

La città intraprendente

Comunità contrattuali e sussidiarietà orizzontale

A cura di Grazia Brunetta e Stefano Moroni



Carocci editore

Indice

- Prefazione: il contributo delle comunità contrattuali oo
all'ideale della sussidiarietà
di Grazia Brunetta, Stefano Moroni
1. Introduzione: verso una teoria generale delle comunità contrattuali
di Stefano Moroni
 2. La comunità residenziale di San Felice a Milano
di Alice Beretta, Francesco Chiodelli
 3. Esperienze di cohousing a Milano e Torino
di Valeria Baglione, Francesco Chiodelli
 4. Gli orti collettivi a Milano
di Maddalena Falletti
 5. L'albergo diffuso di Sessanio
di Valeria Baglione, Ombretta Calderice, Francesco Chiodelli
 6. Le proprietà collettive di Cento e Cortina D'Ampezzo
di Francesco Minora
 7. L'associazionismo diffuso a Partigiano
di Emiliano Frediani, Silvio Boccalatte

8. Conclusioni: dimensioni sociali e organizzative di una teoria generale delle comunità contrattuali oo
di *Grazia Brunetta*

Riferimenti bibliografici

La comunità residenziale di San Felice a Milano

di Alice Beretta e Francesco Chiodelli

2.I Introduzione*

San Felice è un quartiere privato alle porte orientali di Milano. Costruito a partire dalla fine degli anni Settanta, è il primo caso milanese di insediamento privato autosufficiente sul modello delle “comunità contrattuali” (Brunetta, Moroni, 2008). L’interesse per il caso non si colloca però soltanto in questa sua primigenia, ma nel fatto che la storia di San Felice ben racconta la tensione tra ambizioni di autonomia dell’insediamento e vincoli posti dal sistema giuridico-amministrativo nostrano. Nato con l’idea di essere una comunità privata il più possibile indipendente dalle municipalità di riferimento, in grado di governarsi da sola e di fornirsi privatamente tutti i servizi di cui necessitava, San Felice è divenuto nel tempo, come vedremo, piuttosto un particolare tipo di super-condominio, diverso dalla struttura classica del condominio soprattutto per l’estensione territoriale e per la fornitura privata di un numero limitato (per quanto significativo) di servizi¹.

FIGURA I
Localizzazione



2.2. Analisi del caso

Localizzazione. San Felice è un quartiere localizzato a est di Milano, ad una decina di chilometri dal centro città, poco oltre l'aeroporto di Linate e l'Idroscalo. Occupa una superficie di circa 600.000 mq, amministrativamente ripartita tra i comuni di Segrate, Pioltello e Peschiera Borromeo², ai limiti occidentali di una zona prevalentemente agricola che si estende fino al parco dell'Adda.

Origini. L'idea di San Felice viene concepita a metà degli anni Sessanta dall'ingegnere Giorgio Pedroni che, con l'intenzione di realizzare un ampio intervento per circa 8.000 residenti sul modello delle *new towns* che dal dopoguerra erano sorte in Inghilterra³, ne affida il progetto a due noti architetti italiani dell'epoca, Vico Magistretti e Luigi Caccia Dominoni⁴. L'ambizione è quella di creare un insediamento in cui «le strade dovevano essere cieche per non creare flussi di traffico troppo importanti; dove il centro avrebbe dovuto raccogliere tutti i servizi per consentire una totale autonomia e vitalità; dove i pedoni avrebbero potuto passeggiare tranquillamente senza rischi e dove la zona residenziale avrebbe potuto godere di tranquillità, comodità, benessere e bellezza» (Robbiani, 2009)⁵. Dopo tre anni di lavoro e diverse ipotesi, nel 1968 si arriva al progetto definitivo, caratterizzato da un disegno “a girasole”: da una strada centrale semicircolare (la Strada Anulare) si diramano una serie di strade cieche che separano aree verdi (i cosiddetti “golfi”) attorno alle quali sono distribuiti gli edifici residenziali, in parte ville monofamiliari a due piani, in parte palazzine plurifamiliari, di altezza variabile tra i due e i sei piani. Nove torri residenziali (di otto-nove piani) sono raccolte lungo il semicerchio centrale del girasole, al cui centro è posta una zona destinata ai servizi collettivi (bar, boutiques, ristoranti, supermercato...). Infine, verso il lago Malaspina, viene localizzato il centro sportivo, mentre all'ingresso il polo scolastico. Nel corso della fase esecutiva, che inizia nel 1969 e si protrae fino agli inizi degli anni Ottanta, alcune porzioni anche significative del progetto vengono modificate⁶, mantenendo pur tuttavia l'impianto complessivo originario e, nonostante alcune variazioni, anche la sostanziale omogeneità stilistica dell'insediamento⁷.

Abitanti. I residenti di San Felice sono oggi circa 4.500⁸, distribuiti in quasi 2.000 unità abitative. I primi abitanti del quartiere erano soprattutto giovani coppie (tendenzialmente con figli) alla ricerca di un ambiente salubre dove crescere i propri bambini pur senza allontanarsi troppo dalla città. Per quanto nell'immaginario collettivo, oltre che talvolta anche nella cronaca giornalistica, sia considerato un “ghetto per ricchi”, San Felice non è tuttavia un quartiere riservato soltanto a nuclei familiari ad alto reddito. Nonostante il valore immobiliare delle proprietà sia oggi alto, e per

quanto qui vi abitano (o abbiano abitato) anche personaggi di spicco della finanza e dell'imprenditoria milanese o mondo dello spettacolo, la maggioranza dei residenti è rappresentata da liberi professionisti e piccoli imprenditori, la cui possibilità di acquistare un'abitazione a San Felice è stata garantita dalle condizioni di vendita particolarmente favorevoli e dai prezzi contenuti applicati nel corso degli anni Settanta⁹. Se San Felice oggi è una comunità selezionata a reddito medio-alto, ciò è stato l'esito più di un processo incrementale che di una scelta deliberata in fase progettuale (per quanto l'attrattività della comunità venisse legata anche, per l'appunto, alla possibilità di «vivere in una comunità ristretta ma selezionata»¹⁰), come testimonia anche il fatto che, per alcuni anni, molti appartamenti, soprattutto quelli delle torri, siano risultati affittati a segmenti di popolazione a reddito medio.

Servizi, pubblici e privati. San Felice nasce e si sviluppa con l'ambizione di essere un quartiere autonomo, cercando fin da subito una propria indipendenza rispetto alle municipalità di riferimento. Per questo l'insediamento non è un semplice aggregato residenziale, ma si presenta come un quartiere funzionalmente integrato, con un elevato numero di spazi commerciali ed aggregativi¹¹. In aggiunta vengono forniti privatamente alcuni specifici servizi tradizionalmente garantiti dalla municipalità pubblica: attrezzature sportive, spazi aggregativi, biblioteca, asilo nido e chiesa¹². Anche la cura del verde, la pulizia e l'illuminazione delle strade, la rimozione della neve sono gestite privatamente¹³.

Per quanto tali spazi siano di proprietà privata, la loro fruizione non è ristretta ai soli residenti ma aperta anche a fruitori esterni al quartiere, tanto che molti servizi qui ubicati sono diventati punto di riferimento anche per gli insediamenti circostanti¹⁴.

Nel corso degli anni la forma proprietaria e gestionale di queste strutture si è evoluta e differenziata secondo specifiche contingenze: il centro sportivo Malaspina, inizialmente di proprietà della Beni Immobili Italia ed utilizzabile a pagamento da chiunque, si è trasformato in un club a proprietà azionariale; la biblioteca, nata, allestita e ancor oggi gestita grazie ad un gruppo di residenti-volontari (riuniti nell'Associazione culturale *La Scighera*), si è negli ultimi anni associata al sistema bibliotecario milanese ed ha stretto una convenzione con il Comune di Segrate (che fornisce i locali e copre le spese di pulizia), rimanendo una struttura privata ma aprendosi ad un uso pubblico; la chiesa è stata costruita con i fondi privati della famiglia Bonomi (proprietaria di Beni Immobili Italia)¹⁵ ed poi è stata donata alla Curia, che ha successivamente provveduto a costruire l'oratorio e un cinema-teatro, anche quest'ultimo ad uso pubblico, per quanto gestito da un gruppo di residenti-volontari¹⁶. Ad essere di proprietà comunale sono invece il polo scolastico (scuole elementari e medie)¹⁷ ed il centro civico.

FIGURA 2
Vista aerea



Regime proprietario. L'intero complesso si presenta organizzato, in linea generale, in alcune parti a uso privato (le abitazioni individuali con i propri spazi di pertinenza) ed in altre a uso collettivo a proprietà diversificata (le aree verdi e gli spazi per la mobilità, gli esercizi commerciali e il centro sportivo). A ciò si aggiungono alcuni specifici spazi pubblici (le scuole e il centro civico) di proprietà del comune di Segrate. Gli spazi ad uso collettivo possono essere distinti, a seconda del regime proprietario, in tre tipologie: i. aree a proprietà indivisibile e ad uso comune a tutti gli abitanti di San Felice¹⁸: è il caso specifico della stazione termica che garantisce il riscaldamento centralizzato dell'intero quartiere;

ii. aree a proprietà comune relativamente a ciascun condominio (il quartiere è infatti suddiviso in diversi condomini i cui abitanti sono proprietari dei relativi spazi comuni)¹⁹: come in un classico condominio, sono in proprietà comune il suolo, le fondazioni, i muri maestri, gli allacciamenti alle reti principali, scale e ascensori²⁰;

iii. aree a proprietà privata, ma ad uso pubblico: all'interno del quartiere sono presenti una serie di strutture e di servizi privati a uso pubblico (non limitato cioè ai soli abitanti di San Felice). Tra questi vi sono gli esercizi commerciali, la farmacia e le agenzie bancarie, la chiesa con annessi cinema-teatro e oratorio (di proprietà della Curia) e il centro sportivo Malaspina²¹ (di proprietà degli azionisti, gran parte dei quali residenti nel quartiere).

