delle forze dell'ordine, l'entrata è infatti sempre presidiata da due occupanti che si turnano ogni tre ore, giorno e notte, e controllano gli accessi. Contro gli sgomberi è stato messo a punto anche un piano ad hoc, in base al quale ognuno sa cosa deve fare in caso di emergenza: al suono di un allarme c'è chi si barricata in casa, chi sale sul tetto, chi tira fuori gli striscioni. In ogni caso, seppure chi vive qui è consapevole di essere in una situazione precaria, ma il fatto che il Comune non sia in grado di trovare una sistemazione anche temporanea per le tante famiglie con bambini allontana un po' il timore di essere cacciati, anche perché il proprietario dello stabile per ora non ha avanzato richieste in tal senso. Anzi, potrebbe pure essere che il fondo immobiliare stia pagando anche le utenze, che gli occupanti non hanno potuto intestarsi per quanto è previsto dal piano casa di Lupi, dove si dice che chi occupa non può avere la residenza, un provvedimento che toglie a

persone già in grave difficoltà anche diritti fondamentali quali il diritto alla salute, allo studio, ma anche la possibilità di accedere a una casa popolare o di ricevere una pensione, così come di richiedere gli allacciamenti ad acqua, luce e gas.

Se da un lato il Governo sembra affrontare l'emergenza abitativa confinando le persone che occupano in un limbo sociale da cui è impossibile uscire, Social Log cerca al contrario di restituire loro una vita più o meno normale: innanzitutto trovando una soluzione al problema della casa – molto belli e accoglienti gli spazi abitativi ricavati nei vecchi uffici Telecom, grazie al lavoro di autorecupero realizzato dagli occupanti, in prima linea idraulici, elettricisti e manovali ricchi di competenze ma senza più lavoro che hanno spostato le pareti mobili, riorganizzato gli spazi, ricavato le docce nei bagni (uno per famiglia, esterno all'appartamento) – ma anche ricostruendo un tessuto sociale fatto di relazioni di vicinato, mutuo aiuto, condivisione e rapporti umani: e quindi il doposcuola due volte alla settimana, organizzato da una maestra precaria che vive nell'occupazione, la ludoteca per i bambini, il corso di cucina meticcica, l'allestimento collettivo dei locali dove c'era la mensa per festeggiare un matrimonio tra due occupanti, il cinema all'aperto su un grandissimo lenzuolo appeso fuori dalle finestre del secondo piano, le grigliate in terrazzo, le cene in cortile, la palestra di pugilato al piano interrato, le assemblee periodiche, le marce collettive per il diritto alla casa.

Guai mai però a far passare come tutto facile e bello quello che invece è un contesto abitativo estremo e precario, attenzione a non offuscare dietro alla rete di mutuo aiuto che si è costruita qui dentro le situazioni di emergenza vera vissute da queste famiglie, che richiederebbero soluzioni pubbliche strutturali e non interventi eccezionali di occupazione abusiva. Non si può far finta di non sapere che all'ex Telecom vive ad esempio una coppia italo tunisina che dopo lo sfratto, prima di occupare, ha vissuto con i suoi tre figli piccoli per mesi in tenda nel giardinetto di un'amica, ma anche Mohamed che a Bologna faceva le mortadelle e che quando il suo padrone lo ha licenziato, è andato a abitare nel capanno dei maiali, dove è nato suo figlio, o ancora Luciano, bolognese doc che ha perso il lavoro con la crisi e si è trovato per strada con la famiglia.

Appena scendo dalla macchina dopo aver parcheggiato mi si avvicinano cinque o sei bambini con dei bicchieri in mano, mi chiedono come mi chiamo, che lavoro faccio, se ho dei figli e se voglio fare la battaglia d'acqua con loro. Uno mi racconta che dovrebbe andare in prima media e invece deve ripetere la quinta perché l'anno scorso i suoi genitori erano tornati a vivere in Tunisia e lì lo hanno bocciato perché lui il tunisino non lo parla e l'arabo non lo sa scrivere, visto che è nato e ha sempre abitato in Italia. Un altro mi chiede dove abito, gli dico a Modena, lui mi dice qui, e alza gli occhi indicandomi le tende colorate alle finestre. Mi invita a prendere il tè con la menta a casa sua, 'però dopo il tramonto – mi dice – che prima facciamo il Ramadan'. Aveva gli occhi immensamente neri e una maglietta rossa a maniche corte, davanti questa scritta 'AN ELEGAN STATE OF MIND'.

Occupazioni e autorecupero: riflessioni sull'autorecupero romano a margine dello sgombero dell'ex Telecom

Ieri sera, mentre raccontavo l'abitare collaborativo, ho parlato anche di quello che ho visto all'ex Telecom di Bologna, un'occupazione dove vivono più di duecento persone, di cui oltre cento minori. L'occupazione compierebbe un anno tra un mese e mezzo, lo stesso giorno in cui mio figlio D. ne compirà nove. Stamattina presto le

forze dell'ordine – duecento mi dicono tra polizia, vigili del fuoco e carabinieri in tenuta anti sommossa – si sono presentate in via Fioravanti per sgomberare tutto.

Ci tengo a sottolineare 'tutto', perché oltre alle famiglie – che hanno occupato perché una casa dove andare non ce l'avevano, dopo aver fatto un percorso forte di parecchie settimane di formazione e accompagnamento sociale insieme al collettivo Social Log che ha organizzato l'occupazione – gli agenti con lo sgombero stanno distruggendo anche un esperimento innovativo di integrazione sociale e di costruzione di comunità, perché all'ex Telecom, come ho detto ieri sera, ho respirato un'aria di condivisione e solidarietà che in pochi degli altri miei viaggi sull'abitare insieme mi è capitato di trovare. Le famiglie dell'ex Telecom stavano riuscendo a costruire una comunità autorganizzata, dove ci si aiuta a vicenda – a sistemarsi l'alloggio così come a guardarsi i bambini -, dove le decisioni si prendono insieme, durante l'assemblea settimanale, dove la condivisione supera le differenze culturali e contamina l'esterno, come quando le famiglie e le scuole del quartiere si sono mobilitate per allestire la ludoteca, che è stata arredata in maniera collaborativa.

Sgomberare vuol dire tagliare i legami che in questi mesi gli abitanti dell'ex Telecom avevano costruito tra loro, ma anche le relazioni di prossimità che sono nate con il quartiere e che hanno avvicinato due mondi che normalmente non si guardano nemmeno: chi una casa ce l'ha che spesso preferisce non vedere chi invece una casa non ce l'ha.

Chi non ha casa oggi in Italia non ha diritto all'acqua, al medico, alla scuola, fondamentalmente non esiste. L'occupazione dell'ex Telecom, tra l'altro proprio di fronte alla nuova sede del Comune di Bologna, ha fatto vedere quello che nessuno vuole vedere, ha ridato un'esistenza a 87 famiglie e ha dimostrato che vivere insieme, anche in condizioni estreme, apre possibilità di collaborazione imprevedibili. In questi mesi dentro questi uffici abbandonati trasformati in abitazioni, si è organizzato il doposcuola per i bambini, pomeriggi in ludoteca, spettacoli di teatro, il corso di cucina, un matrimonio, cene collettive nel cortile, la palestra di pugilato, tornei di bigliardino e battaglie di gavettoni. Qui dentro si è sviluppato un capitale sociale che una città dovrebbe fare di tutto per non disperdere.

