

Enclaves private a carattere residenziale: il caso del «cohousing»

di FRANCESCO CHIODELLI

1. Introduzione

Per quanto sia attualmente (e sia probabilmente destinato a rimanere) un fenomeno di nicchia, negli ultimi anni il *cohousing* ha visto svilupparsi intorno a sé, nel nostro paese, una crescente attenzione pubblica¹, alla quale però è corrisposto uno scarso lavoro analitico (tanto nostrano che internazionale), per lo più orientato ad una lettura tutta agiografica, che legge nella coabitazione «una valida soluzione contro la crescente atomizzazione e solitudine delle nostre grandi città», «un nuovo modello di abitare e vivere la città, un'occasione di riscoprire socialità, cooperazione e solidarietà» (Lietaert 2007b). Per quanto queste analisi contengano sicuramente alcuni elementi di verità, sembra utile ragionare sul fenomeno in modo meno apologetico, cercando di metterne in luce anche le problematicità, e contestualizzando in maniera più attenta il *cohousing* all'interno dell'intero ventaglio delle forme emergenti di nuove enclaves residenziali a carattere privato, che cominciano a caratterizzare in maniera sempre più marcata il paesaggio urbanizzato occidentale².

¹ Ad esempio nell'ultimo anno sono apparsi, tra «Corriere della Sera» e «La Repubblica», una quindicina di articoli sul tema. Paradigmatici sono poi i dati della ricerca GPF, Innosense e Indaco (2006) che, basandosi su un campione di circa 3.800 cittadini milanesi, descrivono un atteggiamento verso il *cohousing* molto positivo ed interessato: il 20,5% degli intervistati dichiara «mi piace molto l'idea, se qualcuno lo proponesse davvero sarei tra i primi a lavorarci su», il 38,5% «mi piace l'idea, ma molto dipende dagli altri, dalla localizzazione, dal costo di queste case», il 30,2% «mi interessa questo tema, ma vorrei saperne di più», e soltanto il 7,8% «non mi piacerebbe, non mi interessa».

² Per quanto stia cominciando a prendere piede anche in Europa (Blandy 2006), il fenomeno delle *enclaves* residenziali a carattere privato (che nel testo chiamerò con più precisione *comunità contrattuali*) sta vivendo la sua crescita maggiore soprattutto negli Stati Uniti. Basti pensare che, se nel 1970 soltanto l'1% degli statunitensi viveva

La coabitazione può essere veramente, rispetto alla città, il *germe della propria rigenerazione*, per usare le parole di Jane Jacobs (2000), o è solo una delle tante varianti di un'uguale «moralità della secessione» (Buchanan 1996) che percorre in modo più o meno analogo le diverse forme di comunità contrattuali? È veramente, come affermano i suoi sostenitori, «un tentativo geniale di reintrodurre relazioni sociali tipiche delle società preindustriali nella realtà post-industriale odierna, anonima e impersonale» (Lietaert 2007b), ossia un ritorno a forme tradizionali di vicinato, sede di quella «socializzazione secondaria» in cui alla prossimità spaziale corrisponde un vero e proprio «principio di vicinanza», fondamento di un'esistenza comune? O al contrario, nonostante le dichiarazioni di intenti, anche il *cobousing* è parte di un «nuovo vicinato» che va letto sotto il segno «dell'inquietudine, di un pragmatico utilitarismo, dell'asimmetria e del distacco», e che è fondato su una logica insulare in cui i rapporti vengono stretti sempre più selettivamente («elettivamente», come dichiarano gli stessi *cobousers*), in una cernita per affinità e somiglianze che è spietata nell'escludere chi viene giudicato inadeguato (Petrillo 2005; 2006)?

Scopo del presente saggio non è quello di una dare risposta irrefutabile a tali quesiti, quanto, più semplicemente, di problematizzare il fenomeno, riconducendo anche il *cobousing* all'interno dell'ampio e articolato dibattito sul tema delle enclaves private a carattere residenziale, figlio anch'esso delle odierne tendenze «localitaristiche» (Garnier 1999).

Quello delle comunità contrattuali è un fenomeno di matrice principalmente statunitense, che risponde a tradizioni organizzative, strutture amministrative, modi insediativi, orientamenti ideologici peculiari d'oltre oceano, e la cui diffusione europea è tutto sommato ancora limitata (Sommerbauer 2007; Stoyanov e Klaus 2006; Webster *et al.* 2002). Ed anche gli elementi di discussione in proposito che saranno introdotti in questo testo proverranno soprattutto dagli Stati Uniti. Ciò non toglie che, scartata qualsiasi facile analogia, tale riflessione possa fare luce su una tendenza che, nei prossimi anni, potrebbe diventare più

comune anche in Europa, e della quale proprio il *cobousing* potrebbe rappresentare una spia.

2. Cos'è il *cobousing*: una panoramica descrittiva

2.1. Nascita, diffusione e consistenza quantitativa

Per quanto il *cobousing* affondi le radici in una storia secolare di comunità utopiche e riflessioni comunitarie, la sua nascita nella forma attuale viene fatta risalire alla seconda metà del XX secolo, e più precisamente al 1964, quando Jan Gødmand Høyer³, architetto danese, cominciò il proprio percorso per la costruzione di quella che, nel 1972, sarebbe diventata la comunità di Skråplanet, primo caso riconosciuto di *bofælleskaber*⁴, termine danese per indicare il fenomeno (Bergamasco e Canossa 2007). A partire dagli anni Settanta tale forma insediativa cominciò a prendere piede nei paesi dell'Europa del nord, ed in particolare in Danimarca, Olanda e repubbliche scandinave, rimanendo confinata al contesto nord-europeo fino agli anni Ottanta, quando attecchì, con alcune specificità contestuali, anche negli Stati Uniti. Negli anni Novanta il *cobousing* approdò infine in Australia (Williams 2005)

Oggi il fenomeno rimane ristretto a questi contesti, sebbene, a livello europeo, si sia assistito ad una lenta trasmigrazione verso sud, dapprima in Germania e poi verso i paesi della sponda mediterranea, con l'apparire, in anni recentissimi, di progetti di *cobousing* anche in Italia.

Tuttavia, nonostante il percorso decennale, quello della coabitazione è rimasto un fenomeno di nicchia, quantitativamente molto limitato. Stime dettagliate in proposito sono disponibili soltanto per gli Stati Uniti, dove, nel 2008, secondo lo studio di Coho/US, l'associazione nazionale americana di *cobousing*, i progetti completati erano 113, mentre 111 quelli in corso (www.cohousing.org), diffusi prevalentemente sulla West Coast – ed in particolare in California (Rogers 2005). Il totale presumibile dei

³ Altre letture riconducono invece la paternità del fenomeno a Bodil Graae, autore di un articolo intitolato «Children Should Have One Hundred Parents» e organizzatore di un progetto comunitario nel 1967 (Milman 1994).

⁴ «Comunità vivente» in danese.

residenti di queste comunità americane si aggira oggi intorno alle 6-7.000 unità⁵ (ovvero lo 0,002% della popolazione USA), con un trend di continua, seppur lenta, crescita⁶.