Modello gestionale e sistema decisionale. Il quartiere di San Felice funziona come un “grande condominio”, coordinato da una struttura centrale (il cosiddetto condominio centrale) e suddiviso in una serie di strutture periferiche (i “condomini periferici”). Il condominio centrale è la struttura organizzativa di amministrazione complessiva della comunità. Prevede un Amministratore²² eletto annualmente dall'assemblea dei condòmini, un consiglio con funzioni consultive (composto da sei membri eletti tra i residenti: due per ciascun comparto in cui è organizzato San Felice), dall'assemblea dei condòmini²³, ossia dall'assemblea plenaria dei proprietari. I compiti del condominio centrale sono quelli tradizionalmente definiti dal diritto condominiale e esplicitati nel regolamento di condominio (artt. 9, 10, 11): nello specifico consistono nel garantire l'osservanza di tale regolamento, nel disciplinare l'uso di spazi e attrezzature comuni e nel garantirne le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (queste ultime sottoposte ad approvazione vincolante dell'assemblea dei condòmini), nel riscuotere i contributi per le spese correnti ed il riscaldamento. In termini spaziali, ciò di cui si occupa sono, in sostanza, soprattutto gli spazi collettivi che interessano tutto il quartiere (aree verdi e strutture connettive), garantendo ad esempio la pulizia delle strade, la vigilanza, la cura del verde e la manutenzione delle parti comuni.

I compiti relativi ai singoli edifici sono invece demandati ai 68 condomini periferici²⁴, indipendenti e sovrani per quanto riguarda le proprie strutture (pur nel rispetto del regolamento di condominio, che è unico per tutto San Felice). Anch'essi sono organizzati secondo la forma classica del condominio, con un amministratore eletto dall'assemblea dei condòmini di riferimento ed una quota specifica di spese condominiali.

Ciascun abitante di San Felice si relazione così a due strutture: un “condominio periferico”, che comprende e si occupa di un certo numero di strutture abitative private (e dei relativi, specifici, spazi comuni), e un “condominio centrale”, al quale fanno riferimento tutti gli abitanti, che si occupa delle strutture collettive dell'intero quartiere. Due sono anche le quote che ogni abitante paga²⁵. Tanto nel condominio centrale quanto in quello periferico il meccanismo di voto ufficiale è quello stabilito dal dirit-

to condominiale italiano: «ogni condomino [può] esprimere tanti voti quanti sono i millesimi della quota di sua comproprietà» (art. 17). Tuttavia, nella prassi corrente, per essere valida una proposta deve raggiungere la maggioranza contemporaneamente in termini sia di millesimi, sia di teste.

2.3

Conclusioni: quartiere autogestito parzialmente autonomo, per nulla *gated*

Dall'analisi della storia, della strutturazione e dell'organizzazione di San Felice si possono trarre due conclusioni principali circa la natura del quartiere.

In primo luogo si può sostenere che San Felice è una particolare forma di “super-condominio”, ossia un condominio non limitato ad un singolo edificio a carattere residenziale, ma comprendente un insieme di condomini. Sebbene tra le pieghe della sua ideazione si scorgesse un’idea più ambiziosa, quella di un insediamento privato che potesse funzionare in piena autonomia ed indipendenza rispetto all’amministrazione pubblica (con una strutturazione dunque per certi versi analoga a quella delle comunità contrattuali statunitensi), la sua forma costituzionale ed organizzativa reale si è tuttavia conformata a quella dei più tradizionali modelli nostrani di condominio, fors’anche proprio a causa della rigidità della struttura del diritto condominiale vigente in Italia. Di questa tensione tra la griglia monolitica dell’infrastruttura giuridica e un afflato di maggior autonomia e libertà d’azione permangono alcune tracce nella storia di San Felice. In particolare nell’ambizione, poi accantonata per diversi motivi, di costituirsi in municipalità autonoma; nella diffidenza dei residenti rispetto all’amministrazione pubblica, testimoniata, in anni recenti, dai malumori inizialmente creati dalla costruzione del centro civico comunale; nella difficoltà di conciliare il mantenimento del progetto originale di comunità con le regole imposte dal diritto condominiale relativamente ai meccanismi di voto nelle assemblee (ufficialmente in millesimi, ma nella prassi contemporaneamente anche per teste, fatto che ha talvolta creato tensioni tra le società proprietarie di grandi superfici commerciali o terziarie e le aspirazioni dei residenti).

Nonostante tutto, San Felice presenta caratteri di evidente originalità rispetto al panorama insediativo italiano, costituiti principalmente dalla fornitura privata di alcuni servizi tradizionalmente assicurati dall’amministrazione pubblica. Tali servizi vengono in alcuni casi gestiti direttamente e in modo volontario da associazioni di residenti (come nel caso della biblioteca o del cinema-teatro), in altri appaltati ad imprese specializzate (come nel caso della pulizia delle strade o della sorveglianza).

In secondo luogo, si può dichiarare che, per quanto privato, San Felice, è ben lontano dall’immaginario delle *gated-communities* alle quali

potrebbe essere semplicisticamente associato. Sebbene cintato²⁶ e dotato di un solo accesso sorvegliato, il livello di controllo degli ingressi è bassissimo, per non dire inesistente: di giorno l'accesso al quartiere è libero, mentre di notte l'abbassamento della sbarra all'ingresso non impedisce il transito delle persone e nemmeno delle automobili. A vegliare sui 600.000 mq del complesso non ci sono che pochi vigilantes privati, di notte ridotti a due soltanto²⁷. La permeabilità del quartiere è d'altronde una necessità di sopravvivenza per la gran parte dei servizi e degli esercenti(esercizi?) commerciali che sono ubicati all'interno di San Felice, i cui fruitori provengono in buona parte dai quartieri circostanti. A ciò si aggiunga che il bacino di riferimento sia delle scuole pubbliche, sia della parrocchia qui ubicate si estende ben oltre i confini del quartiere. Dal punto di vista sociale, poi, il quartiere non sembra essere quel ghetto per ricchi che certe riduzioni giornalistiche hanno descritto: per quanto i residenti siano sicuramente benestanti, la maggioranza delle popolazione è costituita da una classe media di professionisti, pensionati e piccoli imprenditori, ideologicamente variegata e, fino ad oggi, non soggetta a pulsioni marcatamente auto-segregative.

Note

* Il capitolo è frutto della stretta collaborazione dei due autori. Tuttavia i PARR. 1 e 2 sono riconducibili a Alice Beretta, i PARR. 3 e 4 a Francesco Chiodelli.

1. Le informazioni contenute in questo capitolo sono state ricavate essenzialmente dai siti ufficiali del quartiere (www.san-felice.it, www.misanfelice.it), da visite sul campo e da interviste con gli abitanti (tra i quali si ringrazia in particolare Luigi Parodi per le preziose informazioni forniteci), da Robbiani (2009).

2. La principale amministrazione di riferimento per il quartiere è comunque quella di Segrate.

3. Il riferimento alle città giardino compare esplicitamente in alcuni materiali pubblici-tari degli anni Settanta pubblicati sui quotidiani nazionali.

4. L'operazione viene compiuta con il supporto finanziario di Beni Immobili Italia, importante società immobiliare molto attiva a Milano nel secondo dopoguerra.

5. Come recitava un manifesto pubblicitario degli anni Settanta: «No, questa città non l'ha creata Walt Disney. Eppure è una città da favola. L'unica differenza con le città inventate è che questa esiste davvero, e già ci vivono 1000 persone. [...] Questa città sorge alle porte di Milano, a un quarto d'ora di macchina (non un minuto di più) da Piazza San Babila. [Vi] sorgono il centro civico con il supermercato e i suoi negozi, i tennis, le palestre, le scuole per i bambi [...] e si stanno creando altri tennis, le piscine, un campo per la pratica del golf e le attrezzature sportive sul lago interno al comprensorio. Non vorreste avere la vostra casa qui? Per voi la vita cambierebbe totalmente: non credete?».

6. Vengono aggiunte torri residenziali e palazzine, i ponti ciclo-pedonali sopra la strada anulare non vengono realizzati, così come la prevista piazza sul lago con bar e ristoranti, sostituita da una palazzina ed alcune ville; nel comparto nord vengono mutate le tipologie degli appartamenti e dei terrazzi; il lago Malaspina non viene incluso nel quartiere, mentre le strade Terza, Quarta, Quinta e Sesta non vengono realizzate (sostituite da via Malaspina e via dello Sport); nel corso degli anni si aggiungono diverse strutture collettive e pubbliche inizialmente non previste (tra cui il centro civico comunale e la chiesa con l'oratorio e il cinema), mentre una parte dei terreni a nord-ovest viene venduta (vi vengono realizzati alcuni interventi terziari esterni al quartiere, tra cui le sedi 3M e Microsoft).