Le occupazioni abitative sicuramente servono a far parlare di emergenza abitativa, ma bisogna trovare il modo di capitalizzare il tessuto di relazioni sociali, integrazione e innovazione diffusa che si costruisce in questi contesi. A Roma ci hanno provato un po' di tempo fa, legittimando l'autorecupero, sviluppatosi a partire da esperienze di occupazioni abitative, che nel 2008, grazie all'impegno dei movimenti di lotta per la casa, è diventato legge. In pratica funziona che l'amministrazione comunale, per far fronte all'emergenza abitativa, individua immobili dismessi adatti ad interventi di recupero, solitamente vecchie scuole o altri edifici pubblici in cui sono già presenti occupazioni abitative; tramite bando seleziona cooperative di cittadini che si occuperanno di ristrutturare gli interni di questi immobili (mentre i lavori strutturali esterni spettano al Pubblico), trasformandoli in abitazioni. Il progetto degli spazi viene definito collettivamente, da tutti i soci che diventeranno i futuri abitanti dell'autorecupero ed è sempre prevista la realizzazione di almeno uno spazio comune, considerato fondamentale per sviluppare forme di condivisione, tanto all'interno dello spazio abitato quanto verso l'esterno.

La proprietà rimane in capo all'ente promotore, mentre gli abitanti pagano una sorta di affitto, secondo i parametri dell'edilizia agevolata, intorno ai 250 euro al mese, almeno cinque volte più basso rispetto ad un affitto di mercato paragonabile. La

cooperativa usa questi soldi per pagare il mutuo ventennale con cui si finanzia la ristrutturazione. Estinto il mutuo, le strade sono due: gli abitanti dell'autorecupero contrattano il nuovo canone di affitto con il soggetto proprietario, con la garanzia che non potrà essere più alto della rata di mutuo, oppure c'è anche la possibilità che il Comune o chi per lui ceda la proprietà dell'immobile agli autorecuperanti.

Oggi a Roma vivono in autorecupero circa 250 persone, e due interventi sono ancora in corso. In uno di questi, in una ex scuola in zona Eur in cui verranno ricavati 18 appartamenti più tre spazi comuni per i residenti, due sale polivalenti accessibili a tutti e una palestra, andrà a abitare Dario, ingegnere di reti in una grossa società di telecomunicazioni, da sempre dentro i movimenti di lotta per la casa. Adesso vive con la sua compagna e la loro bambina in un contenitore di autorecupero, ossia una soluzione abitativa transitoria, sempre in un ex edificio scolastico occupato da diciannove anni, intanto che finiscono i lavori di ristrutturazione di quella che diventerà la sua casa definitiva. Con lui vivono altre dodici famiglie, tutte in attesa dell'autorecupero, con le quali nel tempo si sono consolidati rapporti molto stretti, in un ambiente di convivialità e forte solidarietà. Oltre ad avere la connessione internet comune, per la quale spendono ciascuno 3 euro al mese, hanno costituito un gruppo di acquisto solidale e risistemato il giardino, che è diventato un punto di riferimento per tutto il quartiere. Organizzano anche pranzi collettivi e laboratori aperti a tutti, si sono autoconstruiti un forno dove anche chi non abita lì può andare a cuocere il pane, proprio per stimolare le occasioni di incontro e di collaborazione. Per gestire le varie attività sono organizzati in comitati di gestione, all'interno dei quali le persone si scambiano periodicamente: c'è chi si occupa delle pulizie degli spazi comuni, chi cura il giardino, chi gestisce la cassa comune per i piccoli lavori di manutenzione. E poi c'è la spontaneità e l'informalità dell'abitare insieme, ognuno nella sua casa ma dentro lo stesso edificio, una situazione di prossimità che crea un sentire comune, un capitale relazionale di cui la vita collaborativa di queste famiglie è una dimostrazione lampante.

Hotel Patria Occupato: un caso di property guardian spontaneo

Giorgio, basette lunghe e sguardo affilato, è uno dei ragazzi del Collettivo universitario autonomo che ad aprile del 2013 occupano l'Hotel Patria Occupato, un vecchio albergo di lusso del centro storico di Palermo che dopo i bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale e tantissimi anni di abbandono era stato acquistato dalla Regione e destinato a studentato, senza che però i lavori di ristrutturazione venissero mai portati a termine.

Di giorno Giorgio studia storia all'università, mentre la sera, per mantenersi, fa il cameriere in un ristorante del centro. All'Hotel Patria arriva dopo aver vissuto ad Anomalia, un centro sociale ricavato nei locali dell'ex consorzio agrario, passati anch'essi sotto la proprietà dell'Università, senza che questa avesse i soldi per ristrutturarli. Così, dopo vent'anni di abbandono, un gruppo di studenti decide di occupare gli spazi per realizzarci un centro di aggregazione giovanile con sala per concerti e palestra. All'ultimo piano ricavano dieci posti letto per studenti e sperimentano un modello di studentato autogestito, l'esperienza embrionale che sarà la base per l'Hotel Patria.

All'Hotel Patria gli abitanti sono tutti studenti, in gran parte siciliani fuorisede, che oltre a studiare, per mantenersi, lavorano. Per loro l'occupazione è assimilabile a un trasferimento *in-kind* che gli permette di annullare i costi di affitto, lavorare meno e

dedicarsi di più allo studio. Funziona come un ammortizzatore sociale, di cui si ha diritto finché si è studenti: e la regola, per chi si laurea, è lasciare il posto libero per qualcun altro.

Attraverso un modello ben studiato di autogestione e autotassandosi per allestire gli spazi - con un contributo di 50 euro al mese riescono anche a coprire tutte le spese e a tenere puliti e fruibili dall'esterno gli spazi comuni - i trenta giovani occupanti sono riusciti in breve tempo ad aprire lo studentato, attrezzando anche diversi spazi comuni aperti all'esterno, come sale studio e altre aree per laboratori, seminari e attività ricreative: un esempio di valorizzazione del patrimonio immobiliare inutilizzato attraverso un processo *bottom-up* di *asset* comunitari, ovvero spazi fisici dove si svolgono iniziative a finalità sociale che incidono positivamente sui livelli di inclusione e sicurezza sociale.

Come nel caso degli *asset* comunitari, l'obiettivo di questi ragazzi era ridare funzione e valore ad un edificio storico che era diventato per la città simbolo di degrado e abbandono, rispondendo ad un bisogno reale degli studenti e contemporaneamente facendo pressione sui soggetti competenti per risolvere il problema.

E infatti quando l'Università e la Regione hanno riattivato le pratiche per l'apertura dello studentato, dopo due anni e mezzo di occupazione, gli studenti occupanti hanno riconsegnato le chiavi all'Ente regionale per il diritto allo studio, disoccupando volontariamente lo stabile, e abdicando a nome dell'interesse generale al loro ruolo inconsapevole ma prezioso di *property guardian*.