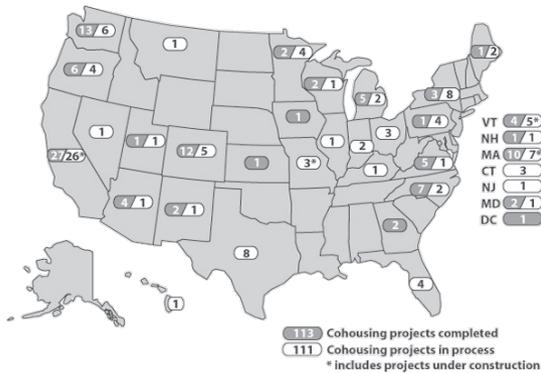


FIG. 1. Diffusione del *cohousing* negli Stati Uniti, 2008. Fonte: www.cohousing.org

Per l'Europa, dove la diffusione è molto diversificata da nazione a nazione, mancano stime accurate. Nei paesi nordici il fenomeno è più comune, tanto che, ad esempio, secondo Brenton (2007) circa il 5% della popolazione danese vivrebbe in una delle circa 600 comunità *cohousing* di Danimarca. In Svezia, al 2007, si contavano 50 casi di *cohousing* – per un totale di 2000 unità abitative, ossia lo 0,05% dell'offerta abitativa svedese) –, in Olanda un centinaio. In Belgio e Regno Unito sono invece meno di una decina, mentre in Italia vi è un solo caso praticamente completato, ed un paio d'altri in fase (più o meno) avanzata di realizzazione⁷.

⁵ Dato ottenuto dall'attualizzazione delle uniche stime di popolazione disponibili, risalenti al 2006, quando per i 60 progetti allora completati venivano indicati 3.500 residenti circa (Williams 2008).

⁶ In Canada, dove il fenomeno presenta forti analogie con gli Stati Uniti, si contano circa una trentina di esperienze (www.cohousing.ca).

⁷ Ad essere pressoché completato è Urban Village Bovisa 01 a Milano, mentre in fase avanzata sono GreenHouse, sempre a Milano, Numero Zero dell'Associazione di Promozione Sociale Coabitare a Torino (Porta Palazzo), Castel Merlino (sull'Appennino toscano-emiliano) di È/co-housing. Per un quadro panoramico più accurato si veda il dettagliato lavoro di Baglione (2009).

2.2. Definizione e caratteristiche

Ma cos'è, di preciso, il *cobousing*? Le definizioni che ne vengono date sono molteplici, adatte più a descrivere casi particolari che il fenomeno nella sua generalità⁸. Uno dei pochi tentativi significativi di tipizzazione è quello di McCamant e Durrett (1994), che ne individuano, pur nella diversità di dimensione, tipologia, ubicazione, quattro tratti comuni caratteristici:

- *Social contact design*: il disegno degli spazi fisici incoraggia un forte senso di comunità;
- ampie strutture collettive: parte integrante della comunità, le aree comuni sono pensate per l'uso quotidiano, ad integrazione degli spazi di vita privati;
- partecipazione dei residenti nei processi di reclutamento, produzione e gestione della comunità;
- stile di vita collaborativo, che favorisce l'interdipendenza, lo sviluppo di reti di supporto e aiuto, la socialità e la sicurezza.

Per quanto questa lista venga di volta in volta ripresa, modificata, arricchita, i tratti fondamentali che la maggior parte delle descrizioni e definizioni mette in rilievo sono riconducibili a quattro famiglie di questioni (spaziali, processuali, gestionali, funzionali) che da questa discendono, e che ne costituiscono tipici elementi di lettura trasversali pur nella diversità di casi specifici.

2.2.1. Caratteristiche spaziali

Le diverse esperienze di *cobousing* sono intenzionalmente costituite da interventi di piccole dimensioni, tipicamente compresi

⁸ Ad esempio: «comunità cooperative sviluppate, possedute e gestite dai residenti, in cui le singole famiglie, come in un villaggio, si raggruppano attorno a corti, strade e un'ampia casa comune con servizi collettivi per gli abitanti» (Norwood e Smith 1995, cit. in Strobel 2006, 13). Oppure: «una particolare forma di vicinato, in cui alloggi privati e servizi in comune vengono combinati in modo da salvaguardare la privacy di ognuno e allo stesso tempo il bisogno di socialità, offrendo una risposta efficiente ad alcune questioni pratiche del vivere in città come il mangiare, la gestione dei bambini, ecc. Insomma qualcosa di molto di più rispetto al tradizionale condominio, dove ognuno è trincerato all'interno del suo appartamento e qualcosa di meno di una comunità o di un ecovillaggio, dove a legare tutti i membri è la condivisione profonda di un progetto comune di vita, che in genere manca nel *cobousing*, dove ogni nucleo familiare ha una propria economia e persegue una propria visione della vita» (Lietaert 2007b, 5-6).

tra le 15 e le 40 abitazioni, contenendo raramente più di 90-100 persone e meno di 15-20, poiché tale *range* è quello considerato (da parte degli «esperti» di *cobousing*) come il più adatto a favorire l'instaurazione di una comunità coesa, che sviluppi intense relazioni interpersonali e sia parimenti in grado gestire in modo agevole progetti e attività comuni, mantenendo un equilibrio fra autonomia personale ed impegno collettivo (Rogers 2005).

L'ubicazione è prevalentemente (ma non necessariamente) in ambito urbano⁹, talvolta con la predilezione di aree periferiche in modo da poter coniugare i vantaggi dell'urbanità con maggiore qualità ambientale e disponibilità di spazio (contenendo parimenti i costi di realizzazione della comunità), tanto più che numerosi casi prevedono la presenza di spazi ed attività collettive all'aperto (serre, orti, giardini...).

Le abitazioni private sono normalmente di dimensioni più limitate rispetto alla media, con una riduzione di superficie che varia dal 5 al 15% (Fromm 2006), sia per contenere i costi complessivi dell'intervento (essendo anche a carico di ciascun proprietario una quota-parte della spesa per la realizzazione degli spazi collettivi), sia per una esplicita volontà di favorire, anche attraverso questa strada, un più intenso utilizzo delle aree comuni (Fromm 2001; McCamant e Durrett 1994; Williams 2005).

La progettazione generale della comunità segue poi un complesso di norme consuetudinarie che, nell'intenzione dei progettisti, dovrebbero favorire al massimo l'interazione sociale pur nel mantenimento di un certo grado di privacy ed indipendenza individuale (Williams 2005). La tipica figura spaziale che così ne risulta è quella di un piccolo insediamento introverso di case monofamiliari¹⁰, raggruppate attorno a spazi comuni (coperti e aperti) posti al centro dell'agglomerato al fine di favorirne il raggiungimento veloce da parte di tutti i residenti e di garantire facilità di sorveglianza (ad esempio degli spazi gioco per i bambini). I collegamenti interni sono assicurati da percorsi pedonali

⁹ Ad esempio, secondo quanto si evince da Meltzer (2000) negli Stati Uniti circa il 40% delle esperienze di *cobousing* è ubicato in contesto rurale, mentre il rimanente si divide tra aree urbane metropolitane, zone suburbane e *small towns*. In ambito europeo i casi rurali sono invece più limitati. In Italia le esperienze avviate sono quasi tutte urbane (metropolitane).

