

Ecosistemi emergenti dall'azione pubblico-community nella rigenerazione del territorio e del patrimonio per l'abitare. I casi di Barcellona e Zurigo

*Original*

Ecosistemi emergenti dall'azione pubblico-community nella rigenerazione del territorio e del patrimonio per l'abitare. I casi di Barcellona e Zurigo / Cafora, Silvia. - ELETTRONICO. - 5:(2023), pp. 46-53. ( Dare valore ai valori in urbanistica Brescia 23-24 giugno 2022).

*Availability:*

This version is available at: 11583/2977509 since: 2023-03-27T15:07:49Z

*Publisher:*

Planum Publisher

*Published*

DOI:

*Terms of use:*

This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

*Publisher copyright*

(Article begins on next page)

ATTI DELLA XXIV CONFERENZA NAZIONALE SIU - SOCIETÀ ITALIANA DEGLI URBANISTI  
DARE VALORE AI VALORI IN URBANISTICA  
BRESCIA, 23-24 GIUGNO 2022

05

# Agire collettivo e rapporto tra attori nel governo del territorio

A CURA DI CHIARA BELINGARDI, GABRIELLA ESPOSITO DE VITA, LAURA LIETO, GIUSY PAPPALARDO, LAURA SAIJA



Società Italiana  
degli Urbanisti



PLANUM PUBLISHER | [www.planum.net](http://www.planum.net)

Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti  
ISBN 978-88-99237-47-9

I contenuti di questa pubblicazione sono rilasciati  
con licenza Creative Commons, Attribuzione -  
Non commerciale - Condividi allo stesso modo 4.0  
Internazionale (CC BY-NC-SA 4.0)



Volume pubblicato digitalmente nel mese di maggio 2023  
Pubblicazione disponibile su [www.planum.net](http://www.planum.net) |  
Planum Publisher | Roma-Milano

# 05

## **Agire collettivo e rapporto tra attori nel governo del territorio**

A CURA DI CHIARA BELINGARDI, GABRIELLA ESPOSITO DE VITA, LAURA LIETO, GIUSY PAPPALARDO, LAURA SAIJA

ATTI DELLA XXIV CONFERENZA NAZIONALE SIU  
SOCIETÀ ITALIANA DEGLI URBANISTI  
DARE VALORE AI VALORI IN URBANISTICA  
BRESCIA, 23-24 GIUGNO 2022

IN COLLABORAZIONE CON

Dipartimento di Ingegneria Civile, Architettura, Territorio, Ambiente e di  
Matematica - DICATAM, Università degli Studi di Brescia

COMITATO SCIENTIFICO

Maurizio Tira - Responsabile scientifico della conferenza Università degli  
Studi di Brescia, Claudia Cassatella - Politecnico di Torino, Paolo La Greca -  
Università degli Studi di Catania, Laura Lieto - Università degli Studi di Napoli  
Federico II, Anna Marson - Università IUAV di Venezia, Mariavaleria Mininni -  
Università degli Studi della Basilicata, Gabriele Pasqui - Politecnico di Milano,  
Camilla Perrone - Università degli Studi di Firenze, Marco Ranzato - Università  
degli Studi Roma Tre, Michelangelo Russo - Università degli Studi di Napoli  
Federico II, Corrado Zoppi - Università di Cagliari

COMITATO SCIENTIFICO LOCALE E ORGANIZZATORE

Barbara Badiani, Sara Bianchi, Stefania Boglietti, Martina Carra, Barbara  
Maria Frigione, Andrea Ghirardi, Michela Nota, Filippo Carlo Pavesi, Michèle  
Pezzagno, Anna Richiedi, Michela Tiboni

SEGRETERIA ORGANIZZATIVA

Società esterna - Ellisse Communication Strategies S.R.L.