Per la cronaca: avremmo voluto concludere dando la notizia dell'apertura ufficiale dello studentato universitario, invece, dopo alcuni mesi di lavoro, il cantiere si è di nuovo bloccato e l'Hotel Patria rischia di ricadere nel vortice del degrado da cui i ragazzi occupanti, insieme a tanti abitanti del quartiere della Kalsa che collaboravano con loro, lo avevano tolto.

L'ecosistema dello Spazio del Mutuo Soccorso

Arriviamo allo Spazio del Mutuo Soccorso che è già buio, seguiamo un ragazzo che illumina la strada con un faro da cantiere, entriamo nel grande cortile su cui si affacciano quattro vecchie palazzine anni Trenta. Nonostante la poca luce si intravedono muri coperti da grandi opere di *street art*.

Facciamo un cerchio intorno a Rossella, 26 anni e un forte accento milanese, che ci racconta la storia di questo posto dove l'eleganza dell'architettura della tarda Belle Epoque si è fusa con il degrado esteriore cresciuto dopo l'abbandono dello stabile.

A causa delle condizioni pessime degli alloggi e della totale assenza di manutenzione, questo complesso di proprietà di una grande immobiliare si è infatti pian piano svuotato degli abitanti, in un processo che è durato buona parte degli anni Ottanta, come testimonia una copia del Corriere milanese trovata in uno degli appartamenti e datata 1987. Quando due anni fa i ragazzi del vicino centro sociale Cantiere insieme al Comitato Abitanti di San Siro hanno occupato questi spazi, oltre alla copia ingiallita del giornale hanno trovato solo la signora Albertina, l'unica inquilina che era rimasta, che ancora adesso a Natale porta agli occupanti il panettone, nonostante si sia trasferita in un altro posto.

Allo Spazio del Mutuo Soccorso oggi abitano un centinaio di persone, poco più della metà straniera, di cui venticinque nuclei familiari stabili e altri ospiti temporanei. Questi ultimi sono soprattutto persone in emergenza abitativa, sette nuclei attualmente, alloggiati nella *Casa Polmone*, una soluzione 'di passaggio' che offre

accoglienza temporanea ma anche un'opportunità di sensibilizzazione civica data dal coinvolgimento attivo degli ospiti nel modello di autogestione. Oltre a Casa Polmone, altri due appartamenti tipo *foresteria* sono riservati a volontari e attivisti di fuori Milano che vogliono conoscere meglio lo Spazio e collaborare alle diverse attività che vengono organizzate.

Rossella ci racconta la genesi di questa esperienza collettiva che si sviluppa all'interno del movimento di lotta per la casa e rivendica il diritto all'abitare e il diritto alla città di persone che provano a rispondere alla precarietà attraverso pratiche dal basso di solidarietà e di mutuo soccorso. All'occupazione come sistema per sottrarre immobili abbandonati alla logica della speculazione immobiliare, si affianca l'autorecupero, utilizzato per ristrutturare gli appartamenti e gli altri locali aperti alla città, e l'autogestione, il modello organizzativo su cui si regge l'esperienza: queste tre caratteristiche, cementate insieme dalla logica del mutuo soccorso, sono l'ossatura intorno alla quale si sono sviluppate le attività ospitate dallo Spazio di Mutuo Soccorso e che ne fanno, a parer mio, un *modello di 'condominio produttivo'* particolarmente interessante, stimolato dalla capacità di integrare insieme spazi abitativi e spazi per servizi e attività collettive aperte anche a chi vive altrove.

Suddivisi in gruppetti di sei o sette persone, iniziamo la visita guidata agli spazi del Mutuo Soccorso, per capire meglio come si concretizza l'idea di questo condominio produttivo. A noi ci porta in giro Mauro, un giovane zapatista con i lunghi capelli raccolti a coda che gli escono dal capellino della Quechua, che da vent'anni fa militanza politica e che a fine visita tornerà a Sesto San Giovanni dai suoi due bambini. Entriamo nel locale del GASP, il *Gruppo di Acquisto Solidale Popolare* creato da alcuni residenti del quartiere. Negli scaffali appoggiati alle pareti verdi ci sono cassette da frutta, bottiglie di vino, pacchi di riso. Questi prodotti, come anche i formaggi, la carne, gli ortaggi e molte altre cose che vengono acquistate collettivamente arrivano dalle aziende del Parco Sud di Milano, secondo la logica della filiera corta; per altri, gli agrumi ad esempio, stanno cercando fornitori da fuori, come testimonia la cassa di limoni sul tavolo all'ingresso che gli ha mandato da provare un produttore siciliano. Il principio del Gruppo di Acquisto Solidale è comprare insieme direttamente dal produttore, privilegiando aziende biologiche e locali, con un approccio critico al consumo, che salvaguardi i piccoli agricoltori. L'aggiunta dell'aggettivo "popolare" pone l'accento sulla matrice "proletaria" di questo Gas, che opera con la volontà di offrire prodotti di qualità a un prezzo più basso di quello dei supermercati. Questo per contrastare la deriva "radical chic" che ha investito il pianeta cibo e che rischia di stravolgere l'idea di partenza dei Gas, basata su l'acquisto di cibo sano e prodotto localmente a un prezzo equo, sia per chi lo produce che per chi lo consuma. Il prodotto nei Gas – ci spiega una signora che fa parte del gruppo promotore – non è visto solo come una merce, ma assume significato in quanto capace di attivare uno scambio di relazioni tra le persone che vi partecipano: oltre a benefici alimentari e economici per il singolo, far parte di un Gas produce a livello macro benefici sociali, culturali e ambientali che lo rendono un'attività particolarmente adatta ad essere ospitata dallo Spazio di Mutuo Soccorso.

Una connotazione popolare ce l'ha anche la *palestra Hurricane*, autogestita come il Gasp, che consente con un contributo di 10 euro al mese, comprensivo di assicurazione, di frequentare i tanti corsi disponibili (tra cui aerobica, danza del ventre, pugilato, muay-thai) tenuti da insegnanti professionisti volontari e di usare gli attrezzi e le macchine, tutte donate gratuitamente da cittadini sensibili. Più di 150

persone frequentano la palestra, mentre sono circa 70 gli iscritti a *Unipop*, l'*università popolare* ospitata al terzo piano, dove ha sede una scuola di musica, una scuola di lingue e dove si tengono varie iniziative di autoformazione per gli insegnanti e di approfondimento per tutti gli interessati. Al pubblico più giovane è dedicato lo spazio della *Banda dei Pirati*, con le pareti macchiate alla Pollock dai bambini, in cui è attivo uno spazio per laboratori, un doposcuola e una sala giochi, presidiati da educatori appassionati e anche in questo caso volontari.