¹⁰ Ciò è vero soprattutto per i casi ad ubicazione suburbana, più diffusi negli Stati Uniti e nel nord Europa. Nelle esperienze in ambito metropolitano (come ad esempio quelle italiane), invece, la coabitazione assume per lo più la forma fisica della palazzina residenziale multipiano.

condivisi che attraversano la comunità, mentre la fascia esterna dell'insediamento è spesso parzialmente destinata a parcheggio, il tutto, oltre che per mantenere una qualità degli spazi interni più elevata, anche per «permettere ai residenti, nel tragitto tra la propria abitazione e il parcheggio, di passare davanti alle altre case e alla Casa Comune, in modo da accrescere l'interazione sociale» (Fromm 2000, 98)¹¹. Come corollario, si aggiunge spesso l'attenzione per le questioni di sostenibilità ambientale dell'insediamento (Meltzer 2000; Baker 2007; Schotthanson e Schotthanson 2007).

La figura spaziale tipica che ne risulta è quella di un piccolo insediamento introverso di case, organizzate normalmente secondo varianti di schemi *row* o *cluster*, raggruppate attorno a spazi comuni (coperti e aperti) posti al centro dell'agglomerato, al fine di favorirne il raggiungimento veloce da parte di tutti i residenti e di garantire facilità di sorveglianza (ad esempio degli spazi gioco per i bambini). I collegamenti interni sono assicurati da percorsi pedonali condivisi che attraversano la comunità, mentre la fascia esterna dell'insediamento è spesso parzialmente destinata a parcheggio, il tutto, oltre che per mantenere una qualità degli spazi interni più elevata, anche poiché «permettendo ai residenti di passare davanti alle altre case e alla *common house* sulla strada verso e dalla propria automobile, si accresce il contatto sociale» (Fromm 2000, 98). Come corollario, si aggiunge spesso l'attenzione per le questioni di sostenibilità ambientale dell'insediamento (Meltzer 2000; Baker 2007; Schotthanson e Schotthanson 2007).

2.2.2. *Caratteristiche processuali*

Carattere stabile delle diverse esperienze di *cobousing* è l'insistenza sulla progettazione partecipata, ovvero sul coinvolgimento dei futuri residenti in tutte le fasi del processo di ideazione e definizione della struttura fisica ed organizzativa della comunità.

¹¹ Per quanto questa possa essere definita come la forma spaziale tipica, sono presenti numerose eccezioni, relative in particolare agli interventi in ambito urbano, dove il *cobousing* tende ad assumere la figura di un più classico edificio multi-appartamento sviluppato in altezza.

I gradi e le modalità di questa partecipazione sono tuttavia diversi a seconda dei casi e dei contesti (culturali ed istituzionali) di insediamento, riconducibili schematicamente a tre tipologie:

– *partecipazione totale*: i residenti gestiscono in modo autonomo tutti gli aspetti della costruzione della comunità¹², servendosi all'occorrenza di consulenze specializzate, ma assumendo su di sé, in linea generale, ogni singolo passaggio del processo, da quello di reclutamento¹³ a quello produttivo¹⁴.

– *partnership*: viene previsto un qualche grado di coinvolgimento diretto di un *developer*, specialmente nel processo di produzione, al fine di ridurre l'impegno dei residenti in termini di tempo e rischio finanziario, rendendo al contempo più snella e veloce la realizzazione dell'insediamento. A limitare la diffusione di questo modello è però la riluttanza dei *developers* privati ad impegnarsi in processi di *cobousing*: per quanto, secondo alcuni commentatori, la costruzione di *cobousing* fornirebbe vantaggi ai *developers* ad esempio in termini di riduzione del rischio connesso all'investimento (la maggior parte delle unità residenziali sono infatti vendute prima della loro realizzazione), sia la dimensione spesso limitata degli stessi, sia la complessità aggiuntiva richiesta dall'interazione con il gruppo dei futuri residenti costituiscono un ostacolo significativo al loro coinvolgimento (Rogers 2005).

– *developer-led*: il processo è avviato autonomamente e preso in carico da uno sviluppatore immobiliare (normalmente privato, ma talvolta, come in Germania, anche pubblico), che gestisce la attività di costruzione della comunità *cobousing* secondo modalità *top-down*, a volte continuando a rimanere proprietario dell'insediamento dopo la sua realizzazione (i residenti sono dunque locatari), a volte vendendo le proprietà agli abitanti. In ogni caso la partecipazione dei residenti è limitata alla fase di definizione sociale, valoriale ed organizzativa della comunità.

Per quanto sia quello *partecipativo totale* l'approccio classicamente ricondotto al *cobousing* (Cooper Marcus 2000; Fromm

¹² «I passi principali della formazione di una nuova comunità o ecovillaggio: formare un gruppo iniziale con una particolare visione e un particolare intento, scegliere una struttura legale, trovare una proprietà e i finanziamenti per acquistarla, traslocarvi e ristrutturare [...]» (Christian 2007, 90-91).

¹³ Per processo di reclutamento si intendono tutte le attività di marketing e promozione della nascente comunità, al fine di formare, preventivamente alla realizzazione del progetto, il gruppo dei futuri residenti.

¹⁴ Per processo produttivo si intendono tutte le attività (finanziarie, progettuali, legali) necessarie alla costruzione materiale dell'insediamento.

1991; 1993; Hayden 1984; McCamant e Durrett 2007), nel corso del tempo, anche a causa del limitatissimo indice di successo di questi tentativi¹⁵ legato alla difficoltà, all'onerosità¹⁶ e ai rischi di condurre in maniera spontaneistica un processo immobiliare senza essere degli specialisti, si è fatta sempre di più strada la modalità di *partnership*, ad esempio oggi preponderante tra gli interventi di statunitensi, mentre al contrario l'adozione del modello *developer-led* rimane ancora piuttosto limitata¹⁷.

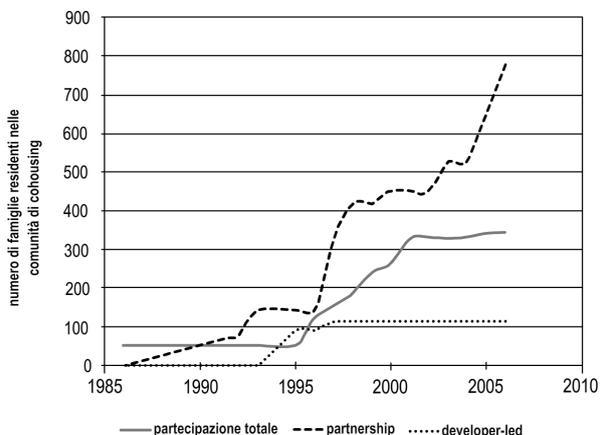


FIG. 1. Diffusione dei diversi modelli processuali negli Stati Uniti, 1985-2005. Fonte: Williams (2008, 282).

2.2.3. Caratteristiche gestionali (e legali-proprietarie)

In tutte le esperienze di *cobousing*, una volta che l'insediamento è stato materialmente realizzato, la gestione dei diversi aspetti

¹⁵ I progetti portati a termine sarebbero circa il 10% di quelli iniziati (Christian 2007).