7. Da sottolineare che l'omogeneità stilistica è inizialmente uno dei tratti caratterizzanti dell'intervento, tanto che le abitazioni, per lo meno nei primi anni, vengono vendute con cucina e bagno già arredati, progettati su misura dall'architetto Dominoni.

8. Il totale ufficiale al 2010 è di 4.348 residenti registrati, distribuiti sotto le tre amministrazioni comunali di riferimento come segue: Segrate 2.824, Pioltello 1.154, Peschiera Borromeo 370.

9. I materiali pubblicitari dell'epoca sottolineavano il "prezzo indiscutibilmente conveniente" (inizialmente di 147.000 lire al mq), associato alla possibilità di usufruire di "facilitazioni di pagamento", tra cui un mutuo trentennale sul 60% del costo dell'immobile.

10. Espressione contenuta in un pubblicità del quartiere pubblicata il 23 aprile 1971 sul "Corriere della Sera".

11. Ad oggi sono presenti: un ambulatorio veterinario, due autostazioni, due agenzie immobiliari, due agenzie bancarie, una farmacia, tre parrucchieri, un'edicola, due centri di estetica, un negozio d'arredamento e abbigliamento etnico, due gastronomie, due pasticcierei, una merceria, un fruttivendolo, un centro d'abbronzatura, una cartoleria, un'agenzia di viaggi, un negozio di ottica, una videoteca, una tabaccheria, due fast-food etnici, un centro fotocopie e spedizioni, due pizzerie, una tavola calda, sei negozi di abbigliamento, due paniifici, quattro bar, un supermercato, una profumeria, una sartoria, un ristorante, un'eneteca, un restauratore di mobili, un centro per lavori di idraulica e muratura, un negozio di computer.

12. Scuole e centro civico sono invece state fornite dal Comune di Segrate.

13. La raccolta dei rifiuti è invece garantita dai comuni di riferimento.

14. Ad attrarre fruitori dall'esterno sono soprattutto le strutture commerciali qui ubicate (supermercato, bar, ristoranti e negozi), oltre che l'ufficio postale e la farmacia. Ad utilizzare le strutture di San Felice sono in particolare i residenti del quartiere di San Bovio a sud, di Tregarezzo a nord-ovest, di Residenze [ctrl.] Malaspina a nord-est, oltre ai lavoratori delle sedi Microsoft e 3M.

15. Rimane traccia di questo fatto nell'intitolazione della stessa ai Santi Carlo e Anna (da Anna Bonomi e il figlio Carlo, proprietari dell'immobiliare).

16. Secondo le stime dell'associazione che lo gestisce, il cinema è fruito per circa il 50% da persone provenienti dall'esterno di San Felice.

17. Il cui bacino di utenza comprende sia San Felice sia Tregarezzo.

18. Cfr. art.1 del regolamento di condominio.

19. Cfr. art.2 del regolamento di condominio.

20. Nel regolamento di condominio non vi è invece indicazione esplicita del regime proprietario al quale sono assoggettati gli spazi collettivi connettivi del quartiere (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi) e quelli verdi, anche se, dallo stesso articolo 2, si può desumere che anche questi rientrino nella proprietà comune, per quanto non relativa ad uno specifico condominio ma all'insieme dei residenti di San Felice (in base alla specificazione che proprietà comune è anche «quant'altro, anche se non espressamente indicato, destinato all'uso comune e non attribuito in proprietà esclusiva ad alcuno»).

21. L'utilizzo del centro sportivo è limitato ai soli soci.

22. L'amministratore può essere scelto anche fra persone esterne al quartiere.

23. L'assemblea dei condòmini ha i seguenti compiti: nominare l'amministratore e provvedere alla sua retribuzione; approvare i preventivi annuali della spese e dei consuntivi, oltre che le opere di manutenzione straordinaria; amministrare il fondo comune del condominio.

24. Tali condomini periferici comprendono a volte un solo edificio (ad esempio nel caso delle torri residenziali), altre più strutture (nel caso di ville, palazzine ed esercizi commerciali).

25. Sommate, le quote sono, per dichiarazione degli stessi residenti, nella media milanese. Quelle da versare al condominio periferico sono contenute, e si riferiscono solo alle spese di pulizia e di manutenzione degli edifici di competenza; quelle da versare al condominio centrale sono più rilevanti: oltre all'amministrazione del verde e degli spazi comuni, alla vigi-

lanza, all'illuminazione e alla pulizia delle strade, comprendono anche le spese di riscaldamento delle singole abitazioni e degli spazi comuni (il riscaldamento dell'intero complesso è infatti centralizzato, e assicurato da un'apposita centrale termica).

26. Il quartiere è cintato, ma comunque non murato. La recinzione è bassa, a rete, visivamente permeabile, non controllata elettronicamente.

27. Si può per questo affermare che la deterrenza all'ingresso, se c'è, è praticamente soltanto di tipo psicologico.

Esperienze di *cohousing* a Milano e Torino

di Valeria Baglione e Francesco Chiodelli

3.1 Introduzione: cos'è il *cohousing**

La nascita di quello che viene oggi definito *cohousing*¹ viene fatta risalire alla seconda metà del Ventesimo secolo, quando, in alcuni paesi del nord Europa (principalmente Danimarca, Svezia e Olanda), cominciarono a diffondersi le prime forme di coabitazione (Bergamasco, Canossa, 2007). Da allora il fenomeno si è diffuso negli Stati Uniti e, in tempi più recenti, anche nei paesi dell'Europa meridionale ed in Australia (Williams, 2005). Pur in assenza di dati certi e dettagliati si può stimare che la dimensione quantitativa del fenomeno sia nell'ordine di grandezza di un migliaio di esperienze e alcune decine di migliaia di abitanti in tutto il mondo² con un trend in costante crescita.

Ma cos'è, di preciso, il *cohousing*? Le definizioni che ne vengono date sono molteplici, adatte però più a descrivere casi particolari che il fenomeno nella sua generalità (Norwood, Smith, 1995; Lietaert, 2007; McCamant, Durrett, 2007). In generale, a partire dall'analisi integrata di una molteplicità di esperienze perlopiù internazionali, è possibile definire *cohousing* un insediamento residenziale, in genere di dimensioni contenute (10-40 unità abitative, che raramente ospitano più di 90-100 persone) (Rogers, 2005) che, indipendentemente dalla localizzazione (urbana, suburbana o rurale), presenta le seguenti caratteristiche:

La prima caratteristica è rappresentata dalla *multifunzionalità comunitaria*: a fianco di funzioni più tradizionalmente residenziali sono sempre presenti servizi di vario tipo destinati alla fruizione prevalente da parte dei membri della comunità. Tali servizi sono integrativi e non sostitutivi di quelli privati, e sono localizzati in specifiche aree comuni separate dalle singole unità abitative³ (ad esempio cucina, sala da pranzo, lavanderia, *meeting room*, spazio giochi per i bambini, orto ed officina *bricolage*, attrezzature sportive). Qualità e quantità dei servizi sono definite in base a esigenze, preferenze e disponibilità finanziarie dei residenti. Talvolta alcuni di questi servizi sono aperti anche alla fruizione di persone esterne alla comunità.

La seconda caratteristica consiste nella presenza di *regole costituzionali ed operative di carattere privato*: tali insediamenti sono regolati da un sistema, generalmente abbastanza semplice, di regole di diritto privato, intro-

dotte dai componenti della comunità per garantirne la specificità ed il funzionamento. Queste regole sono generalmente formalizzate nell'atto costitutivo dell'associazione residenziale – che è in molti casi anche l'organo istituzionale attraverso cui i membri (*cobousers*) gestiscono l'insediamento – e riguardano sia il funzionamento della stessa (organi, funzioni, scopi, risorse economiche ecc.) sia diritti e doveri degli associati in relazione alla gestione della comunità (ad esempio regole di comportamento, gestione degli spazi collettivi e modalità di assunzione delle decisioni ecc.). La forma che assumono è genericamente quella dello statuto, del manifesto/carta d'intenti o del regolamento. La gestione quotidiana della comunità avviene invece attraverso meccanismi informali e norme consuetudinarie.

La terza caratteristica riguarda la *componente valoriale*: nella maggior parte dei casi la comunità si costituisce sulla base di una componente valoriale, più o meno esplicita (Christian, 2007), tale da conferirle un'accezione fortemente comunitaria. In generale le comunità pongono l'accento su solidarietà, convivenza attiva, aiuto reciproco ed inclusione; molte sono caratterizzate anche dall'enfasi sulla sostenibilità ambientale (che esprimono attraverso una progettazione ed uno stile di vita sostenibili) (Meltzer, 2000). Diverse realtà internazionali riconoscono infatti nella coabitazione «una delle soluzioni più promettenti a molte delle sfide sociali e ambientali al giorno d'oggi più impegnative» (The Cohousing Association of the United States, 1996^{manca}). In tutti i casi i valori attorno ai quali il gruppo si riconosce sono resi esplicativi negli atti costitutivi dell'associazione.

La quarta caratteristica è rappresentata dall'*auto-selezione dei residenti*: la formazione della comunità avviene per auto-selezione, solitamente *ex ante* rispetto alla realizzazione materiale dell'insediamento. La scelta dei residenti avviene secondo meccanismi informali da cui deriva il cosiddetto “vicinato elettivo” (CoAbitare, 2007^{manca}). L'obiettivo di creare una comunità coesa, interattiva e dialogica, determina una necessaria ricerca di affinità tra i residenti.