C'è anche la *ciclofficina Staffette Partigiane* qui al Mutuo Soccorso e un *mercatinò di scambio C-Rise* gestito quasi totalmente dagli abitanti, sulla base di regole molto chiare: all'interno dei locali del mercatinò i vestiti, i libri e i giocattoli sono tutti sistemati in ordine, perché il primo comandamento è che bisogna segnare sempre tutto, è importante sapere quante cose arrivano e chi le riceve, per favorire la rotazione di più persone in un meccanismo di comunicazione trasparente. Il secondo comandamento è che cose rotte o inutilizzabili non vengono prese, e infatti la qualità dei prodotti è alta, e anche l'allestimento curato; la sensazione è quella di entrare in un negozio, ma un negozio particolare perché qui non si paga con denaro: il terzo comandamento infatti è che le transazioni si basano sullo scambio di beni, niente soldi ma nemmeno niente regali. Uno dei presupposti di tutta la filosofia dello Spazio del Mutuo Soccorso è proprio la messa in discussione e la modifica dell'agire individuale, in funzione della formazione di una comunità, e anche il mercatinò dello scambio risponde a questa logica: le parole scritte sul cartello all'ingresso fanno capire che è arrivato il momento di smetterla di cercare soluzioni individuali a problemi comuni, è necessario invece costruire meccanismi di solidarietà reciproca, che incentivino la collaborazione e oltre a soddisfare un bisogno costruiscano un nuovo modo di relazionarsi agli altri, che va in direzione di una vita insieme.

Come ogni altra comunità, per funzionare, anche lo Spazio del Mutuo Soccorso ha bisogno di regole, così tra i frequentatori dello Spazio di Mutuo soccorso, gli abitanti e chi ci lavora volontariamente vige il 'patto di mutuo soccorso', una sorta di regolamento interno sottoscritto dai partecipanti che prevede una co-responsabilità nell'autogestione degli spazi: dalle pulizie, ai turni di apertura, dall'organizzazione di eventi alle assemblee periodiche, tutti sono chiamati a partecipare e a dare il proprio contributo, sulla base del principio marxista 'ognuno secondo le sue possibilità, a ognuno secondo i suoi bisogni'.

Oltre agli spazi aperti al pubblico e ai progetti di solidarietà, lo Spazio del Mutuo Soccorso però nasce per rispondere a un bisogno abitativo, e per molte famiglie è per prima cosa una *Casa*. Nella visita guidata entriamo anche negli appartamenti, tutti molto curati, a partire dalle porte d'ingresso in stile inglese, colorate di un bel blu. All'interno le stanze grandi e ariose non hanno nulla a che vedere con le dimensioni medie di quelle commercializzate sui giornalini di annunci immobiliari, dove una camera doppia è un buco al confronto. Gli spazi sono curati, l'arredo e i quadri alle pareti non danno assolutamente l'idea di temporaneità. Pur con l'incognita di un possibile sgombero, ogni famiglia si è radicata negli spazi che le sono stati assegnati, lo sguardo degli abitanti verso le loro case è uno sguardo basato sul legame ha fatto notare qualcuno. Ognuno ha investito tempo e denaro nell'autorecupero degli alloggi: qualcuno ha spostato muri, rifatto pavimenti, altri si sono limitati a sistemare quello che non funzionava, a tinteggiare le pareti, a cambiare i rubinetti; tutti hanno messo a norma gli impianti e installato caldaie nuove in appartamenti che prima non avevano neanche il riscaldamento, sostenendo collettivamente le spese per queste opere. Oggi

ogni famiglia per abitare qui non paga un affitto, ma, oltre alle bollette, contribuisce per quel che può a una cassa comune per le spese legali e le opere di manutenzione. Il risparmio rispetto ad una locazione sul libero mercato è di oltre il 90% e a questo, ragionando in termini economici, bisogna aggiungere il beneficio per la collettività derivante dall'aver riqualificato uno stabile abbandonato in pessime condizioni, che possiamo stimare in un investimento complessivo di 200mila euro, se valorizziamo anche le ore uomo impiegate nell'autorecupero. Inoltre, il fatto che al Mutuo Soccorso sia stato organizzato un sistema di welfare dal basso, fatto di tutti i servizi di cui ho parlato sopra, fa sì che il risparmio ottenibile qui rispetto ad abitare in un contesto tradizionale sia ancora maggiore: Liat Rogel, a proposito dell'abitare collaborativo di Scarsellini l'ha stimato in 1593 euro all'anno per una famiglia di due adulti e due bambini; al Mutuo Soccorso, per la maggiore offerta di servizi collettivi, possiamo alzare la cifra di altri mille euro, sempre facendo calcoli prudentiali.

Quindi anche senza tirare in ballo i benefici sociali a livello di abitabilità, qualità dei rapporti di vicinato, rete di solidarietà, educazione civica eccetera eccetera, solo dal risparmio economico si capisce come il *condominio-produttivo-autogestito* modello Spazio di Mutuo Soccorso abbia delle potenzialità non trascurabili, e per questo debba essere studiato con attenzione. Fondamentale a questo proposito è analizzare bene i punti di forza, come il mix sociale – fatto di famiglie in difficoltà abitativa, di giovani militanti dei movimenti di lotta per la casa, di nuclei stabili e di persone di passaggio – e il mix funzionale – fatto dall'integrazione tra spazi per l'abitare, spazi per il lavoro e spazi per le relazioni – ma anche gli aspetti architettonici, visto che ha un suo peso anche la conformazione fisica del posto: edifici belli, indipendenti ma vicini, affacciati su un grande cortile comune che funziona come la piazza di un paese, nei quali, in ognuno, sono mescolate residenze autonome e spazi aperti alla città. E poi è necessario riflettere anche sulle criticità, in particolare il forte impegno in termini di tempo e disponibilità a collaborare richiesto sia agli abitanti che ai tanti volontari e attivisti, su cui si basa il buon funzionamento del progetto complessivo. Ma d'altra parte Bauman ci insegna che tra libertà e comunità c'è un *trade off* insanabile, e se si vuole vivere insieme a un po' di autonomia, controllo e individualismo bisogna saper rinunciare. In ogni caso, dopo aver visto tante esperienze diverse di abitare condiviso, mi sembra di poter dire che è nelle soluzioni più radicali che si trovano i germogli di innovazione più interessanti e che per coltivare una 'primavera abitativa' forse è da qui che bisogna partire.

10. Mutonia: un tessuto persistente su una trama in continuo movimento

Un'immagine dell'esterno della casa di Andy e dell'interno di quella di Lucia, una delle sculture che arredano il campo e la cucina comune di Mutonia (in senso orario)



Fonte: foto Mutoid

Stamattina quando mi sono alzata ho guardato Hometown, il film documentario degli ZimmerFrei su Mutonia. Me l'ha mandato via mail la ragazza che mi ha ospitato quando sono stata là, il mese scorso. A un certo punto del film viene notte e i Mutoid vanno a dormire. Sullo schermo nero si vede solo il riquadro illuminato delle finestre delle loro case, in una sequenza che trasuda quotidianità domestica.