¹⁶ Soltanto in termini di tempo, si calcoli che tale attività ha una durata media di quattro anni (Fromm 2000) e che «in alcuni casi, i membri più attivi possono arrivare a partecipare fino a quattro incontri settimanali durante il primo anno di progettazione, ma qualche volta richiesto un impegno ancora più lungo nel tempo» (McCamant e Durrett 2007, 28).

¹⁷ In Italia i pochi casi in via di realizzazione stanno seguendo strade diverse. Ad esempio, nel caso di Milano (Urban Village Bovisa 01) il processo è del tipo *developer-led* (promosso dal Dipartimento Indaco del Politecnico di Milano e da Innosense), mentre in quello di Torino (Numero Zero di Porta Palazzo) è di tipo a «partecipazione totale» (coinvolge i futuri residenti riuniti nell'associazione di promozione sociale CoAbitare).

della vita della comunità avviene tramite processi assembleari che prevedono la partecipazione paritaria di tutti i residenti¹⁸. Per quanto non vi sia in questo senso una struttura codificata, solitamente le diverse comunità si costituiscono statutariamente in un'associazione, della quale tutti i residenti sono membri e pagano, ove previsto, le dovute quote associative (tendenzialmente di entità limitata)¹⁹. È così l'associazione, che coincide con il gruppo dei residenti, che, attraverso incontri periodici, gestisce formalmente la vita della comunità, sebbene la gran parte delle attività quotidiane (preparazione dei pasti comuni, pulizie degli spazi collettivi...) si espletino attraverso percorsi informali e volontari, con piccoli gruppi di lavoro che si occupano a rotazione di specifiche necessità. L'enfasi è in sostanza posta da una parte sulla struttura orizzontale e dialogica della decisione, dall'altra sulla volontarietà della partecipazione²⁰.

Tutto ciò avviene praticamente in modo indipendente dalle diverse forme legali-proprietarie che il *cobousing* può assumere, che sono differenti a seconda dei casi e dei contesti. Le varie esperienze si organizzano infatti lungo un ventaglio di opzioni che va dalla proprietà unica (da parte di enti o organizzazioni non-profit o, come nel caso inglese, da parte di società private in cui i membri del consiglio di amministrazione coincidono con i residenti), alla proprietà indivisa (nella forma delle cooperativa residenziale, alla quale fa riferimento la maggioranza dei casi), a forme miste (spesso legalmente costituite sotto forma di associazione comunitaria o di condominio) che integrano proprietà privata degli alloggi e proprietà collettiva degli spazi comuni

¹⁸ «Le comunità di *cobouser* sono amministrate direttamente dagli abitanti, che si occupano anche di organizzare i lavori di manutenzione e della gestione degli spazi comuni. [...] Nelle comunità di *co-housing* si definiscono responsabilità e ruoli di gestione degli spazi e delle risorse condivise (in genere in relazione agli interessi e alle competenze delle persone) ma nessuno esercita alcuna autorità sugli altri membri; le decisioni sono prese sulle base del consenso» (Cohousing.it, «Le 10 caratteristiche più comuni del *cobousing*»).

¹⁹ A tale pagamento in denaro va naturalmente sommata la *work quota* mensile, ossia la quantità di tempo mensile dedicata da ciascun membro alle attività collettive (Torres-Antonini 2001). In Italia, la quota associativa prevista da CoAbitare è, il primo anno, di 25 euro, mentre di 10 euro gli anni successivi (CoAbitare 2007b).

²⁰ Dall'indagine di Fromm (2000) nelle comunità di Winslow, Pioneer Valley e Puget Ridge risulta che il 90% dei residenti è membro di qualche gruppo di lavoro o comitato, il 50% di più di uno e il 20% di tre o più. Il numero medio degli incontri generali di comunità nell'anno della ricerca è stato di 14.

(Baglione 2009): in ogni caso, pur con sfumature diverse, la struttura organizzativo-gestionale è quella qui descritta²¹.

2.2.4. Caratteristiche funzionali

Le esperienze di *cobousing* sono tutte caratterizzate dalla compresenza di funzioni residenziali e servizi collettivi, questi ultimi rivolti pressoché esclusivamente ai membri della comunità e, generalmente, gestiti direttamente dagli stessi²². Qualità e quantità di queste funzioni varia notevolmente da caso a caso in base alle caratteristiche e alle scelte dei residenti, anche se, normalmente, si concentrano e vengono soddisfatte nella «casa comune», in quello spazio collettivo, normalmente baricentrico all'insediamento, «cuore di una comunità di *cobousing*» (McCamant e Durrett 2007). Una delle attività principali che qui trova sede è la preparazione e la condivisione di un pasto comune (per lo più serale), garantito in alcuni giorni fissi settimanali e organizzato a turno dai residenti. A ciò si affiancano altri servizi, espletati, a seconda dei casi, nello stesso edificio o in appositi spazi (aree gioco per i bambini, lavanderie collettive, sale polivalenti per lo svolgimento di attività ludiche, ricreative o culturali, e, più raramente, officine per artigianato o bricolage, campi da tennis, piscine, serre ed orti)²³.

3. *Cobousing e gated communities*

3.1. *Una proposta tassonomica*

Completato questo sguardo panoramico sugli elementi che tracciano i contorni del fenomeno, è interessante interrogarsi

²¹ In Italia ad essere prevalente è la forma proprietaria della cooperativa residenziale.

²² Eccezion fatta ad esempio per alcuni casi di interventi destinati specificatamente a persone anziane.

²³ Urban Village 01 a Milano prevede spazi collettivi che si articolano in 385 mq di giardino a corte, 140 mq di *common house*, 185 mq di terrazza, che ospiteranno servizi che vanno dalla cucina alla *living room*, dalla lavanderia alla *bobby room* alla piscina. Numero Zero a Torino prevede invece cucina, dispensa/cantina, sala per le feste, officina per il fai-da-te, palestra, sala polivalente, lavanderia, *living room* (Baglione 2009).

sulla sua peculiarità a partire dalla specificità delle sue caratteristiche costitutive.

La questione non è infatti irrilevante, da un punto di vista sia analitico che di *policy*: la (presunta) specificità del *cobousing*, con i suoi caratteri di socialità, responsabilità, condivisione, e la sua distanza da altre forme di associazionismo residenziali, generalmente lette come diametralmente opposte (ad esempio le *gated communities*), è infatti alla base di un generico giudizio positivo sul fenomeno. E ciò è vero non soltanto in relazione alla maggior parte degli analisti che se ne interessano ed alla società civile, ma anche con riferimento alle amministrazioni pubbliche, fatto, quest'ultimo, decisamente rilevante quando si tramuta in *policies* di incentivo alla (o di diretto coinvolgimento nella) realizzazione di tali insediamenti²⁴. Per quanto tale giudizio sia legittimo, esso tuttavia fonda la propria argomentazione su alcune debolezze analitiche che è importante mettere in luce, affinché lo sguardo non sia rivolto solo verso le positività, ma anche verso le possibili problematicità del fenomeno.

A mio avviso il *cobousing* costituisce soltanto una delle possibili declinazioni delle «comunità contrattuali», ossia di «forme organizzative a base territoriale di carattere privato – in grado di autoregolarsi e fornirsi autonomamente di infrastrutture e servizi» (Brunetta e Moroni 2008), tanto quanto *gated communities* o *community land trusts*, condividendone gran parte delle problematicità.