La quinta caratteristica è rappresentata da *auto-organizzazione e partecipazione*: un qualche grado significativo di auto-organizzazione e partecipazione dei residenti è un tratto essenziale della coabitazione. Spesso la gestione partecipativa comincia fin dai primi momenti di costituzione della comunità e può includere anche la progettazione materiale dell'insediamento, processo che può durare anche diversi anni (Fromm, 2000); talvolta si limita solo alla gestione delle attività quotidiane, trovando concretizzazione in più o meno frequenti momenti decisionali assembleari ed in forme collettive di gestione delle questioni legate al funzionamento complessivo dell'insediamento (ad esempio manutenzione e pulizia degli spazi collettivi).

3.2 Analisi dei casi

In Italia il *cohousing* è un fenomeno relativamente recente. È infatti soltanto a partire dal 2006 che vengono avviati i primi tentativi di coabitazione in

*cohousing*⁴. Le prime esperienze che possono vantare oggi progetti realizzati o in fase di completamento sono quelle di Milano e Torino. Qui si trovano anche le rispettive realtà promotrici: la società di servizi e progettazione Cohousing Ventures e l'associazione di promozione sociale (APS) CoAbitare, prime nell'importare e promuovere il modello insediativo in Italia (eppure, allo stesso tempo, esemplificative di due approcci tra loro differenti).

3.2.1. L'esperienza di Cohousing Ventures: Urban Village Bovisa o_r, Cosycoh, TerraCielo

Formazione. L'esperienza di *cohousing* milanese è ad oggi costituita da due casi operativi (Urban Village Bovisa o_r in zona Bovisa e Cosycoh vicino a via Ripamonti) e da un progetto in fase avanzata di realizzazione (TerraCielo a Rodano, la cui consegna è prevista nel marzo 2011)⁵. Tutte e tre le esperienze sono caratterizzate dall'essere state promosse e realizzate da Cohousing Ventures, una società di servizi e progettazione specializzata nel campo del *cohousing*. La società nasce nel 2006 dall'incontro di un'unità di ricerca del Politecnico di Milano (DIS, Disegno e Innovazione per la Sostenibilità) e un'agenzia impegnata in progetti di auto-costruzione residenziale. Tale incontro dapprima dà vita ad una ricerca sull'interesse per il *cohousing* a Milano (*Il vissuto e l'immaginario dell'abitare a Milano*); in seguito porta alla costituzione di Cohousing.it, un portale web di promozione della coabitazione gestito dalla stessa Cohousing Ventures.

Urban Village Bovisa o_r ha origine dalla trasformazione residenziale di un vecchio stabilimento industriale, nel cuore di Bovisa, storico quartiere produttivo nel nord di Milano, da due decenni in fase di radicale riconversione terziario-residenziale. L'intervento, inizialmente avviato per essere destinato al tradizionale mercato per l'edilizia privata, è stato in corso d'opera convertito in insediamento *cohousing* attraverso la destinazione di 140 mq per spazi collettivi coperti (*living room*, lavanderia con zona stirio, *hobby room*, deposito biciclette e deposito merci/attrezzi) e 385 mq per giardino a corte, piscina e un'ampia terrazza. L'insediamento conta 32 unità immobiliari in proprietà privata, di dimensioni e tipologie diversificate, inserite nel corpo a corte del vecchio stabilimento. I *cohousers* sono per lo più famiglie «tra i trenta e quarant'anni, professionisti di diverse discipline tra i quali giornalisti, designer, grafici, ricercatori universitari, consulenti, psicologi» (Manzini, Marelli, 2008{v.bibl.}).

Cosycoh è invece una palazzina residenziale in zona Ripamonti, nel sud di Milano. È un intervento di modeste dimensioni, che ospita otto unità residenziali destinate all'affitto (il motto è «il primo progetto di *cohousing* in affitto in Europa a 10€/mq»), con opzione di acquisto dal secondo al quarto anno. Gli spazi collettivi sono limitati a una sala comune di 65 mq, una terrazza ed una lavanderia condominiale. L'intervento è stato pensato soprattutto per giovani coppie.

TerraCielo è un insediamento suburbano, realizzato a Rodano, un piccolo comune alle porte orientali di Milano, alle spalle di San Felice. Il progetto riprende il disegno delle corti rurali tipiche della pianura padana, proponendo quattro edifici su due livelli, disposti attorno ad un ampio cortile che ospita la “*club house* multifunzionale”. L’insediamento prevede 60 unità abitative, di dimensioni variabili tra i 50 e i 170 mq. Gli spazi collettivi coperti (circa 400 mq) includono la *club house* (la “casa per gli ospiti”, ricavata da un’unità abitativa del complesso) ed altri spazi da definire in base alle volontà dei futuri *cohousers* (*living room*, palestra, *hobby room*, lavanderia e micro-nido sono alcune delle proposte). Un ampio giardino, un orto ed un frutteto completano le dotazioni comunitarie.

FIGURA 3

Localizzazione di Urban Village Bovisa o



Elaborazione di Maddalena Falletti.

Organizzazione. Tutti i casi considerati sono simili rispetto a forma proprietaria, organizzativa-gestionale e finanziaria. Per quanto riguarda la *forma proprietaria* si può notare che, siano i singoli appartamenti in proprietà o in affitto (anche in quest’ultimo caso è comunque prevista la possibilità dell’acquisto), essi fanno riferimento al proprietario individuale, mentre le parti comuni sono possedute in proprietà indivisa. Per quanto riguarda la *forma organizzativa-gestionale*, si può osservare che, per quanto la gestione delle attività quotidiane avvenga mediante meccanismi informali, le diverse esperienze sono dotate di una carta dei principi (per esempio, a UBVoI, chiamata carta costituzionale dei cohouser), che stabilisce i valori di riferimento della comunità, e di un regolamento, simile ai più classici regolamenti di condominio⁶; ad esempio, a UBVoI tale regolamento riguarda la

gestione economica attraverso un *budget* di spesa comune e un fondo d'emergenza, i principi di manutenzione degli spazi comuni, il comportamento in caso di vendite e locazione, le regole comportamentali ed estetiche, le modalità di discussione e votazione (tramite consenso, o, in casi di disaccordo, maggioranza dei 2/3 o del 50% + 1). Infine, per quanto riguarda la *struttura finanziaria*, si può notare come tutti i progetti siano presi in carico da un qualche sviluppatore immobiliare privato che, coadiuvato da Cohousing Ventures, assume su di sé gli oneri finanziari dell'impresa.

Peculiarità. I tre esempi di *cohousing* milanese differiscono per ubicazione (urbana per UVBoi e Cosycoh, suburbana per TerraCielo), tipologia edilizia (loft per UBVoI, palazzina residenziale per Cosycoh, villette pluri-familiari per TerraCielo), dotazione di spazi collettivi. Tutti condividono però le caratteristiche tipiche del cohousing prima elencate, per quanto con alcune peculiarità:

- i. multifunzionalità comunitaria: i casi milanesi presentano dotazioni di spazi collettivi destinati perlopiù ad attività di servizio a fruizione occasionale (lavanderia, piscina, *living room*) e meno ad attività fondative della quotidianità della coabitazione (cucina e sala da pranzo);
- ii. regole costituzionali ed operative di carattere privato: tali regole si sostanziano, ad esempio per il caso di UBVoI, in due documenti, una carta costituzionale e un regolamento (è soprattutto il secondo a contenere norme giuridiche di dettaglio; il primo contiene solo principi);
- iii. componente valoriale: permane l'enfasi sulla sostenibilità ambientale (dell'insediamento e degli stili di vita) e sul valore della socialità, mentre perde peso la "componente ideologica" (comunitaria e "di sinistra": Rogers, 2005) più tipica di altre esperienze di coabitazione a livello internazionale;
- iv. autoselezione dei partecipanti: i processi di formazione del gruppo sono più formalizzati rispetto ad altre esperienze, essendo guidati direttamente da Cohousing Ventures con il supporto di professionisti (ad esempio, nel caso di UBVoI, due facilitatori sociali e alcuni esperti di questioni finanziarie e legali; nel processo sono anche stati utilizzati strumenti di lavoro e materiali forniti da un gruppo di ricerca del Politecnico di Milano); la selezione avviene comunque sempre sulla base di una serie di valori condivisi, formalizzati nella redazione di una carta dei principi dei *cohousers* (carta costituzionale) sottoscritta da tutti i residenti; il processo è *ex ante* o *ex post* rispetto alla realizzazione dell'insediamento a seconda dei casi (ad esempio nel caso di UBVoI è stato prevalentemente *ex ante*; nel caso di TerraCielo e Cosycoh *ex post*).
- v. auto-organizzazione e partecipazione: ad essere meno presente rispetto ad altre esperienze internazionali (e anche rispetto al caso di Torino) è invece la componente partecipativa. Quelle di Milano sono tipiche operazioni *developer-led*, in cui il progetto non è avviato direttamente da un gruppo di residenti, che partecipano alla definizione dell'insediamento fin

dalle primissime fasi della progettazione e che si appoggiano a professionisti del settore soltanto per ragioni strumentali. È al contrario Cohousing Ventures a promuovere i progetti e, successivamente, a cercare quelli che diventeranno i membri del gruppo di coabitanti. Si potrebbe dire che si tratta di una versione *ex post* di cohousing. In termini di progettazione, la partecipazione si limita al massimo alla definizione delle funzioni degli spazi comuni. Ad essere partecipata è così principalmente la gestione di tali spazi comuni⁷, oltre che la precisazione delle forme di tale gestione attraverso la definizione della carta costituzionale⁸.