I Mutoid, un gruppo di artisti inglesi arrivati a Sant'Arcangelo per il Festival dei teatri venticinque anni fa, di domestico e quotidiano allora avevano poco, almeno a giudicare dall'esterno: legati al movimento dei *travellers*, abitavano nei veicoli che usavano sia per i loro spettacoli che per spostarsi da un festival all'altro in giro per l'Europa. Quando sono arrivati a Sant'Arcangelo molti dei loro mezzi erano da riparare e così il Comune gli ha dato il permesso di fermarsi il tempo necessario nell'area di una vecchia cava abbandonata sulla riva del fiume Marecchia dove erano stati temporaneamente sistemati. Oggi i Mutoid sono ancora lì - anche se nessuno di loro lo avrebbe immaginato - e quel corteo di vecchi mezzi militari, autobus londinesi, camper riadattati, carrozzoni scoperti ha pian piano messo radici: le gomme si sono sgonfiate e qualche mese fa sono stati istituzionalizzati dall'Amministrazione come Parco Artistico Mutonia. Per loro è stato un riconoscimento importante, che ha messo fine a una dura battaglia legale combattuta contro chi i Mutoid a Sant'Arcangelo non li voleva.

Mentre mangiamo un piatto di riso indiano e pollo piccante nella sua cucina ricavata da una di quei container dove vivono gli operai dell'alta velocità, Pam mi fa vedere le lettere degli avvocati e l'ordinanza di demolizione che il Comune aveva spedito all'indirizzo del campo. Sono stati anni difficili per i Mutoid, minacciati di dover lasciare il terreno su cui si erano stabiliti, costruendo negli anni un villaggio colorato

costellato da sculture arrugginite post-apocalittiche e casette lunghe e strette come i mezzi di trasporto con cui erano arrivati. Quando il lieto fine era ancora un miraggio, la drammaticità della situazione ha però avuto anche qualche effetto positivo: i Mutoid sono stati costretti a ricominciare ad agire come gruppo, prendere decisioni insieme, confrontarsi, assumersi impegni collettivi e hanno scoperto che lo spirito comunitario dei primi anni era solo un po' arrugginito, ma non si era spento.

All'inizio la condivisione era altissima – mi racconta con un forte accento inglese Debbie, tornata da poco al campo dopo due mesi di *turnée* in Giappone insieme al suo compagno, a sua figlia Elly di due anni e alla loro casa mobile – anche il tabacco era in comune. I Mutoid passavano tutto il tempo insieme a provare i loro spettacoli, fatti di danze e fuoco e a costruire animali fantastici mischiando rottami metallici che cavalcavano nelle performance pubbliche, animandoli con nafta e vecchi motori scoppiettanti. Il lavoro collettivo si portava dietro una quotidianità vissuta insieme: spesa, cucina, pulizie, divertimento, tutto era fatto in gruppo, con un forte spirito comunitario.

Adesso le cose sono cambiate e le occasioni di condivisione sono più rare: così come sul tavolo della cucina comune non c'è più il barattolo in cui si andava a prendere il tabacco, visto che non fuma più nessuno, così la diminuzione delle richieste di fare spettacoli in giro ha ridotto la capacità di lavorare e vivere insieme. A questo si è aggiunta la regolamentazione dei 'ferri vecchi', che ha reso i rifiuti su cui si basava la filosofia e l'economia dei Mutoid appannaggio delle grandi aziende.

In questo contesto i Mutoid si sono per forza di cose dovuti convertire a un modello più individualistico, sia di vita che di lavoro: alcuni di loro fanno i musicisti, altri si sono specializzati in piccole sculture da appartamento, altri ancora si guadagnano da vivere insegnando inglese, i più giovani sono andati a lavorare in fabbrica, solo in due o tre vivono ancora di spettacoli.

Il cuore del villaggio è sempre la casetta con i vecchi uffici della cava, dove i Mutoid hanno ricavato la cucina comune, un salotto con divani e pianoforte e una stanza che la band dei Kamikaze Rock&Roll utilizza per le prove. Accanto c'è l'officina, con gli attrezzi condivisi e il deposito di scarti industriali e altro materiale recuperato che i Mutoid utilizzano per le loro sculture. Le pareti sono tutte decorate con disegni che si sono stratificati nel tempo, mentre l'esterno è stato dipinto l'estate scorsa, durante un festival di *street art* auto-organizzato che ha richiamato artisti da tutta Europa.

L'atmosfera artistica che si respira a Mutonia è molto importante anche per Ruth, una signora inglese con i capelli rossi che ha aperto un blog dove vende istruzioni di *textile* per farsi cappelli *home-made* ai ferri e in questo modo fattura più di 30mila euro all'anno (3 euro e mezzo a *pattern* mi spiega in inglese, visto che l'italiano non ha mai avuto bisogno di impararlo), lavorando quasi dodici ore al giorno e rispondendo a più di 400 mail di clienti a settimana.

Vive insieme a Tom e al loro figlio Aran in un autobus doppio di quelli che a Londra fanno la circle line. Sotto ci sono cucina e *living room*, mentre al primo piano hanno ricavato le camere da letto. Per gli ospiti hanno attrezzato un lungo caravan sull'altro lato della piazzola, dove Tom ha il suo laboratorio di costruzioni di legno. Di fianco, in una vecchia roulotte di metallo con graziose tendine alle finestre, Ruth ha l'ufficio, con dentro un archivio sterminato e ordinatissimo di schede di maglieria e modelli di cappelli, ognuno corredato da fotografie e campioni delle lane migliori da utilizzare. A cavallo tra il quartier generale di un'impresa digitale e lo studio di un'artista boemienne, l'ufficio di Ruth mi sembra l'evoluzione più riuscita dello spirito

originario dei Mutoid: una casa mobile che trasuda arte e un sapere artigiano che viene condiviso con altre persone per dare luogo a un processo di produzione collettiva basato su modalità di lavoro cooperativo.

Perché a Mutonia, anche se tante cose sono cambiate, i meccanismi sono ancora tutti di tipo cooperativo, le decisioni importanti vengono prese insieme e solo se c'è l'unanimità e gli atteggiamenti poco collaborativi così come la violazione delle pochissime regole base di convivenza sono puniti in maniera esemplare: l'equilibrio su cui si regge Mutonia è fragile, e proteggerlo è un dovere collettivo.

Mutonia è un prodotto del territorio, non sarebbe mai potuta esistere in un paese chiuso e inospitale come l'Inghilterra, mi spiega Ruth mentre sferruzza un cappello a pelo lungo fatto di lana scozzese biologica. In Romagna i Mutoid hanno trovato il tessuto sociale ideale e nel tempo sono riusciti a strutturare una fitta e originale rete di scambi con gli abitanti di Sant'Arcangelo, che oggi hanno inserito il Parco Artistico Mutonia tra i beni comuni locali da valorizzare.

Prima di andare a dormire, guardo insieme a Freddy il filmato del viaggio che alla fine degli anni Ottanta ha portato i Mutoid dall'Inghilterra, passando per Barcellona, fino a Sant'Arcangelo. Mentre mi traduce l'audio, visto che il documentario è girato in olandese, mi indica un bambino biondo di sette o otto anni che gioca attorno al rimorchio di un Tir, che alcuni ragazzi con affilate creste di capelli in testa stanno cercando di aggiustare. Solo alla fine del film, a mezzanotte passata, mi rivelerà che quel bambino era lui, forse l'unico Mutoid che non si è mai spostato da qui.

