



CONTEMPORARY COHOUSING

Nell'epoca dell'hypersharing, l'abitare in condivisione di spazi e servizi resta un territorio di sperimentazione aperto. Anche a Urban Village Navigli, uno dei più avanzati progetti di Confcooperative Habitat.

Il cohousing nasce come utopia sociale in Danimarca negli anni '50, cresce negli Stati Uniti e arriva in Italia a metà degli anni '90 per iniziativa del Politecnico di Milano e di Innosense, uno dei primi fondi di finanza etica attivi nel nostro paese. Nel frattempo vedono la luce progetti residenziali di edilizia sociale e convenzionata sempre più orientati al recupero del territorio, alla sostenibilità e alla creazione di una nuova qualità dell'abitare grazie all'impegno della Cooperazione e di nuovi soggetti come la Fondazione Housing Sociale nata a Milano per iniziativa di Fondazione Cariplo. Ma abbiamo davvero inventato, e consolidato, in questi ultimi vent'anni nuove modalità condivise dell'abitare?

Ne parliamo con Alessandro Maggioni, Presidente Nazionale di Confcooperative Habitat e del Consorzio Cooperative Lavoratori di Milano, protagonista dello sviluppo di molti progetti di edilizia sociale avanzata.



Alessandro Maggioni

Appassionato di blues, di letteratura hard boiled e di Simenon, Alessandro Maggioni è Presidente del Consiglio di Amministrazione del CCL di Milano, promosso dalle ACLI e dalla CIS, e Presidente Nazionale di Confcooperative Habitat, associazione di rappresentanza delle cooperative di abitazione di Confcooperative. Architetto urbanista, ha collaborato con Giancarlo Consonni al corso di "Progettazione Urbanistica" presso la Facoltà di Architettura del Politecnico di Milano e, dal 1997 al 2008 e con lui ha redatto la Carta dell'Habitat scaricabile a questo [link](#)



La casa resta, soprattutto per i giovani, un desiderio difficile da soddisfare perché le condizioni di lavoro sono diffusamente precarie. Ci sono state iniziative recenti di facilitazione per la stipulazione dei mutui prima casa, ma il problema persiste. Cosa dovrebbe essere fatto e cosa sta facendo Habitat?

Innanzitutto dovremmo fare un passo indietro e tornare a progettare lo sviluppo del territorio, dando all'urbanistica il ruolo chiave di programmazione che si è perduto nell'ultimo ventennio. Una cultura iperliberista ha caratterizzato infatti il comportamento di molte amministrazioni locali, con il risultato di non avere più un quadro di riferimento che legittimi l'edilizia convenzionata e promuova la cultura del costruire senza profitto, dove sia più urgente la riqualificazione e la rivitalizzazione dei quartieri. Bisogna tornare alla programmazione se vogliamo una rigenerazione urbana che riduca e non accentui le disuguaglianze consentendo di soddisfare il bisogno di casa, in particolare delle nuove generazioni. Il fare città - come promozione dell'urbanità e di forme avanzate di convivenza negli aggregati a maggiore densità residenziale - deve tornare a essere centrale. Per questo Habitat crea cooperative di abitazione autentiche, senza deroghe

ai principi mutualistici che ci hanno ispirato, ma con una visione nuova che riporta con decisione al centro la qualità degli insediamenti umani, la "polis" come risultato della progettazione consapevole di nuove relazioni di prossimità. Questa visione è riassunta nella Carta dell'Habitat, 10 principi guida per noi di Confcooperative che indicano la strada per costruire, anche nei contesti metropolitani, una urbanità nuova.

In una emergente "economia della condivisione" - e nella prospettiva delle città a 15 minuti e di una urbanità sempre più orientata alla qualità della convivenza civile - come dovrebbe evolvere l'offerta residenziale e cosa vuol dire essere oggi un developer sociale e cooperativo?

La questione centrale, anche nella prospettiva aperta dal dibattito sulla Città a 15 Minuti, è secondo me quella degli "spazi cerniera" tra l'abitazione privata e la città; spazi che consentano di creare quello sviluppo armonico di servizi, vita di comunità e spazio pubblico necessario a soddisfare le esigenze sia fisiche che spirituali delle persone. Luis Kahn li chiamava *servant spaces* e li progettava per dare una dimensione etica alla convivenza umana anche in complessi architettonici di grandi dimensioni. Noi lo stiamo facendo con crescente attenzione, come si può vedere, ad esempio, nel progetto Argelati 37 di Milano, dove grazie a tre edifici residenziali disposti 'a corte' si creerà una piazza ad uso pubblico in diretta connessione con il parco Baden Powell.

Mi permetto di aggiungere che è molto più facile che questa attenzione alla progettazione degli spazi cerniera accada con la proprietà indivisa dell'abitazione, come si faceva negli anni '50, che crea un fondamento di cointeressenza

forte e mette al primo posto l'interesse collettivo. Favorire la cooperazione dell'abitare a proprietà indivisa – ad esempio con forme agevolate di finanziamento o cambiamento delle destinazioni d'uso – potrebbe essere la strada attraverso cui le amministrazioni locali possano creare "stock" di appartamenti, spazi commerciali e di coworking in affitto a canone moderato o calmierato, spazi "fertilizzanti" che favoriscono anche l'inclusività e la mobilità sociale in particolare in prossimità delle università.