3.2.2. L'esperienza di CoAbitare: Numero Zero

Formazione. A Torino opera, dal 2007, l'Associazione di Promozione Sociale (APS) CoAbitare⁹, con l'obiettivo di condurre un percorso di riflessione teorica e sperimentazione pratica sul tema *cobousing*. A seguito di diversi tentativi¹⁰, il primo progetto di comunità *cobousing* urbano a Torino è attualmente in fase di realizzazione. Il progetto di coabitazione, denominato Numero Zero¹¹, prevede un insediamento in contesto urbano, nel quartiere di Porta Palazzo, di dimensioni contenute (otto unità abitative – da 50 a 100 mq – corrispondenti ad un intero immobile) acquistato in forma cooperativa. L'inserimento in un simile contesto è considerato dai membri un'occasione di arricchimento sociale, di rivalutazione e rilancio di un'area complessa della città, in cui la comunità *cobousing* potrebbe rappresentare un esempio pilota da riprodurre¹².

FIGURA 4
Localizzazione Numero Zero



Organizzazione. Il caso della comunità Numero Zero si discosta dagli esempi milanesi per forma proprietaria, organizzativa-gestionale e finanziaria. Per quanto riguarda la *forma proprietaria*, si può notare che l'insediamento è attualmente in proprietà della società cooperativa che prende il nome dal progetto, Numero Zero, di cui tutti i *cobousers* sono membri, almeno per le fasi iniziali di acquisto e ristrutturazione. Non è escluso tuttavia che il gruppo, a regime, sceglierà di parcellizzare la proprietà delle singole unità abitative e mantenere la proprietà condivisa degli spazi collettivi. Per quanto riguarda la *forma organizzativa-gestionale*, si può osservare che i membri della cooperativa Numero Zero sono ancor prima membri dell'associazione di promozione sociale (APS) CoAbitare. In assenza, ad oggi, di un manifesto d'intenti e un vero e proprio regolamento di gestione della comunità, i futuri *cobousers* fanno riferimento alla documentazione ufficiale dell'associazione CoAbitare. Infine, per quanto riguarda la struttura finanziaria, si può notare che il progetto di *cobousing* torinese non si è avvalso, diversamente dagli esempi milanesi, del sostegno di sviluppatori privati; il gruppo ha infatti gestito l'intero *iter* in totale autonomia, sin dalla fase progettuale, avvalendosi delle capacità e professionalità di alcuni membri. Allo stesso modo, il finanziamento del progetto risulta interamente a carico dei singoli membri, dalla fase iniziale d'acquisto alla fase di ristrutturazione, adeguamento e fornitura completa dell'immobile.

Peculiarità. Rispetto alle caratteristiche generali, il progetto risulta perlopiù aderente alle indicazioni derivanti dalle numerose e consolidate esperienze europee, seppure con alcune specificità. In particolare:

- i. multifunzionalità comunitaria: il progetto include una serie di spazi collettivi, principalmente concentrati al piano terra, tra cui uno spazio *living/soggiorno*, una sala multifunzionale (in cui svolgere le riunioni e le attività principali), una palestra, una dispensa/cantina, un terrazzo ed un cortile (in cui svolgere le attività all'aperto). Il gruppo prevede, inoltre, di dotarsi di alcuni servizi collettivi (ad esempio GAS¹³, micro-nido, banca del tempo) nonché di coordinare una serie di attività di informazione e coinvolgimento (di tipo culturale e sociale) aperte, in entrambi i casi, anche al vicinato¹⁴;
- ii. regole costituzionali ed operative di carattere privato: la gestione della comunità e quindi le regole di convivenza, non ancora formalizzate, fanno ad ora riferimento allo statuto ed al manifesto dell'associazione CoAbitare ma è possibile immaginare che, a regime, i *cobousers* si doteranno di un regolamento *ad hoc*, così come previsto nelle esperienze nord europee;
- iii. componente valoriale: il gruppo di *cobousers*, costituito perlopiù da giovani coppie, single e famiglie con figli, di età eterogenea, è accomunato da obiettivi condivisi e dalla disponibilità ad aiutarsi reciprocamente. Uno dei valori cardine del gruppo è la sostenibilità: "ambientale", come testimonia l'attenzione dell'intervento ai principi della bio-edilizia (classe energetica B) e del risparmio energetico (utilizzo pannelli solari e recupero

acqua piovana), e “sociale”, come testimonia l’attenzione al rispetto dei valori della condivisione e del mutuo soccorso (CoAbitare, 2007);

iv. auto-selezione: il meccanismo, in questo caso, è frutto della condivisione di valori da parte del gruppo di *cobousers*. La localizzazione del progetto e le condizioni di contesto hanno infatti senza dubbio rappresentato criteri di scelta determinanti. La sinergia tra membri e progetto ha di conseguenza determinato la formazione del gruppo, favorita, inoltre, dall’esiguo numero di membri coinvolti. Tale processo, di natura spontanea, ha avuto una lunga durata – come da tradizione europea – e si è basato su un meccanismo di “vicinato elettivo” di natura inclusiva;

v. auto-organizzazione: l’elemento determinante di questa esperienza. Oltre all’acquisto dell’insediamento, il gruppo di *cobousers* ha infatti autonomamente provveduto alla definizione delle caratteristiche dell’insediamento (articolazione degli spazi privati e scelta degli spazi collettivi) così come alla definizione dei valori di comunità e dei servizi da condividere. Il percorso di progettazione è quindi, a tutti gli effetti, partecipato. La fase di recupero dell’immobile prevede inoltre alcune fasi di auto-recupero e auto-costruzione affidata agli stessi *cobousers*, operazioni che si può supporre contribuiranno ulteriormente al coinvolgimento ed alla responsabilizzazione di tutti i membri.

3.3 Conclusioni

Come accennato, il *cobousing* è, in Italia, un fenomeno recente. A fronte di un crescente interesse per il tema, i progetti realizzati (o in fase avanzata di realizzazione) risultano tuttavia ancora esigui. Ciò determina una difficoltà nel riconoscimento di una specificità italiana del fenomeno. L’analisi dei due casi studio offre tuttavia lo spunto per una serie di riflessioni in merito. Si tratta infatti delle due realtà più significative del panorama nazionale, non solo perché è qui che hanno assunto forma concreta i primi due progetti italiani di coabitazione, ma anche perché il *cobousing*, per come promosso rispettivamente da Cohousing Ventures e CoAbitare, ha assunto qui due forme paradigmatiche e in qualche modo rappresentative delle diverse direzioni che il fenomeno può prendere.

Si potrebbe dire che il caso di Torino rappresenta l’esempio “idealtipico” di coabitazione, che incarna ed esalta tutte le caratteristiche alle quali il fenomeno viene per tradizione europea ricondotto, in particolare quelle legate alla partecipazione attiva dei membri ed alla centralità dei valori di solidarietà e sostenibilità. L’auto-organizzazione dei residenti investe infatti l’intero processo di definizione del progetto, dall’ideazione, alla realizzazione, alla gestione; il progetto prevede inoltre una particolare attenzione alla sostenibilità ambientale e sociale attraverso la ricerca del minor impatto architettonico e la scelta di un’ubicazione (in un quartiere di Torino

dalle problematiche complesse) che contribuisca alla riqualificazione dell'area; la comunità di *cobousers* infine orienta la propria iniziativa non solo in termini di reciprocità, ma anche di solidarietà (come testimoniano la volontà di aprire i servizi – GAS, Banca del Tempo e micronido – al contesto territoriale circostante).

I progetti milanesi promossi da Cohousing Ventures dimostrano, invece, un orientamento più spiccatamente imprenditoriale. A differenza di Torino e della maggior parte dei casi internazionali, i progetti di coabitazione a Milano (ad eccezione parziale di UBVo) non nascono per iniziativa volontaria dei futuri residenti (che si appoggiano ad uno sviluppatore immobiliare solo per questioni pratiche), ma sono ideati, coordinati e realizzati da una società di servizi specializzata nel settore. In questo senso si perde parzialmente la tipica componente partecipativa (che si restringe così alla sola fase di gestione dell'insediamento), limitando il processo di formazione della comunità di residenti ad una mera ricerca *ex post* degli acquirenti di un prodotto. Da notare che tale prodotto è però particolarmente innovativo rispetto al mercato immobiliare italiano: non ci si limita infatti a vendere semplicemente un appartamento (pur con un'ampia dotazione accessoria di servizi collettivi), ma, nello stesso tempo, si mettono sul mercato regole di convivenza e (soprattutto) valori di vicinato. Ciò che è interessante chiedersi è se un processo *ex post* di selezione dei residenti, certamente meno approfondito e articolato di uno *ex ante*, non rischi di entrare in cortocircuito con le modalità di gestione e fruizione condivisa della comunità, facendo scivolare gradualmente l'esperienza verso la classica litigiosità delle tipiche riunioni di condominio.

In conclusione la specificità che emerge dalla lettura delle due esperienze è la differente declinazione dell'auto-organizzazione del modello abitativo, ferma restando la comune adesione ad un modello insediativo che, oltre ad includere la condivisione di una serie di spazi e servizi collettivi (eventualmente aperti al contesto territoriale), sia basato su una componente valoriale (generalmente ispirata alla sostenibilità, al mutuo supporto ed all'idea di comunità)¹⁵.