11. Borgo Vione: la prima *gated community* d'Italia

Avevo sentito parlare di borgo Vione come della prima *gated community* italiana, un posto esclusivo, chiuso da cancelli, con telecamere sul muro di cinta, vigilanza armata e sensori elettronici antintrusione. I racconti sulla stampa di quella comunità di super ricchi ossessionata dalla sicurezza e completamente chiusa verso l'esterno mi aveva proprio incuriosito. Qualche giorno fa sono quindi salita a Basiglio, piccolo comune a quindici chilometri dal centro di Milano, immerso nel parco agricolo sud per andare a vedere di persona questo borgo fortificato risalente all'anno Mille, magnificamente ristrutturato e ripopolato da famiglie di manager con elevate disponibilità economiche, che hanno preso il posto dei monaci cistercensi che lo avevano colonizzato nel 1300 e dei braccianti che a fine Ottocento lavoravano nelle risaie della zona e ci si erano trasferiti a vivere.

Incredibilmente – mi assicura il *residence manager*, un romagnolo appassionato di basket che da qui in poi chiamerò Claudio Bisio per l'evidente somiglianza con il comico milanese – ho trovato il cancello aperto, ancora più incredibilmente nessun *vigilantes* mi ha chiesto l'autorizzazione a entrare e nessun allarme è scattato e così ho varcato la soglia di Vione indisturbata, nell'indifferenza più totale del giardiniere che stava potando le rose e della signora delle pulizie che spazzava il lastricato di pietra dietro la casa dei fabbri. Per un quarto d'ora circa, un po' tesa non lo nascondo, per il timore di essere colta in flagrante, ho passeggiato per il borgo, sbirciando dietro le siepi dei giardini, guardando dentro le vetrate delle case, salutando chi incrociavo; mi sono seduta sulle panchine della piazzetta, ho annusato le essenze nel giardino dei semplici, ho attraversato il ponticello sopra la roggia trasformata in piscina, ho ascoltato la musica che usciva dalla chiesetta, mi sono appuntata i nomi degli edifici e poi sono tornata all'ingresso, dove ho trovato, in portineria, Bisio che mi aspettava e che incredibilmente non mi aveva visto entrare.

Oggi a Vione abitano circa 35 famiglie e tra qualche mese il borgo sarà pronto a accoglierne altre 22; neanche la metà di quelle che potrà ospitare una volta che tutti gli edifici saranno ristrutturati. Quando La Repubblica e Il Corriere hanno fatto i loro reportage, di famiglie in questa vecchia grangia ce ne vivevano solo un paio e parlare di *gated community* o ‘comunità chiusa da cancelli’ suonava un po’ ridicolo. Anche perché, da quello che ho sperimentato direttamente, il sistema antintrusione qualche falla ce l’ha. E poi Vione non è così inespugnabile come qualcuno vorrebbe far credere: di fianco all’ingresso principale, in una stalla recuperata è stato ricavato un ristorante aperto al pubblico, il vecchio mulino è stato trasformato in biblioteca comunale multimediale, davanti c’è un parco pubblico con un’area giochi per i bambini e durante i tre giorni della festa patronale di Basiglio i cancelli sono sempre aperti.

Dei residenti attuali il 40% è composto da famiglie straniere, in genere le mogli e i figli dei manager di multinazionali, il cui contratto di lavoro comprende, oltre a una super retribuzione, anche la casa. Mentre chiacchiero con Bisio, mi passano di fianco una famiglia peruviana, una ragazza inglese con una bimba nel passeggino, un signore australiano che torna verso casa spingendo un carrello di plastica rossa, ma scopro dalla mia guida che ci sono anche belgi, messicani, portoghesi, spagnoli, russi, tutti in Italia di passaggio e a Vione in affitto. Gli italiani che vivono nel borgo invece la casa se la sono comprata, perché ‘se uno qui ci entra, difficilmente vorrà tornare ad abitare fuori’. Spinti da un forte bisogno di sicurezza e dalla voglia di vivere in una dimensione comunitaria come quella dei paesi di una volta, gli abitanti di Vione mi vengono descritti come gente socievole, che vive il borgo insieme alle altre famiglie, organizzando aperitivi nella piazzetta dietro la chiesa, feste di compleanno sotto il porticato comune, gente che si ritrova nella piscina ricavata nella vecchia roggia che portava l’acqua al mulino o nel giardino dei semplici, rigoglioso come all’epoca dei monaci cistercensi.

L’architettura stessa del borgo, recintato tutto intorno e articolato all’interno in stradine, cortili, piazzette e giardini, insieme al fatto che non vi possono entrare automobili, sembrano facilitare gli incontri, stimolare la socializzazione, creare occasioni di vita comune. Molto grazie ai bambini, che, come un tempo, sono il perno intorno al quale si costruiscono nuove relazioni, molto anche grazie agli spazi comuni che sono stati pian piano inseriti nel borgo: l’area barbecue, quella con i giochi per i più piccoli, il portico con biliardino e ping pong, il deposito per le biciclette, la piscina e gli spazi verdi, e, al chiuso, una sala in cui chiacchierare o guardare un film, il giardino d’inverno, la palestra e l’area wellness, la lavanderia con lavatrici e asciugatrici condominiali e il salone dove si organizzano feste e mostre.

Oltre agli spazi comuni, gli abitanti di Vione hanno a disposizione anche una serie di servizi collettivi, compresi nelle spese condominiali che ammontano a 20 euro al metro quadro all’anno, molto inferiori a quelle della vicina Milano 3, ma anche di molti condomini tradizionali: non solo manutenzione del verde e pulizia degli spazi comuni – che richiedono una squadra di cinque manutentori – ma c’è anche il wi-fi libero, un deposito con scaffalature e frigorifero dove viene stivata la spesa che gli abitanti si possono far consegnare a domicilio tutte le mattine dal forno e minimarket di Basiglio, un portiere sempre a disposizione, *vending machine* da usare quando il ristorante è chiuso, la colonnina per ricaricare le auto elettriche; perché ‘le famiglie di Vione hanno bisogno di tanti comfort e si aspettano una qualità della vita diversa da quella di chi abita in città’, mi dice Claudio Bisio.

Tutto questo spinge gli abitanti a uscire dalla propria casa e a vivere nel borgo, ‘inseguendo un’idea – continua Bisio – di famiglia allargata’, secondo la quale alle feste di compleanno si invitano tutti i bambini della comunità e le sere d’estate ci si ritrova a chiacchierare con i vicini sulle sdraio davanti a casa. E mentre da Milano il fine settimana la gente scappa, a Vione arrivano gli amici proprio il sabato e la domenica e il borgo si riempie.

Qui in maniera spontanea le famiglie hanno organizzato una rete informale di mutuo aiuto, ad esempio supportandosi a vicenda negli spostamenti, o, in situazioni di emergenza, aiutando chi è in difficoltà, come quando due ragazzine sono rimaste a casa da sole un mese mentre la mamma era in ospedale e il papà all’estero e i vicini si sono attivati per portare loro la spesa, accompagnarle a scuola, invitarle a cena. Con *whatsapp* come tecnologia facilitante per attivare esperienze di *sharing*, in una logica di *community* che trascende Vione e sta trasformando le nostre abitudini relazionali.