Per chiarire tale affermazione è possibile prendere in prestito schematicamente la struttura tassonomica propria delle scienze naturali, proponendo una classificazione orientativa utile a collocare la coabitazione in relazione ad altre forme insediative a carattere residenziale. Per quanto quest'operazione abbia valore soltanto indicativo e racchiuda solo i tratti generali del fenomeno²⁵, è tuttavia utile, perché permette non solo di distinguere e classificare diverse forme residenziali (come avviene per classiche

²⁴ Come abbiamo visto, questo è il caso soprattutto dei paesi nordici (Svezia, Danimarca e Olanda) e della Germania, ma anche in Italia non mancano segnali in questa direzione.

²⁵ Ne vengono escluse alcune varianti molto specifiche, come quelle in cui i residenti sono locatari, e non proprietari, come ad esempio avviene per diversi interventi tedeschi dedicati ad anziani o a soggetti in difficoltà. Bisognerebbe però aprire una riflessione su quanto tali forme siano propriamente *cobousing*, e non, più semplicemente, *social housing*.

operazioni di tipologia), ma di posizionarle anche in un rapporto gerarchico: come per la classificazione tassonomica degli organismi viventi, anche in quella delle forme residenziali i *taxa* hanno una organizzazione piramidale, in cui quello inferiore conserva le caratteristiche di quelli superiori, pur aggiungendo un'ulteriore specificazione che permette di affinare l'analisi e proseguire la suddivisione.

Scopo di quest'analisi è così quello di ricondurre le caratteristiche che vengono normalmente definite come tipiche del *cobousing*²⁶ al *taxon* che è loro proprio, argomentando come, in verità, molte di queste non sono affatto specifiche della coabitazione e come, di conseguenza, gli elementi distintivi significativi della coabitazione si riducono, in sostanza, soltanto ai valori e alle intenzioni che guidano la formazione dell'insediamento.

In questo percorso è significativo introdurre come termine di confronto le cosiddette *gated communities*²⁷, che, rispetto al *cobousing*, per quanto considerate usualmente agli antipodi, appar-

²⁶ «Partecipazione, progettazione intenzionale, servizi in comune e gestione diretta da parte dei residenti sono dunque gli elementi che definiscono il *cobousing*» (McCamant e Durrett 2001, 32).

²⁷ Per *gated communities* si intende una specifica varietà della più ampia famiglia delle comunità contrattuali. Queste ultime fondano infatti le proprie peculiarità sulle prerogative insite nella proprietà privata, ossia sul diritto primario, da parte dei proprietari, di selezionare (in maniera più o meno restrittiva) l'accesso alla zona ed i comportamenti da tenervi (LeGoix 2005): la selezione dell'accesso garantisce infatti l'esclusività dell'insediamento, intesa non tanto e non solo in relazione al fattore sicurezza, quanto come garanzia della «controllabilità» dell'area (in termini, ad esempio, di traffico, di presenza di estranei, oppure relativamente alla possibilità di fruizione esclusiva di certi servizi ed alla loro qualità, o ancora come garanzia dell'omogeneità etnica o sociale). Solo però per una parte (non preponderante, per lo meno nei paesi occidentali) di queste tale prerogativa si trasforma in una vera e propria fortificazione della comunità – fatta di più o meno sofisticati sistemi di sicurezza e controllo (Monahan 2006; Blakely e Snyder 1998) –, tanto da poter essere definite più propriamente *gated communities* (Blakely *et al.* 1997) o *fortified enclaves* (Caldeira 2000). Nella maggior parte dei casi di comunità contrattuali, i dispositivi di controllo, quando ci sono, sono semplicemente di natura indiretta o psicologica (porte e cancelli d'accesso al quartiere fortemente evidenti, ma sempre aperti, o garitte di guardia vuote, ad esempio) e, spesso, nemmeno si sostanziano in una forma fisica, ma si limitano semplicemente a riservare l'utilizzo di determinate attrezzature a chi è membro dell'associazione (Betto *et al.* 2004). Negli Stati Uniti, dove il fenomeno delle comunità contrattuali è più diffuso che altrove (nel 2006 su 120 milioni di unità abitative occupate, 23.100.000 facevano parte di un'associazione residenziale, per un totale di 57 milioni di abitanti, ossia il 18,5% della popolazione totale), dai dati del censimento del 2001 risulta che sono poco più di 7 milioni (5,9%) le famiglie che dichiarano di vivere in comunità chiuse da muri e recinzioni, delle quali solo una parte (il 60% circa) prevede anche una qualche sorta di restrizione o controllo all'ingresso (Sanchez *et al.* 2005). Per un approfondimento sia concesso rimandare a Chiodelli (2009).

tengono alla stessa famiglia, genere e specie (come la tassonomia mostra), e differiscono solo in termini di varietà – dove con varietà, come nelle scienze naturali, si intende l'ultimo gradino della scala tassonomia (quello più aleatorio, tanto da essere escluso dalle classificazioni più rigorose), in cui le distinzioni si fanno flebili, sfumate, mai definitivamente acquisite.

TAB. 1. *Classificazione «tassonomica» di «cobousing» e «gated communities»*

TAXON	NOME	DEFINIZIONE/CARATTERISTICHE
Famiglia	Aree residenziali	Aree insediative a carattere residenziale
Genere	Comunità Contrattuali	Selettività dei componenti, multifunzionalità comunitaria, regole costitutive a carattere privato
Specie	Associazioni Residenziali	Possesso collettivo di spazi e attrezzature ad uso collettivo, partecipazione alle decisioni relative alla gestione di tali spazi e al complesso della comunità
Varietà	Cohousing [X]	Selettività informale, caratterizzazione ideologica ambientalista-comunitaria, autogestione dei servizi, progettazione partecipata, design pro-comunità...
	Gated Communities [Y]	Selettività formalizzata, fortificazione e presenza di sistemi di sicurezza, controllo e selezione degli accessi...

3.2. *Taxa e caratteristiche di genere e specie*

3.2.1. *Selettività (taxon: genere)*

Una delle tipicità delle diverse comunità contrattuali è la possibilità di selezionare non solo l'accesso all'area ed ai servizi di carattere comunitario (nonché i comportamenti da tenervi), ma anche i residenti stessi, in virtù del carattere privato (Le Goix 2002) dello spazio e della forma organizzativa.

Le comunità contrattuali, e dunque con loro tanto *cobousing* (X) che *gated communities* (Y), sono in sostanza insediamenti privati che, come tali, si fondano, seppur con sfumature diverse, sullo stesso diritto all'esclusione insito nella proprietà privata,

distinguendosi così da una qualsiasi altra area residenziale più tradizionale dove, per quanto possano essere in gioco meccanismi anche potenti di selezione su base etnica o sociale, questi raramente sono le basi fondative pianificate della comunità²⁸.

Un elemento in questo senso di differenziazione tra X e Y è relativo al livello di formalizzazione e all'obiettivo di tale selezione. Nel caso di X essa viene attivata principalmente ex-ante, per scegliere i futuri componenti della comunità prima che essa trovi concretizzazione materiale, ed è fondata su meccanismi informali e principi non scritti di natura quasi «empatica». Il cosiddetto «vicinato elettivo» (CoAbitare 2007) è uno dei cardini del *cobousing*: essendo l'obiettivo quello di creare una comunità coesa, interattiva e dialogica, è infatti necessaria una certa affinità tra i residenti, visto che «questo tipo di vita non è per chiunque» (Fromm 2006, 75).