Note

* Il contributo è frutto di una collaborazione tra i due autori; dovendo tuttavia precisare il contributo rispetto ai singoli casi studio, il capitolo sui casi di Milano è attribuibile a Francesco Chiodelli e il capitolo sul caso di Torino a Valeria Baglione.

1. Il termine *cobousing* deriva dalla traduzione, attribuita a Kathryn McCamant e Charles Durrett, dell'originale danese *bofoellesskab*, letteralmente “comunità viventi” (McCamant, Durrett, 2007).

2. Negli Stati Uniti la *Cohousing Association of the United States* (<http://www.cohousing.org>) contava nel 2008 113 progetti completati e 111 in corso di completamento, per un totale presumibile di circa 6-7.000 residenti (Chiodelli, 2010a**o b?**). In Canada, The Canadian Cohousing Network (CCN) contava al 2009 una trentina di progetti (<http://www.cohousing.ca>). Per l'Europa mancano stime dettagliate: in Danimarca gli insediamenti *cobousing*

sarebbero circa 600 (Breton, 1998), in Svezia una cinquantina, nei Paesi Bassi un centinaio, in Belgio e Regno Unito qualche decina (Baglione, 2009).

3. In genere gli insediamenti sono dotati di una *common house* in cui sono concentrate le aree comuni. L'obiettivo fondamentale è infatti quello di mantenere un ampio grado di *privacy* pur nella condivisione di alcuni momenti e spazi di vita (Lietaert, 2007; Middleton, Abrahams, 1997).

4. Al 2010 in Italia diverse sono le realtà associative che promuovono il *cobhousing*. Tra le principali si riconoscono l'associazione Covabito (Varese), l'associazione Ciohousing (Faenza), l'associazione E'/Co-housing (Bologna), l'associazione Cohousing in Toscana (Firenze) e l'associazione Ecoabitare (Roma), riunite insieme all'associazione torinese CoAbitare ed altre, dal 10 aprile 2010, nella Rete Nazionale Cohousing. La rete, apartitica e senza scopo di lucro, nasce con l'idea di interfacciarsi con soggetti pubblici e privati interessati.

5. A questi si aggiunge Greenhouse (in zona Lambrate), un progetto, ancora in fase istruttoria, per la realizzazione di un insediamento caratterizzato, tra le varie cose, dalla presenza di una serra verticale di 500 mq.

6. Ciò vale per i due casi già operativi (UBVor e Cosycoh). Anche per TerraCielo, però, è previsto lo stesso meccanismo. Come recita il depliant pubblicitario «[I fondatori della comunità] insieme decideranno i principi fondativi di questa comunità residenziale e i suoi "regolamenti", quelle norme di buon senso che ispireranno il vivere civile di TerraCielo».

7. A tal proposito è però da sottolineare che gli spazi comuni tipici dei casi milanesi necessitano di una limitata "gestione", soprattutto in rapporto ad altre esperienze europee, in cui ad esempio sono presenti asili e spacci alimentari collettivi, e dove è abitudine consumare un pasto comune al giorno preparato a rotazione dai residenti.

8. Per quanto ciò non possa comunque travalicare i limiti del diritto condominiale vigente in Italia.

9. L'associazione si riconosce in tre documenti (manifesto, statuto e regolamento di adesione) consultabili all'indirizzo web <http://www.coabitare.org>.

10. Dal 2007 in avanti l'associazione ha promosso diversi progetti di *cobhousing* tutti naufragati spesso a causa di una scarsa coesione di gruppo o della mancata capacità d'acquisto.

11. Per ulteriori informazioni sulla società cooperativa Numero Zero si consulti il portale web all'indirizzo <http://www.cohousingnumerozero.org>.

12. L'iniziativa ha, fin da subito, ricevuto il patrocinio del progetto "The Gate", volto a migliorare le condizioni di vita e di lavoro del quartiere di Porta Palazzo attraverso il coinvolgimento di diversi partner – pubblici e privati – e l'innesto di un processo di riqualificazione del territorio.

13. L'acronimo GAS sta ad indicare un gruppo di acquisto solidale.

14. Il manifesto della Rete Nazionale Cohousing, approvato il 10 aprile 2010 e di cui l'associazione CoAbitare è membro, dichiara infatti che «[...] gli spazi e i servizi comuni, ove possibile, sono aperti al territorio».

15. Un modello in cui siano depotenziate l'auto-selezione e l'auto-organizzazione potrebbe implicare un'intepretazione del *cobhousing* come semplice variante del condominio (indirizzato anche dalle forme proprietarie previste dall'ordinamento italiano), diverso dagli esempi tradizionali solo per la maggior quantità di spazi collettivi ed un accento sulla sostenibilità ambientale.

Riferimenti bibliografici

- AA.VV. (1989), *Dall'artigianato all'industria. Protagonisti dell'industrializzazione centese*, Camera di Commercio, Cento.
- AA.VV. (1994), *Storia di Cento*, vol. 2, Centro Studi Girolamo Baruffaldi, Cento.
- AMERICAN FARMLAND TRUST (2008), *Think Globally/Eat Locally. San Francisco Foodshed Assessment*, Autumn Press, Berkeley.
- ARENA G. (2006), *Cittadini attivi*, Laterza, Roma-Bari.
- ATKINSON R., BLANDY S. (eds.) (2006), *Gated Communities*, Routledge, London.
- AZZONI G. (2011), *La convivenza in una società plurale: eclissi o ritorno del diritto?*, relazione al seminario *Problemi scelti di filosofia del diritto e della comunicazione*, Lugano, 4 maggio.
- BAGLIONE V. (2009), *Il cohousing nella città volontaria. Una proposta metodologica di classificazione: logica, principi, approcci*, tesi di laurea magistrale, Politecnico Torino.
- ID. (2011), *Cohousing. Ricognizione e classificazione di un modello di comunità contrattuale*, in "Urbanistica", n. 146, pp. 104-7.
- BEITO D. T., GORDON P., TABARROK A. (eds.) (2002), *The Voluntary City*, The University of Michigan Press, Ann Arbor.
- BERGAMASCO F., CANOSSA G. (2007), *Jan Gødmand Høy, l'ideatore del cohousing*, in M. Lietaert (a cura di), *Cohousing e condomini solidali*, Aam Terra Nuova, Perugia.
- BLISS N. (ed.) (2009), *Bringing Democracy Home*, Commission on Cooperative and Mutual Housing.
- BLOCK P. (2008), *Community. The Structure of Belonging*, Berret-Koehler, San Francisco.
- BLOCK W. (1983), *Public Goods and Externalities*, in "The Journal of Libertarian Studies", vol. 7, n. 1, pp. 1-34.
- BLOMLEY N. (2004), *Unsettling the City*, Routledge, London.
- BOERI S., LANZANI A., MARINI E. (1993), *Il territorio che cambia. Ambienti, paesaggi e immagini della regione milanese*, Abitare Segesta, Milano.
- BOLLIER D. (2003), *Silent Theft. The Private Plunder of Our Common Wealth*, Routledge, New York and London.
- BONOMI A., ABRUZZESE A. (2004), *La città infinita*, Bruno Mondadori, Milano.
- BOOTH P. (2003), *Planning by Consent. The Origins and Nature of British Development Control*, Routledge, London.
- BÖRZEL T. (1998), *Le reti di attori pubblici e privati nella regolazione europea*, in "Stato e mercato", n. 54, pp. 389-432.
- BOUDREAUX D., HOLCOMBE R. (2002), *Contractual Governments in Theory and Practice*, Chicago, University of Chicago Press.