La comunità fortificata di Vione si sente protetta dalle telecamere sparse dappertutto (solo nell’ufficio di Bisio ci sono ventuno schermi che trasmettono le immagini in diretta del borgo) e dalle mura di cinta, i genitori lasciano scorazzare i bambini liberamente e le porte delle case sono sempre aperte, in un ambiente dove, accanto al recupero storico si è puntato anche sul recupero di un modo di vivere del passato, ancorato a quell’idea di autosufficienza sulla quale i monaci cistercensi avevano costruito il loro modello abitativo. Di allora, oggi rimangono i nomi degli edifici – la casa dei falegnami, la corte degli orti, il cascinetto del lavatorio, il cortiletto dell’arsenale, la casa dei carpentieri, il portico della ghiacciaia – ma al posto dei monaci qui vivono manager sempre in giro per il mondo, che lasciano nel borgo le loro famiglie, in una sorta di limbo sospeso tra un sogno arcadico e la tangenziale sud di Milano. Il rischio, soprattutto per i bambini, che quando non sono dentro le mura sono portati da una navetta nella vicina scuola americana, è di vivere come in una di quelle palle di vetro con dentro le cassette e la neve finta, senza però saperlo. La speranza è che il vetro non si rompa mai e che *The Truman Show* non finisca mai.

12. Compagnoni: un cancello che c’è (ancora) anche se non c’è (mai stato)

Il liceo d’arte di Reggio Emilia mi è davvero piaciuto: in pieno centro storico, di fronte al teatro Valli, è una scuola viva, dove video e grafica computerizzata si mescolano alle tradizioni artigiane di ceramica e pittura e in cui anche i muri trasudano cultura. Il lungo corridoio che porta alle aule si arrotola intorno al cortile interno, e dalle grandi finestre con gli infissi di legno un po’ scrostato, spuntano alberi secolari. L’altra mattina ci sono entrata per assistere alla presentazione del Compagnoni, un quartiere popolare della città interessato da un mega progetto di riqualificazione urbana, per il quale il Comune chiede ai ragazzi del liceo d’arte un contributo di idee per rigenerare lo spazio urbano.

Entro nella piccola biblioteca che ospita l’incontro mentre una signora sorridente con gli occhi furbi racconta che tutti nasciamo in un luogo, cresciamo in un cortile, ci allontaniamo da adolescenti, magari andiamo ad abitare lontano, ma ci rimane sempre addosso un senso di appartenenza per il luogo dove siamo nati. Mi torna in mente il libro di Ozpetek Rosso Istanbul che ho appena finito e che inizia così: *‘È una serata calda a Roma, ma so che mi accoglierà un vento fresco nella città che mi aspetta:*

Istanbul. Dove mi aspetta la mia vecchia casa. La villa antica e bianca in cui sono cresciuto e che ho lasciato, e non avevo ancora diciotto anni. Ma in un qualche modo, sempre casa'.

Passando da Rosta Nuova al Villaggio Stranieri, da via Roma al Foscatò, dal Villaggio Architetti al Compagnoni, la signora, con parole appassionate, ripercorre la storia dei quartieri popolari di Reggio e racconta l'idea del quartiere come territorio chiuso, da difendere, una monade autosufficiente da cui ci si può anche permettere di non uscire mai, come succede ancora a tanti anziani per i quali i confini del loro quartiere sono una sorta di moderne Colonne d'Ercole, oltre le quali finisce il mondo; un mondo che si limitano a guardare dalla finestra, davanti alla quale sostano ore intere, ad osservare da lontano il ritmo della vita che scorre.

I quartieri popolari sono nati per liberare il centro storico, da sempre luogo del potere e della ricchezza, dai poveri: i ladri di galline, le prostitute, gli zingari e il resto della feccia che un tempo abitava via Roma, dove i fascisti passavano con i manganelli con scritto sopra 'disinfettante' e che poi, abbattute le vecchie casupole che li ospitavano, sono stati deportati al Compagnoni, costruito apposta, in campagna, lontano da tutto e senza niente intorno (a parte le case, non vengono costruiti né negozi, né scuole, né biblioteche, né campi sportivi o altri servizi di vicinato).

Nonostante questo il Compagnoni diventa un quartiere vivace, colorato, fatto di gente sì povera ma anche orgogliosa e appassionata che continua a vivere insieme come nelle vecchie famiglie patriarcali, una vita collettiva che cresce in strada, caratterizzata da un forte senso di appartenenza e solidarietà; una vera comunità dove la gente, solo per il fatto di esserci, esercita un potente controllo implicito, stempera le tensioni, fa sentire tranquilli e protetti. Perché relazioni sociali e violenza sono inversamente proporzionali; e, come dice un proverbio africano, *'ci vuole un villaggio per crescere un bambino'*.

All'opposto dei moderni condomini borghesi, con grandi appartamenti dentro i quali la gente si è trincerata o della moderna architettura asociale delle ville esclusive, protette da muri di cinta che non permettono di vedere dentro ma neanche fuori, al Compagnoni le case sono piccole perché la vita è fuori, è una pratica collettiva da fare insieme, in strada.

Anche se le nuove case hanno standard qualitativi elevati, la concentrazione nel quartiere di oltre 1500 persone provenienti da realtà sociali fortemente degradate non permette la rigenerazione dei residenti, ma anzi amplifica il processo di marginalizzazione degli abitanti e configura il Compagnoni sempre di più come un ghetto impossibile da gestire e anti economico. A questo proposito Turner, filosofo dell'edilizia abitativa, grande conoscitore delle 'città costruite dai poveri' in America Latina e strenuo difensore dell'abitare autogestito (tema tanto caro anche ai ragazzi del collettivo Sottotetto che avevano proposto un progetto autogestito di autorecupero per il Compagnoni), già negli anni Settanta nei suoi libri *Freedom To Build e Housing by People*, sosteneva che la soddisfazione di chi abita una casa non è necessariamente collegata all'imposizione di livelli di qualità, perché l'abitazione non è ciò che essa è, ma ciò che essa fa nella vita della gente: e ciò che la gente esige non si misura solo in termini di efficienza energetica, disposizione delle finestre, spessore dei muri, ma soprattutto tramite il grado di accessibilità a parenti e amici, alla comodità ai servizi, alla facilità di raggiungere il posto di lavoro, agli spazi di socialità, tutti fattori molto più umani che tecnologici, fondamentali per raggiungere il benessere individuale e sociale di un quartiere.

Tornando al Compagnoni, con il passare degli anni, i cinquecento alloggi pubblici costruiti negli anni Sessanta, sui quali vengono fatti scarsi interventi di manutenzione, diventano anche esteriormente sempre più degradati, accentuando la nomea di Bronx di Reggio Emilia che è stata affibbiata al quartiere. Per migliorare le condizioni abitative e urbanistiche e garantire una maggiore vivibilità alla zona, Comune e Acer, rispettivamente proprietario e gestore degli alloggi, decidono di intervenire con un complesso progetto di riqualificazione urbana iniziato nel 2004 e ancora in corso. In soldoni, in mezzo a tantissime cose migliorative come spazi verdi, percorsi pedonali, riduzione del traffico, una nuova piazza sulla quale si affacciano negozi e un centro polifunzionale per favorire aggregazione e socialità (che però sono state realizzate solo in minima parte) si decide di abbattere circa due terzi delle vecchie case pubbliche e ricostruirne di nuove.