Nel caso di Y diventa importate soprattutto in relazione ai fruitori dell'area, e non soltanto ai residenti, la cui selezione è invece basata più su un complesso di regole formalizzate e impersonali, e per lo più indirette (principalmente il reddito, che si traduce spesso, di conseguenza, anche in status sociale e etnia).

3.2.2. *Multifunzionalità comunitaria (taxon: genere)*

Tratto caratteristico di tutte le comunità contrattuali è un certo grado, più o meno elevato, di multifunzionalità, ossia di compresenza, a fianco di funzioni più tradizionalmente residenziali, anche di servizi di comunità, la cui fruizione è destinata, in maniera più o meno esclusiva, ai membri dell'insediamento. Anche in questo caso né la qualità né la quantità dei servizi sono un elemento di netta differenziazione fra X e Y (essendo definiti caso per caso in base alle esigenze e alle disponibilità finanziarie dei residenti), per quanto, in termini generali, si può affermare che nel caso di Y tali funzioni siano anche (ma non solo) orientate e caratterizzate dal fattore delle sicurezze.

²⁸ Tanto più che un certo grado di permeabilità è qui sempre garantito, essendo il sistema infrastrutturale e i servizi forniti su base pubblica, e pertanto di pubblica fruibilità.

3.2.3. *Regole costituzionali ed operative di diritto privato*²⁹ (*taxon: genere*) *ad ideazione e gestione comunitaria* (*taxon: specie*)

Tipica ancora di tutte le comunità contrattuali è la loro forma organizzativa, costituzionale (ossia relativa alla formazione) ed operativa (ossia relativa al funzionamento quotidiano): tali insediamenti, infatti, sono regolati non soltanto dalle comuni norme di diritto pubblico relative alla particolare porzione di territorio su cui insistono, ma anche da un sistema, più o meno complesso, di regole di diritto privato, introdotte, nel caso delle associazioni residenziali (X o Y che siano) dai componenti della comunità per garantirne la specificità ed il funzionamento. Tali regole, normalmente formalizzate nell'atto costitutivo dell'associazione, che è l'organo istituzionale che gestisce l'insediamento, riguardano sia il funzionamento della stessa (organi, funzioni, scopi, risorse economiche...) che diritti e doveri degli associati, nello specifico in relazione alla gestione della comunità (diritti e doveri dei soci – ossia dei residenti –, modalità di assunzione delle decisioni, gestione degli spazi comunitari...). Anche in questo caso, tanto in X che in Y, la gestione della comunità avviene però sempre tramite una qualche struttura assembleare alla quale hanno diritto a partecipare tutti i membri dell'associazione residenziale. Una qualche differenziazione tra *cobousing* e *gated communities* si può in linea molto generale rintracciare solo nell'articolazione e nella formalizzazione di tale struttura: molto bassa per X, e fondata soprattutto su norme consuetudinarie e informali, spesso molto alta e finemente dettagliata nei documenti ufficiali dell'associazione per Y.

3.3. *Il taxon di varietà: la componente valoriale*

Una caratteristica che non appartiene direttamente a tutte le associazioni residenziali, ma che è tipica, anche in questo caso, sia di X che di Y, è la presenza di una esplicita componente *ex-ante* valoriale (si potrebbe anche dire ideologica) quale principio di formazione della comunità³⁰. Non che questa sia l'unica

²⁹ Terminologia mutuata da Foldvary (2006).

³⁰ Per proseguire sulla strada della tassonomia si potrebbe introdurre la sottospecie delle «Associazioni residenziali a carattere valoriale». Naturalmente, data la vaghezza

(e in molti casi nemmeno la principale) ragione per la scelta di tali modelli insediativi, spesso guidata anche da motivi di ordine funzionale (migliori servizi, protezione del valore dell'investimento immobiliare, maggior qualità ambientale e senso di sicurezza...)³¹. Tuttavia ciò ne costituisce un elemento caratterizzante, qualunque sia il valore in questione: la creazione di piccole comunità che condividono momenti della propria esistenza basandosi sulla cooperazione, il dialogo, il rispetto dell'ambiente (come dichiarano i *cobousers*) oppure la preferenza per ambiti residenziali omogenei in termini etnici o socioeconomici o che fanno della sicurezza personale il proprio punto caratterizzante (come si associa spesso alle *gated communities*).

È dunque il *tipo* di valore espresso, e non la caratterizzazione valoriale-ideologia in sé ad essere elemento di differenza fra X e Y³². Paradossalmente si potrebbe addirittura affermare che ad avere una connotazione ideologica più rigida sono, in linea teorica, proprio molte esperienze di *cobousing*, con il risultato di una maggior chiusura e selettività. Ciò non è legato alla matrice

della definizione di ciò che costituisce un «valore» – oltre alla sua natura prospettica e soggettiva (Schmitt 2008) –, si potrebbe sostenere che, in ultima analisi, tutte le comunità contrattuali sono caratterizzate da una esplicita scelta di valore *ex-ante*, dove per valore si intende anche, ad esempio, anche la predilezione per la vita con persone della propria età (*Retirement Communities*) o in comunità caratterizzate da numerosi servizi sportivi (*Golf and Leisure Communities*) (Blakely e Snyder 1998). La differenza si avrebbe soprattutto in relazione ai normali insediamenti residenziali dove, anche nel caso in cui i meccanismi insediativi siano individualmente guidati da una qualche considerazione di valore, questa non è né esplicitamente formalizzata, né usualmente codificata a monte della realizzazione del quartiere. Tenendo ben presente tutto ciò, mi sia però concesso usare qui il termine valore secondo un'accezione più stretta, vicina al concetto di ideologia.

³¹ Ad esempio, in base ad una ricerca svolta nel 2006 per il *Community Association Institute* su un campione di membri della associazioni residenziali degli Stati Uniti, alla domanda sul perché si sia scelta la particolare associazione comunitaria in cui ci si trova a vivere, le risposte principali sono state le seguenti: il 29% apprezzava la particolare associazione o comunità come tale; il 17% aveva ragioni di lavoro [...]; il 14% perché ci abitavano amici e parenti; l'11% perché era la zona in cui si era nati e cresciuti; il 6% per il clima; il 4% per seguire il proprio partner (Brunetta e Moroni 2008, 146).

³² Ad esempio, rispetto al *cobousing*, Christian (2007b, 75) afferma che «è il futuro comune che si vuole creare, l'immagine condivisa di ciò che è possibile, quello che motiva la creazione della comunità. Si esprime spesso come il “chi, che cosa e perché” del vostro sforzo. [...] La visione del gruppo nasce dai suoi valori condivisi». Ed ancora che «il fatto di non avere una visione comune può far crollare una comunità alla prima grossa crisi o alla prima difficoltà di una certa rilevanza. Oppure può lentamente erodere negli anni la vitalità e il benessere dei membri, dal momento che ogni conflitto che nasce da una visione diversa, va ad aggiungersi al cumulo crescente di risentimento» (*ivi*, 74).