- tice, in D. T. Beito, P. Gordon, A. Tabarrok (eds.), *The Voluntary City*, The University of Michigan Press, Ann Arbor, pp. 289-306.
- BRENTON M. (1998), *We're in Charge: Co-housing Communities of Older People in the Netherlands - Lessons for Britain?*, Policy Press, Bristol.
- BROMLEY D. W. (1991), *Environment and Economy. Property Rights and Public Policy*, Basil Blackwell, Cambridge.
- BROWNSTEIN B. P. (1980), *Pareto Optimality, External Benefits and Public Goods*, in "The Journal of Libertarian Studies", vol. 4, pp. 93-106.
- BRUHN J. G. (2005), *The Sociology of Community Connections*, Springer, New York.
- BRUNETTA G. (a cura di) (2006), *Stato, mercato, pianificazione*, in "Scienze Regionali", vol. 5, n. 1, pp. 115-49.
- ID. (2008), *Processi di auto-organizzazione sociale e cambiamento istituzionale*, in G. De Luca (a cura di), *Discutendo intorno alla città del liberalismo attivo*, Alinea, Firenze, pp. 53-61.
- BRUNETTA G., MORONI S. (2008), *Libertà e istituzioni nella città volontaria*, Bruno Mondadori, Milano.
- IDD. (2010), *Strategie sostenibili della convivenza urbana: la sfida aspecifica del cohousing*, Atti della XIII Conferenza Società Italiana degli Urbanisti, 25-27 febbraio, Roma.
- BUCHANAN J. M. (1965), *An Economic Theory of Clubs*, in "Economica", vol. 32, pp. 1-14.
- ID. (1968), *The Demand and Supply of Public Goods*, Rand McNally & Company, Chicago.
- BUDD K. (1998), *Be Reasonable! How Community Associations Can Enforce Rules Without Antagonizing Residents, Going to Court, or Starting World War III*, Community Associations Institute, Alexandria.
- CARESTITO N. (2008), *Beni comuni e proprietà collettiva come attori principali per lo sviluppo locale*, Tesi di dottorato, Università degli Studi di Padova.
- CARROZZA P. (2007), *Constitutionalism's Post-Modern Opening*, in M. Loughlin, N. Walker (eds.), *Constituent Power and Constitutional Form*, OUP, Oxford.
- CASSESE S. (2003), *Lo spazio giuridico globale*, Laterza, Bari-Roma.
- CESARINI SFORZA W. (1963), *Il diritto dei privati*, Giuffrè, Milano.
- CHIODELLI F. (2010a), *Enclaves private a carattere residenziale: il caso del cohousing*, in "Rassegna Italiana di Sociologia Urbana", vol. 51, n. 1, pp. 95-116.
- ID. (2010b), *Cohousing vs gated communities. Un'analisi tassonomica della coabitazione*, in "Urbanistica", n. 141, pp. 79-84.
- CHRISTIAN D. L. (2007), *La necessità di una visione comune*, in M. Lietaert, *Cohousing e condomini solidali*, Aam Terra Nuova, Perugia, pp. 72-81.
- DALL'ARA G. (2010), *Manuale dell'Albergo Diffuso. L'idea, la gestione, il marketing dell'ospitalità diffusa*, FrancoAngeli, Milano.
- DALL'ARA G., EDER R., RAGGI F., SCULLICA F. (2010), *Ospitalità e ricettività*, in "AL", n. 4 pp. 4-13
- DALL'ARA G., ESPOSTO M. (2005), *Il fenomeno degli alberghi diffusi in italia*, Palladino, Campobasso.
- DAHRENDORF R. (2003), *Auf der Suche nach einer neuen Ordnung*, C. H. Beck, München (trad. it. *Libertà attiva. Sei lezioni su un mondo instabile*, Laterza, Roma-Bari).
- Department for Communities and Local Government, DCLG (2008), *Communities in*

- Control: Real Power, Real People*, Communities and Local Government, London.
- DE JASAY A. (1989), *Social Contract, Free Ride. A Study of the Public Goods Problem*, Clarendon, Oxford.
- DENG F. F., GORDON P., RICHARDSON H. W. (2007), *Private Communities, Market Institutions and Planning*, in N. Verma (ed.), *Institutions and Planning*, Elsevier, Amsterdam, pp. 187-205.
- DONADIEU P. (2006), *Campagne urbane. Una nuova proposta di paesaggio della città*, Donzelli, Roma.
- ELAZAR D. J. (1987), *Exploring Federalism*, The University of Alabama Press, Tuscaloosa (trad. it. *Idee e forme del federalismo*, [edit. ?], Milano 1998).
- FAGAN M., KELLY P., LYSAGHT G. (2007), *SubUrban to SuperRural*, in S. O'Toole (ed.), *SubUrban to SuperRural*, Gandon Editions, Dublin.
- FERRARESE M. R. (2000), *Le istituzioni della globalizzazione*, il Mulino, Bologna.
- FOLDVARY F. (1994), *Public Goods and Private Communities*, Edward Elgar, Aldershot.
- FREGNI E. (1992), *Terre e comunità nell'Italia Padana; il caso delle Partecipanze agrarie emiliane: da beni comuni a beni collettivi*, in "Quaderni di Cheiron", I-II semestre.
- FROMM D. (2000), *American Cohousing: the First Five Years*, in "Journal of architectural and planning research", vol. 17, n. 2.
- GELLNER E. (1981), *Architettura anonima ampezzana: nel paesaggio storico di Cortina*, Muzzio, Padova.
- GIACOMELLI A. (1994), *Il volto della città: il catasto urbano del 1752*, in AA.VV., *Storia di Cento*, vol. II, Centro Studi Girolamo Baruffaldi, Cento, pp. 386-93.
- GLASZE G. (2006), *Some Reflections on the Economic and Political Organisation of Private Neighbourhoods*, in R. Atkinson, S. Blandy (eds.), *Gated Communities*, Routledge, London, pp. 34-46.
- GLASZE G., WEBSTER C., FRANTZ K. (eds.) (2006a), *Private Cities. Global and Local Perspectives*, Routledge, London.
- IDD. (2006b), *Introduction: Global and Local Perspectives on the Rise of Private Neighbourhoods*, in G. Glasze, C. Webster, K. Frantz (eds.), *Private Cities. Global and Local Perspectives*, Routledge, London, pp. 1-8.
- GOLDIN K. D. (1992), *Equal Access vs. Selective Access*, in T. Cowen (ed.), *Public Goods and Market Failures*, Transaction Publishers, New Brunswick, pp. 69-92.
- GOODMAN P. (1961), *New Reformation* (trad. it. in P. Adamo, a cura di, *Individuo e comunità*, Elèuthera, Milano 1995).
- ID. (1972), *Just an Old Fashioned Love Song*, New York; trad. it. *Amo la libertà ma preferisco l'autonomia*, in "Libertaria", n. 1, 2000.
- GROSSI P. (1977), *Un altro modo di possedere: l'emersione di forme alternative di proprietà alla coscienza giuridica postunitaria*, Giuffrè, Milano.
- HALL P. (1988), *Cities of Tomorrow*, Basil Blackwell, Oxford.
- HALL P., HARDY D., WARD C. (2003), *Commentator's Introduction*, in E. Howard, *Tomorrow. A Peaceful Path to Real Reform*, Routledge, London, pp. 1-29.
- HEATH S. (1957), *Citadel, Market and Altar*, The Science of Society Foundation, Baltimore.
- HELSLEY R. W., STRANGE W. C. (1998), *Private Governments*, in "Journal of Public

- Economics”, n. 69, pp. 281-304.
- HIRSCHMAN A. O. (1994), *I conflitti come pilastri della società democratica ad economia di mercato*, in “Stato e mercato”, vol. 41, pp. 133-52.
- HOLCOMBE R. (1997), *A Theory of the Theory of Public Goods*, in “Review of Austrian Economic”, vol. 10, n. 1, pp. 1-22.
- HOPPE H.-H. (1989), *Fallacies of the Public Goods Theory and the Production of Security*, in “The Journal of Libertarian Studies”, vol. 9, n. 1, pp. 27-46.
- INGERSOLL R. (2001), *Periferia italiana*, Meltemi, Roma.
- KELSEN H. (1945), *General Theory of Law and State*, Harvard University Press, Cambridge (MA).
- KROPOTKIN P. A. (1902), *Il mutuo appoggio fattore dell’evoluzione* (trad. it. Libreria internazionale d’avanguardia, Bologna 1950).
- LEE S., WEBSTER C. (2006), *Enclosure of the Urban Commons*, in “GeoJournal”, vol. 66, pp. 27-42.
- LIETAERT M. (2007) (a cura di), *Cohousing e condomini solidali*, Aam Terra Nuova, Perugia.
- LIPPI A. (2001), *Il policy making europeo come “rete”*, in A. Predieri, M. Morisi (a cura di), *L’Europa delle reti*, Giappichelli, Torino.
- LOCKE J. (1690), *Two Treatises of Government*, London (ried. J. M. Dent, London 2002) {trad.it.?}.
- LOW S. (2003), *Behind the Gates*, Routledge, London.
- LUPOI M. (2008), *Istituzioni del diritto dei trust e degli affidamenti fiduciari*, CEDAM, Padova.
- MACCALLUM S. H. (1970), *The Art of Community*, Institute for Humane Studies, Menlo Park.
- ID. (1997), *The Quickening of Social Evolution. Perspectives on Proprietary (Entrepreneurial) Communities*, in “The Independent Review”, vol. 2, n. 2, pp. 287-302.
- ID. (2002), *The Case for Land Lease versus Subdivision*, in D. T. Beito, P. Gordon, A. Tabarrok (eds.), *The Voluntary City*, The University of Michigan Press, Ann Arbor, pp. 371-400.
- ID. (2003a), *The Enterprise of Community*, in “Journal of Libertarian Studies”, vol. 17, n. 4, pp. 1-15.
- ID. (2003b), *The Entrepreneurial Community in Light of Advancing Business Practices and Technologies*, in F. E. Foldvary, D. B. Klein (eds.), *The Half-Life of Policy Rationales*, New York University Press, New York, pp. 227-42.
- ID. (2005), *Planning Through Exclusive Dialogue: Basic Lessons We Can Learn from the Private Estate*, in “Economic Affairs”, vol. 25, n. 4, pp. 36-9.
- MANFREDINI I. (2007), *La nascita del mutuo soccorso in lucchesia. Gli statuti delle prime società (1861-1906) nelle raccolte della Biblioteca statale di Lucca*, Maria Pacini Fazzi, Lucca.
- MANZINI E., MARELLI I. (2007{v.testo}), *L’esperienza di cohousing.it*, in M. Lietaert (a cura di), *Cohousing e condomini solidali*, Aam Terra Nuova, Perugia.
- MCCAMANT K., DURRETT C. (2007), *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*, Ten Speed Press, Berkeley (CA).
- MCKEAN M., OSTROM E., GIBSON C. (2000), *People and Forests: Communities, Institutions and Governance*, The MIT Press, Cambridge (MA).
- MEDICI G. (1956), *La distribuzione della proprietà fondiaria in Italia*, INEA, Roma.