La demolizione, per la gente del Compagnoni, è un trauma – continua a raccontare la signora con gli occhi furbi a una platea di adolescenti attentissimi – perché sradica le persone dalla loro vita, le disperde, le sistema temporaneamente in altre zone della città, mina l'identità della comunità che si era creata. E a me, mentre la ascolto, torna di nuovo alla mente Rosso Istanbul *'Si lasciano mai le case dell'infanzia? Mai: rimangono sempre dentro di noi, anche quando non esistono più, anche quando vengono distrutte da ruspe e bulldozer, come succederà a questa'*. Per salvare dalle ruspe la storia del quartiere, il Comune ingaggia il Teatro dei/nei Quartieri, un gruppo di artisti che, coinvolgendo gli abitanti, interviene prima delle demolizioni per portare via quello che non si può trasportare: i muri, la vita vissuta, quello che si vede dalla finestra, fotografati un attimo prima di essere abbattuti e poi trasformati in carte da parati, tovaglie, tende e altri oggetti che si possono riprodurre all'infinito e per sempre, tanto che adesso il Compagnoni è un quartiere che può entrare in una casa.

L'immaginario da Bronx del Compagnoni è molto diverso da quello conosciuto e riportato dagli artisti del Teatro dei Quartieri, che fanno con i residenti un lavoro profondo che rafforza la coesione sociale e li lega ancora di più alle sorti del loro quartiere, senza però riuscire a aprire più di tanto i cancelli immaginari dentro i quali il Compagnoni rimane ancora chiuso.

13. La coabitazione di casa Bru come prototipo scalabile per *social street* e condomini collaborativi

Mangiamo un eccellente risotto ai radicchio rosso seduti intorno a un tavolo di legno di quelli lunghi e stretti con le panche ai lati che ci sono anche all'October Fest. La spesa ognuno la fa per sé, però la sera si mangia insieme a Casa Bru e nessuno ha rimostranze sul menù, chi cucina non si aspetta ringraziamenti e neppure chi lava i piatti. La suddivisione naturale e l'alternanza spontanea dei compiti funzionano, e per il resto bisogna adattarsi. Non ci starebbe male una scritta del tipo 'vivi e lascia vivere' sul portone di Casa Bru, dove l'abitare è anarchico e democratico allo stesso tempo.

A, che ha cucinato, mangia a gambe incrociate sul divano dietro di noi, indosso una t-shirt bianca tagliata bene con la stampa di un teschio che gli lascia scoperte le braccia tatuate.

Condivido il tavolo con la mia amica ET che mi lascia il suo letto per la notte, AL e ST che finito il risotto spariscono in una delle camere a comporre *drum&bass* e UG che, come ST, a Casa Bru non ci vive, ma, quando non è in giro a recuperare sciami di

api, ci capita spesso.

Non c'è GB che di mestiere fa lo *street writer* e adesso è Roma dove lo hanno chiamato a fare un muro. Arriva invece EL, vestiti e atteggiamento alla Fonzie, che di mestiere insegna storia all'università e che a vederlo non diresti mai che è uno del collettivo Zam, un centro sociale che a Milano è un'istituzione. Saluta con le mani in tasca del giubbotto di pelle, si prepara un piatto di pasta sempre con le mani in tasca e appena finito scompare, ancora con il giubbotto addosso.

In questo appartamento dall'atmosfera berlinese con vista sulla stazione centrale e su un trittico di ciminiere spente ci vivono in cinque, ognuno in una camera che costa 430 euro al mese, che in tutto vogliono dire 25.800 euro all'anno che il padrone di casa si mette in tasca. Il padrone è proprietario di tutto il vecchio palazzone, dai campanelli direi almeno una cinquantina di appartamenti, tutti in affitto, che a fare il conto di quanto possono fruttare uno si spaventa.

Mentre la musica in sottofondo sale di intensità e l'orologio passa le dieci, A esce per andare ad un concerto, qualcuno dice in taxi, che fa molto punk-chic, e mentre chiude la porta di camera sua intravedo una libreria piena di vinili, un pianoforte e di fianco una batteria. Di giorno A si occupa di post produzione video mentre la sera cura una trasmissione radio di musica hardcore e quando è libero si va a vedere un concerto. È il coinquilino più anziano e mi pare di capire anche il leader occulto di Casa Bru, quello che decide dove appendere un poster, se spostare i divani e quando bisogna pulire; non sembra un padre padrone però, ha gli occhi sensibili e i modi gentili, azzarderei sangue nobile nelle vene, sotto all'inchiostro punk che gli decora le braccia.

Immagino abbia dato lui l'autorizzazione per il concerto casalingo della band di ska-jazz di AL qualche domenica fa, che ha radunato un centinaio di persone a Casa Bru, senza che nessuno dei vicini si lamentasse, forse perché la signora del piano di sotto è sorda o forse perché per molti di quelli che abitano lì un concerto non è più rumoroso della vita quotidiana.

È una casa dove si respira musica Casa Bru, tra A che si picchietta ritmicamente i jeans con le dita di una mano, la sua collezione di dischi hardcore e lo stereo acceso che si mescola alle prove vocali di ST sulle basi drum&bass di AL, batterista nei weekend, compositore di notte e designer di elettrodomestici di giorno.

Il Greco di Tufo ha lasciato il posto al Chianti sul tavolo ancora apparecchiato e la serata trascorre davanti ad una vaschetta di gelato, a parlare dei lunedì di cucina popolare alla cascina Torretta, della ciclofficina aperta dagli studenti di agraria, del mobbing delle multinazionali farmaceutiche, di allevamenti di maiali, aziende biologiche in Martinica e di quando UG è salito al quindicesimo piano di un grattacielo vetrato in piazza della Repubblica per salvare uno sciame di api.

Una ricerca di qualche anno fa ha stimato che a Milano siano oltre 22.000 i lavoratori che vivono in co-abitazione, un modello abitativo che permette di condividere non solo il costo dell'affitto, ma anche le spese condominiali e gli importi delle bollette. Con la crisi economica, da fenomeno prettamente studentesco, la coabitazione si sta diffondendo sempre più anche tra lavoratori, costretti a spostarsi da una città all'altra per inseguire un lavoro con il quale è sempre più difficile riescano a pagarsi l'affitto da soli. Se da una parte in molti casi sembra una scelta forzata, dettata da ragioni economiche, dall'altra sempre più spesso condividere la casa con altri si trasforma in qualcosa di voluto, che riesce a sviluppare intorno alla casa servizi aggiuntivi (spesa comune, spazi di lavoro, *car-pooling*, *bike-sharing*, forme di mutuo aiuto e di banca

del tempo) e una elevata qualità relazionale. Casa Bru da questo punto vista sembra un prototipo a scala micro di quello che a livello di vicinato stanno provando a fare *social street* che e condomini collaborativi.