«politica» di tale visione – ambientalista di sinistra (Rogers 2005) – quando al meccanismo con il quale la selezione dei residenti viene attuata: nel *cobousing* è arbitraria, non formalizzata, dichiaratamente empatica (e dunque soggetta a «qualsiasi» tipo di discriminazione), al contrario del caso delle *gated communities*, dove avviene sulla base di precise regole scritte, formalizzate all'atto di costituzione della comunità e riconducibili per lo più a questioni economiche (può entrare a far parte della comunità chi ha un reddito sufficiente a coprire le spese di acquisto della casa e per la gestione degli spazi comuni: vi è dunque una discriminazione «solo» reddituale).

4. *Potenzialità e criticità*

Come la mia analisi suggerisce, se letto all'interno di una matrice tassonomica il *cobousing* perde gran parte della propria tipicità, soprattutto se rapportato ad altre forme insediative a carattere privato, dovendo essere così più correttamente ricondotto al genere delle comunità contrattuali e alla specie delle associazioni residenziali (dunque con un legame di stretta parentela con le *gated communities*).

Con le enclaves private a carattere residenziale il *cobousing* condivide così molte delle criticità già ampiamente evidenziate dalla letteratura sulle comunità contrattuali: ciò che in questo senso appare necessario è superare una sorta di «presbiopia analitica» che tende a vedere nella coabitazione soltanto gli aspetti positivi, differenziando pregiudizialmente oggetti assai simili nei propri tratti costitutivi.

Come già accennato nell'introduzione, uno dei fattori di problematicità che si devono tenere in considerazione quando si parla di *cobousing* (così come di qualsiasi altra forma di comunità contrattuale) è la segmentazione sociale (ma anche spaziale) che queste forme insediative possono favorire. Per quanto in molti casi di coabitazione siano in atto generosi tentativi di apertura della comunità di *cobousers* verso il resto del quartiere nel quale l'intervento si inserisce³³, e per quanto i valori ai quali tali gruppi

³³ E talvolta anche di apertura sociale verso fasce di popolazione che non possono sostenere i costi dell'acquisto di un'unità, ad esempio mediante fornitura di appartamenti in affitto, per quanto nella realtà questi siano una quota marginale del totale.

si ispirano siano spesso quelli della tolleranza, dell'inclusione, dell'integrazione, non è un caso che, nella realtà, i coabitanti siano nella maggior parte dei casi etnicamente e socialmente omogenei, in prevalenza composti da professionisti bianchi, ben istruiti e a reddito medio-alto (Williams 2008; Meltzer 2000). Se infatti uno dei principi costitutivi della coabitazione è il «vicinato elettivo» (ossia l'assunzione che non tutti sono adatti al *cobousing*), difficilmente ci si può aspettare un esito diverso.

È così complicato dire quanto nel *cobousing* l'enfatizzata ricostruzione di un senso di comunità e di responsabilità collettiva è una reazione progressista alla crescente atomizzazione sociale, e quanto, invece, è (o può facilmente diventare) una risposta neo-comunitaria che non fa che approfondire la frammentazione (sociale e spaziale) del panorama urbanizzato.

Ciò che invece appare lampante è che non vi è una differenza tanto profonda fra *gated communities* e *cobousing* tale da giustificarne non una (legittima) diversità sostanziale di giudizio individuale, quanto, in relazione al campo del governo del territorio, una diversità di trattamento pubblico. Come già accennato, nel contesto europeo molte esperienze di coabitazione si sono sviluppate grazie a diverse forme di agevolazioni e sostegno da parte delle amministrazioni pubbliche (è soprattutto il caso di Olanda, Svezia e Germania)³⁴; tuttavia, a mio avviso, il confine labile tra *cobousing* e *gated communities* (e più in generale tra tutte le diverse varietà di associazioni residenziali) non sembra sufficiente a fondarne una distinzione *pubblicamente rilevante*, tanto che, a fronte dell'agevolazione pubblica del primo, anche le seconde avrebbero tutto il diritto di reclamare lo stesso trattamento. Come ho argomentato, infatti, *cobousing* e *gated communities* si diversificano in relazione ai valori che guidano la scelta localizzativa, e non rispetto agli esiti (spaziali, organizzativo-gestionali, sociali)³⁵, di modo che è problematico, oggi che il pluralismo

³⁴ Anche in Italia alcune esperienze godono dell'appoggio e del finanziamento delle amministrazioni pubbliche. Il caso più recente è quello di Bologna, dove il progetto pilota di via del Porto sarà finanziato parzialmente con fondi pubblici («Corriere di Bologna», 03/12/2009).

³⁵ A tal proposito si tenga presente che, negli Stati Uniti, quella delle comunità contrattuali è una modalità insediativa disponibile per diversissime fasce di reddito, e non privilegio soltanto delle classi più agiate, come raccontano i dati relativi agli affittuari (il 40% rispetto ai proprietari, in un paese in cui il numero dei possessori di abitazione è due volte e mezzo quello dei locatari) e quelli relativi ai costi aggiuntivi (rappresentati in particolare alle «quote associative») che comporta l'abitare in un'enclave

valoriale è diventato parte integrante della nostra cultura occidentale (McIntyre 2007), fondare solo su ciò una distinzione pubblica che non scivoli verso la discriminazione.

«Se distinguiamo tra *gated communities*, *gated lives* e *gated minds*, potremmo dire che l'obiettivo non è tanto combattere le *gated communities* in sé, ma favorire il formarsi di una città tale per cui, dentro e fuori di esse, *gated lives* e *gated minds* tendano a ridursi»³⁶; si può concordare con questa affermazione, o si può al contrario sostenere che tra *gated lives/gated minds* e *gated communities*, ossia tra forma sociale/psicologica e forma spaziale, ci sia una qualche relazione, di modo che può essere opportuno porre criteri pubblici di organizzazione dello spazio che non favoriscano la costituzione di enclaves socio-spaziali (*gated communities* o *cobousing* che siano). In entrambi i casi meno giustificabile è stabilire un trattamento differenziale per analoghe forme di auto-segregazione.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- Bergamasco, F. e G. Canossa
 2007 *Jan Godmand Høyer, l'ideatore del cobousing*, in M. Lietart (a cura di), *op. cit.*, pp. 15-24.
- Baker, B.
 2007 *Green Cobousing*, in «Urban Land», 66, 6, pp. 70-75.
- Baglione, V.
 2009 *Il cobousing nella città volontaria*, tesi di laurea specialistica in Architettura, Facoltà di Architettura I, Politecnico di Torino.
- Betto, D.T., Gordon, P. e A. Tabarrok (a cura di)
 2004 *The Voluntary City: Choice, Community and Civil Society*, Ann Arbor, The University of Michigan Press.
- Blakely, E.J. e M.G. Snyder
 1998 *Separate Places: Crime and Security in Gated Communities*, in M. Felson e R.B. Peiser (a cura di), *op. cit.*, pp. 53-70.
- Blakely, E.J., Edward, J. e M.G. Snyder
 1997 *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington, D.C., Brookings Institute Press and Lincoln Institute of Land Policy.

private (il 20% segnala di pagare meno di 25 dollari al mese; il 33% da 25 a 100 dollari; il 29% da 100 dollari a 300 dollari; il 7% da 300 a 500, solo il 4% oltre i 500 dollari, Sanchez *et al.* 2005). A ciò si aggiunga che ad aver maggior probabilità di abitare in un insediamenti privati non sono i bianchi, bensì gli ispanici (El Nasser 2000; Brunetta e Moroni 2008).