Le cooperative residenziali o di comunità esistono dagli anni '20 del secolo scorso, ma per decenni sono state una "forma giuridica" del costruire con uno sviluppo modesto di spazi e servizi condivisi legati all'abitare. Le cose stanno cambiando? Quali evoluzioni dei desideri di condivisione legati all'abitare state registrando?

Negli anni del boom economico ha prevalso la proprietà divisa, e anche la Cooperazione ha spesso privilegiato la necessità di soddisfare il bisogno di casa dei ceti popolari rispetto alla sua tradizione storica che favoriva la mutualità dell'abitare. Devo dire che il desiderio di abitare "a servizi condivisi" non è ancora maggioritario, neanche tra i nostri soci, e non si è affermato come modello residenziale avanzato, come sperava chi ha portato il cohousing in Italia. Le cose però stanno cambiando e registriamo molte richieste di dedicare nei nostri insediamenti residenziali spazi per lavorare, per gestire gruppi d'acquisto, per l'attività fisica. E crescente è la domanda di wifi, lavanderie

e bike sharing condominiali, per i quali purtroppo gioca ancora un ruolo, se non ostativo, quantomeno rallentante, la macchina burocratica.

Quindi il vostro impegno a sostenere un'operazione di Cohousing come quella dell' Urban Village Navigli, è un'altra tappa evolutiva per Habitat? Ci racconti di questo progetto firmato Cino Zucchi che per dimensioni di investimento guadagnerà certamente l'Oscar dei progetti italiani di cohousing.

L'ingresso di Habitat – per il tramite della cooperativa "Habitat Navigli" aderente al Consorzio Cooperative Lavoratori – nel progetto Urban Village Navigli ha permesso di superare il dissesto finanziario in cui si era arenato, tutelare gli interessi dei cohouser – oggi soci della cooperativa – che avevano versato anticipi per oltre 4 milioni di euro e di riavviare la realizzazione del complesso residenziale a servizi condivisi di grande qualità progettuale immaginato da Cino Zucchi. Realizzeremo quattro palazzine, in tutto 115 alloggi, con spazi collettivi, fra cui aree per sport e coworking, un'area all'aperto con tavolo e panchine per la sosta, una zona ricreativa per i bimbi, depositi per le biciclette e una grande sala collettiva come punto di ritrovo e di socialità.

È il frutto della riflessione e della "interazione progettuale" che vedrà protagonisti i futuri abitanti, l'architetto Zucchi e noi di Habitat. L'obiettivo è quello di completare gli appartamenti entro la fine del 2024.

Avete recentemente incontrato gli acquirenti promessi di Urban Village Navigli che, per disponibilità di spesa, livello culturale ed estrazione sociale, sono interlocutori forse più lontani dalla cultura tradizionale della cooperazione. Che bisogno e soprattutto che disponibilità di condivisione si aspetta? Quali servizi comuni desiderano davvero e come li aiuterete a immaginarli, progettarli e gestirli?

Una parte degli acquirenti, forse i più sognatori, che erano sedotti dall'idea, ma non avevano chiaro che per fare le case servono certamente belle idee e passioni ma soprattutto "soldi e mattoni", hanno chiesto la restituzione dei loro anticipi; ne sono rimasti comunque la maggioranza, ben 75 soci, fra cui molti giovani realmente interessati alla filosofia della condivisione e di Habitat. La progettazione partecipata guidata dalla nostra associazione "NoiCoop" non riguarda infatti solo gli spazi condivisi ma lo stile di vita che si realizzerà a Urban Village Navigli che i futuri abitanti vogliono più etico, più sostenibile, più umano, incardinato su un concetto, antico ma attualissimo, di bellezza civile.

La vostra Carta dei Valori si chiude con una dichiarazione importante che è

anche l'indicazione su come intendiate la vostra missione : Occorre ritrovare la strada della bellezza diffusa all'insegna della misura e dell'appropriatezza. Occorre riconoscere e perseguire la funzione civile della bellezza, il suo potenziale pedagogico. Cosa vuol dire davvero?

Facciamo attenzione alle parole, alla loro etimologia e al significato che racchiudono. Bellezza, non estetica. I gesti artistici eclatanti, stravaganti, l'arte senza moderazione, sono atti di mera esteriorità. Serve modestia nell'architettura, come ci insegna anche Wright in un suo memorabile scritto pubblicato su "Spazio e Società". La bellezza ricerca l'armonia e la sintonia dell'insieme, in questo senso sviluppa anche la coscienza civica, porta in sé un grosso potenziale pedagogico, aiuta le persone a migliorare la loro vita dal punto di vista pratico così come ad innalzare la loro forma mentale, a portare in alto lo spirito. Nell'opera di Cino Zucchi tutto questo è ben presente e consolidato: vi è misura nella sua architettura, e si riflette molto bene nel progetto Urban Village Navigli, un progetto residenziale ambizioso, ma molto connesso ai nostri valori e alla filosofia delle oltre 1.600 cooperative che aderiscono, a livello nazionale, a Confocooperative Habitat.



Il progetto Urban Village Navigli di Cino Zucchi

PUOI ISCRIVERTI GRATUITAMENTE A BABY FUTURE E RICEVERE
LA NOSTRA NEWSLETTER E I NOSTRI AGGIORNAMENTI DI RICERCA
CON UN [CLICK](http://WWW.BABY-FUTURE.IT/ISCRIZIONE): WWW.BABY-FUTURE.IT/ISCRIZIONE



BEYOND

WWW.BABY-FUTURE.IT