- MELTZER G. (ed.) (2000), *Cohousing: Verifying the Importance of Community in the Application of Environmentalism*, in "Journal of Architectural and Planning Research", vol. 17, n. 2, pp. 110-32.
- MERUSI F. (1997), *La natura delle cose come criterio di armonizzazione comunitaria nella disciplina sugli appalti*, in "Rivista italiana di diritto pubblico comunitario", vol. 7, n. 1.
- MIDDLETON D. S., ABRAHAMS K. (1997), *Cohousing Development: Creating Genuine Communities*, "Urban Land", vol. 56.
- MORO G., VANNINI I. (2008), *La società civile tra eredità e sfide. Rapporto sull'Italia del Civil Society Index*, Rubbettino, Catanzaro.
- MORONI S. (2005), *L'ordine sociale spontaneo*, UTET, Torino.
- ID. (2007), *La città del liberalismo attivo*, CittàStudi, Torino.
- ID. (2011a), *An Evolutionary Theory of Institutions and a Dynamic Approach to Reform*, in "Planning Theory", vol. 9, n. 4, pp. 275-97.
- ID. (2011b), *The Role of Deliberate Intervention on Organizations and Institutions: A Response to Alexander*, in "Planning Theory", vol. 10, n. 2, pp. 190-7.
- MUSGRAVE R. A., MUSGRAVE P. B. (1976), *Public Finance in Theory and Practice*, McGraw-Hill, New York.
- NELSON R. H. (2004), *Local Government as Private Property*, in H. M. Jacobs (ed.), *Private Property in the 21st Century*, Edward Elgar, Cheltenham, pp. 95-124.
- ID. (2005), *Private Neighborhoods*, Urban Institute Press, Washington.
- NORTH D. C. (1990), *Institution, Institutional Change and Economic Performance*, Cambridge University Press, Cambridge.
- NORWOOD K., SMITH K. (1995), *Rebuilding Community in America: Housing for Ecological Living, Personal Empowerment and the New Extended Family*, Shared Living Resource Center, Berkeley.
- OLSEN D. J. (1964), *Town Planning in London*, Yale University Press, New Haven.
- OSTROM E. (1990), *Governing the Commons*, Cambridge University Press, Cambridge.
- ID. (2006), *The Complexity of Rules and How They May Evolve over Time*, in C. Schubert, G. von Wangenheim (eds.), *Evolution and Design of Institutions*, Routledge, New York, pp. 100-22.
- PANICCIA P., PECHLANER H., VALERI M. (2007), *Da borgo ad albergo: il caso Sextantio*, in "La rivista del turismo", n. 4, pp. 16-23.
- PASOUR E. C. (1981), *The Free Rider as a Basis for Government Intervention*, in "The Journal of Libertarian Studies", vol. 4, n. 4, pp. 453-64.
- PIRANI A., ZANONI F. (2008), *Cooperative e città*, FrancoAngeli, Milano.
- POLICE A. (1997), *La predeterminazione delle decisioni amministrative. Gradualità e trasparenza nell'esercizio del potere discrezionale*, Jovene, Napoli.
- PROUDHON P. J. (1851), *Idée générale de la Révolution au XIX siècle*, Didier, Paris (trad. it. *Critica della proprietà e dello stato*, Elèuthera, Milano 2001).
- RASMUSSEN S. E. (1967), *London: The Unique City*, The MIT Press, Cambridge.
- RAWLS J. (1971), *A Theory of Justice*, Harvard University Press, Cambridge (MA).
- REDWOOD M. (2009), *Agriculture in Urban Planning. Generating Livelihoods and Food Security*, Earthscan, London.
- RICHEBUONO G. (2001), *Cenni storici sulle Regole d'Ampezzo*, Regole d'Ampezzo, Cortina d'Ampezzo.
- ROBBIANI R. (2009), *Conosci San Felice?*, www.san-felice.it.

- ROGERS B. (2005), *Living Together*, in "Urban Land", vol. 64, n. 2, pp. 69-73.
- ROMAGNOLI E., TREBESCHI C. (1975), *Comunioni familiari montane: testi legislativi, sentenze, studi e bibliografia*, Paideia: Brescia.
- ROMAGNOLI E., TREBESCHI C., TREBESCHI A., GERMANÒ A. (1992), *Comunioni familiari montane*, vol. 2, Paideia, Brescia.
- SAMUELSON P. A. (1954), *The Pure Theory of Public Expenditures*, in "The Review of Economics and Statistics", vol. 36, n. 4, pp. 387-9.
- ID. (1955), *Diagrammatic Exposition of a Theory of Public Expenditures*, in "The Review of Economics and Statistics", vol. 37, n. 4, pp. 350-6.
- SARTI R., FABBRI R. (2004), *La popolazione del Comune di Cento; analisi dell'evoluzione storica e socio-demografica dei cittadini residenti dal 1958 al 2003 e confronto con la provincia di Ferrara*, Sistan Sistema Statistico Nazionale, Cento.
- SCHUTZ A. (1979), *Saggi sociologici*, UTET, Torino.
- SEISER G. (1887), *Convegno fra la Magnifica Comunità d'Ampezzo e le cosidette Regole*, Cortina d'Ampezzo.
- SELZNICK P. (1957), *Leadership in Administration. A Sociological Interpretation*, University of California Press, Berkeley and Los Angeles.
- SEN A., WILLIAMS B. (1982), *Introduction*, in A. Sen, A. Williams (eds.), *Utilitarianism and beyond*, Maison de Sciences de l'Homme and Cambridge University Press, pp. 1-21.
- SENNETT R. (1974), *The Fall of Public Man*, Penguin Books, London.
- ID. (1992), *The Uses of Disorder. Personal Identity and City Life*, Norton & Company, New York.
- SIMMS A., DRURY J., TRATHEN K. (2003), *Limits to Property: The Failure of Restrictive Property Regimes in the Modern World*, New Economics Foundation, London.
- SIMPSON B.P. (2005), *Markets Don't Fail!*, Lexington Books, Oxford.
- STEEL C. (2009), *The Hungry City*, Vintage, Hopkinton.
- STRINGHAM E. (2006), *Overlapping Jurisdictions, Proprietary Communities, and Competition in the Realm of Law*, in "Journal of Institutional and Theoretical Economics", 162, pp. 1-19.
- SUMMERSON J. (1962), *Georgian London*, Barrie and Jenkins, London.
- SWANN R. S. (1972), *The Community Land Trust. A Guide to a New Model for Land Tenure in America*, Centre for Community Economic Development Cambridge, Cambridge (MA).
- TABARROK A. (2002), *Market Challenges and Governmental Failure*, in D. T. Beito, P. Gordon, A. Tabarrok (eds.), *The Voluntary City*, The University of Michigan Press, Ann Arbor, pp. 405-33.
- TAME C. R. (1998), *Cooperation without Community*, in "Philosophical Notes", n. 11, pp. 1-4.
- TAYLOR M. (1987), *The Possibility of Cooperation*, Cambridge University Press, Cambridge.
- TIEBOUT C. (1956), *A Pure Theory of Local Expenditures*, in "Journal of Political Economy", vol. 64, pp. 416-24.
- TOMASELLA E. (2000), *Aspetti pubblicistici del regime dei beni regolieri*, Istituto Bellunese di Ricerche Sociali e Culturali, Belluno.
- TORRESANI S. (1998), *Il territorio delle partecipanze agrarie emiliane: un archivio storico a cielo aperto*, in P. Nervi (a cura di), *I demani civici e le proprietà collettive*

- ve: un altro modo di possedere, un diverso modo di gestire, CEDAM, Padova.
- UNITED STATES CENSUS BUREAU (2009), *American Housing Survey*.
- VECA S. (2008), *Cittadinanza. Riflessioni filosofiche sull'idea di emancipazione*, Feltrinelli, Milano.
- ID. (2009), *Dizionario minimo. Le parole della filosofia per una convivenza democratica*, Frassinelli, Milano.
- VIGANÒ P. (2004), *New Territories. Situations, Projects, Scenarios for the European City and Territory*, Officina, Roma.
- VILJOEN A. (2005), *Continuous Productive Urban Landscapes. Designing Urban Agriculture for Sustainable Cities*, Architectural Press, Oxford.
- WARD C. (1973), *Anarchy in Action*, Allen & Unwin, London.
- ID. (2000), *Social Policy: An Anarchist Response*, Freedom Press, London.
- WEBSTER C. (2001), *Gated Cities of To-Morrow*, in "Town Planning Review", vol. 72, n. 2, pp. 149-169.
- ID. (2002), *Property Rights and the Public Realm: Gates, Green Belts, and Gemeinschaft*, in "Environment and Planning B", vol. 29, pp. 397-412.
- WEBSTER C., GLASZE G. (2006), *Conclusion: Dynamic Urban Order and the Rise of Residential Clubs*, in G. Glasze, C. Webster, K. Frantz (eds.), *Private Cities. Global and Local Perspectives*, Routledge, London, pp. 222-37.
- WEBSTER C., LAI L. W. C. (2003), *Property Rights, Planning and Markets*, Edward Elgar, Cheltenham.
- WILLIAMS J. (2005), *Designing Neighborhoods for Social Interaction: The Case of Cohousing*, in "Journal of Urban Design", vol. 10, n. 2, pp. 195-227.
- ID. (2008), *Predicting an American Future for Cohousing*, in "Futures", vol. 40.
- WOODIN T., CROOK D., CARPENTIER V. (2010), *Community and Mutual Ownership*, Joseph Rowntree Foundation, York.