³⁶ Brunetta e Moroni (2008, 61).

- Blandy, S.
2006 *Gated Communities in England: Historical Perspectives and Current Development*, in «GeoJournal», 66, 1-2, pp. 15-26.
- Brenton, M.
2007 *Quattro esperienze di cobousing per anziani*, in M. Lietart (a cura di), *op. cit.*, pp. 58-65.
- Brunetta, G. e S. Moroni
2008 *Libertà e istituzioni nella città volontaria*, Milano, Bruno Mondadori.
- Buchanan, A.
1996 *Morality of Secession*, in W. Kymlicka (a cura di), *The Rights of Minority Cultures*, Oxford, Oxford University Press, pp. 350-374.
- Caldeira, T.
1999 *Fortified Enclaves. The New Urban Segregation*, in S.M. Low (a cura di), *Theorizing the City*, New Brunswick, Rutgers University Press.
- Chiodelli, F.
2009 Residential Private Enclaves. Falsi miti e vere sfide delle associazioni comunitarie, in fase di pubblicazione su «Scienze Regionali».
- Christian, D.L.
2007a *Perché solo il 10% ci riesce*, in M. Lietart (a cura di), *op. cit.*, pp. 86-99.
2007b *La necessità di una visione comune*, in M. Lietart (a cura di), *op. cit.*, pp. 72-81.
- CoAbitare
2007a *Manifesto*, www.coabitare.org.
2007b *Regolamento di adesione*, www.coabitare.org.
- Cooper Marcus, C.
2000 *Site Planning, Building Design and a Sense of Community: An Analysis of Six Cobousing Schemes in Denmark, Sweden and Netherlands*, in «Journal of Architectural and Planning Research», 17, 2, pp. 146-163.
- El Nasser, H.
2002 *Gated Communities More Popular, and Not Just for the Rich*, in «USA Today», 16/12/2002.
- Felson, M. e R.B. Peiser (a cura di)
1998 *Reducing Crime Through Real Estate Development and Management*, Washington D.C., Urban Land Institute,
- Foldvary, F.
2006 *The Economic Case for Private Residential Government*, in G. Glasze *et al.* (a cura di), *op. cit.*, pp. 31-34.
- Fromm, D.
1991 *Collaborative Communities: Co-Housing, Central Living, and Other New Forms of Housing with Shared Facilities*, New York, Van Nostrand Reinhold.
1993 *Collaborative Communities*, in «Progressive Architecture», 74, 3, pp. 92-96.
2000 *American Cobousing: The First Five Years*, in «Journal of Architectural and Planning Research», 17, 2, pp. 94-109.
2006 *Aging Together*, in «Urban Land», 65, 5, pp. 72-76.
- Garnier, J.P.
1999 *Le nouvel ordre local. Gouverner la violence*, Paris, L'Harmattan.

- Glasze, G., Webster, C. e C. Frantz (a cura di)
 2006 *Private Cities. Global and Local Perspectives*, London, Routledge.
- GPF, Indaco, Innonse
 2006 *Il vissuto e l'immaginario dell'abitare a Milano*, <http://cohousing.it/>
- Hayden, D.
 1984 *Seven American Utopias. The Architecture of Communitarian Socialism 1790-1975*, Cambridge, Mass., MIT Press.
- Jacobs, J.
 2000 *Vita e morte delle grandi città*, Torino, Edizioni di Comunità.
- Le Goix, R.
 2002 *The Suburban Paradise or the Parceling of Cities?, An Analysis of Discourses, Fears and Facts about the Sprawl of Gated Communities in Southern California*, UCLA International Institute, www.international.ucla.edu
- 2005 La dimension territoriale des gated communities aux États-Unis: la clôture par contrat, in «Cercles», 13, pp. 97-121.
- Lietart M.
 2007a (a cura di) *Cohousing e condomini solidali*, Firenze, Aam Terra Nuova
- 2007b *Un'altra vita urbana è possibile*, in M. Lietart (a cura di), *op. cit.*, pp. 5-11.
- McCamant, K. e C. Durrett
 1994 *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*, Berkeley, Ten Speed Press.
- 2007 Una risposta contemporanea a un bisogno antico, in M. Lietart (a cura di), *op. cit.*, pp. 24-34.
- McIntyre, A.
 2007 *Dopo la virtù. Saggio di teoria morale*, Roma, Armando Editore.
- Meltzer, G.
 2000 *Cohousing: Verifying the Importance of Community in the Application of Environmentalism*, in «Journal of Architectural and Planning Research», 17, 2, pp. 110-132.
- Milman, D.
 1994 *Where All It Began: Cohousing in Denmark*, www.cohousing.ca
- Mitropoliski, S.
 2006 *Gated Communities: East Europe Version*, in «International Real Estate Digest», www.ired.com
- Monahan, T.
 2006 *Electronic Fortification in Phoenix*, in «Urban Affairs Review», 42, 2, pp. 169-192.
- Norwood, K. e K. Smith
 1995 *Rebuilding Community in America: Housing for Ecological Living, Personal Empowerment and the New Extended Family*, Berkeley, Shared Living Resource Center.
- Petrillo, A.
 2005 *Identità urbane in trasformazione*, Genova, Coedit.
- 2006 *Villaggi, città, megalopoli*, Roma, Carocci.
- Rogers, B.
 2005 *Living Together*, in «Urban Land», 64, 2, pp. 69-73.

- Sanchez, T.W., Lang, R.E. e D.M. Dhavale
 2005 *Security Versus Status? A First Look at the Census's Gated Community Data*, in «Journal of Planning Education and Research», 24, pp. 281-291.
- Schmitt, C.
 2008 *La tirannia dei valori*, Milano, Adelphi.
- Schotthanson, K. e C. Schotthanson
 2007 *Le ragioni ambientali*, in M. Lietart (a cura di), *op. cit.*, pp. 44-51.
- Stobel, H.
 2006 *Building Reuse, Cobousing, and the Land Ethic*, in «Urban Action 2006. A Journal of Urban Affairs», <http://bss.sfsu.edu/>, pp. 13-18.
- Stoyanov, P. e F. Klaus
 2006 *Gated Communities in Bulgaria: Interpreting A New Trend in Post-Communist Urban Development*, in «GeoJournal», 66, 1/2, pp. 57-63.
- Torres-Antonini, M.
 2001 *Our Common House: Using the Built Environment to Develop Supportive Communities*, Dissertation for the Degree of Doctor of Philosophy, University of Florida.
- Webster, C., Glasze, G. e K. Frantz
 2002 *Guest Editorial*, in «Environment and Planning B: Planning and Design», 29, pp. 315-320.
- Williams, J.
 2005 *Designing Neighbourhoods for Social Interaction: The Case of Cobousing*, in «Journal of Urban Design», 10, 2, pp. 195-227.
- 2008 *Predicting an American Future for Cobousing*, in «Futures», 40, 3, pp. 268-286.