SEGRETERIA SIU

Giulia Amadasi - DASTU Dipartimento di Architettura e Studi Urbani

PUBBLICAZIONE ATTI

Redazione Planum Publisher  
Cecilia Maria Saibene, Teresa di Muccio

Il volume presenta i contenuti della Sessione 05,  
"Agire collettivo e rapporto tra attori nel governo del territorio"

Chair: Laura Lieto

Co-Chair: Laura Saija

Discussant: Chiara Belingardi, Gabriella Esposito, Giusy Pappalardo

Ogni paper può essere citato come parte di Belingardi C., Esposito De Vita G.,  
Lieto L., Pappalardo G. & Saija L. (a cura di, 2023), Agire collettivo e rapporto  
tra attori nel governo del territorio, Atti della XXIV Conferenza Nazionale  
SIU Dare valore ai valori in urbanistica, Brescia, 23-24 giugno 2022, vol. 05,  
Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti, Roma-Milano 2023.

# Ecosistemi emergenti dall'azione pubblico-community nella rigenerazione del territorio e del patrimonio per l'abitare. I casi di Barcellona e Zurigo

**Silvia Cafora**

Politecnico di Torino

DAD - Dipartimento di Architettura e Design

Email: [silvia.cafora@gmail.com](mailto:silvia.cafora@gmail.com) | [silvia.cafora@polito.it](mailto:silvia.cafora@polito.it)

## Abstract

Nell'ultimo decennio le dinamiche mercificatorie e la finanziarizzazione del patrimonio immobiliare e dei territori hanno amplificato trend già in atto che trasformano i beni a disposizione delle comunità in assets con un valore commerciale e speculativo, esponendo una fascia sempre crescente di popolazione a fenomeni di iniquità ed esclusione sociale, economica e culturale. Da qui la nascita di nuovi bisogni e prerogative di accesso ai beni e al patrimonio, di primaria importanza l'accesso alla casa e il *new housing question* (Olagnero, 2008).

L'articolo vuole analizzare nuovi ecosistemi emergenti dall'azione pubblico-privata nella rigenerazione del territorio e del patrimonio per l'abitare che individuano un filone di pratiche capaci di concretizzare valori quali la sussidiarietà, la democrazia e la cooperazione in risposta ai nuovi bisogni. Qui l'attore privato è collettivo e cooperativo ed è innescato da comunità attive impegnate a riconquistare diritti; mentre l'attore pubblico è conscio delle dinamiche obsolete e del bisogno di una transizione per aggiornare i propri strumenti. Si vuole inoltre proporre una lettura delle *communities* come *key ingredient* nell'innescare processi rigenerativi del patrimonio e nella produzione di modelli abitativi alternativi a favore di una nuova centralità del valore d'uso del patrimonio.

Si propone un metodo comparativo di analisi *-housing comparative method-* (Hurol, Vestbro, Wilkinson, 2005) introducendo due casi europei emblematici: il quartiere Sants a Barcellona con la cooperativa d'habitage La Borda e la città di Zurigo con le cooperative Kraftwerk. Le potenzialità di tali modelli si esprimono con la produzione di strategie e di pratiche in grado di essere replicate e scalate. Quali linee guida per comunità e attore pubblico possono essere estratte dagli esempi proposti? Come queste possono avere una ricaduta significativa sul territorio italiano?

**Parole chiave:** Collaborative Urban Design; Community; Rigenerazione Urbana; Social Housing; Public Policies.

## 1 | Nuovi bisogni di accesso al patrimonio per l'abitare: gli ecosistemi pubblico-community

Uno sguardo attento alle dinamiche in atto rivela la presenza di nuovi paradigmi e di nuovi attori che, consci della realtà della città contemporanea e delle problematiche emergenti, mettono in pratica nuovi valori.

Negli ultimi decenni, la deregolamentazione dei mercati con le conseguenti dinamiche mercificatorie e la finanziarizzazione del patrimonio immobiliare e dei territori, è una delle principali criticità che in Europa acuisce trend già in atto dagli anni '80, che creano inedite disuguaglianze socioeconomiche e amplificano dinamiche escludenti (Aalbers, 2015). Numerosi beni a disposizione delle comunità hanno infatti subito un lungo e paradossale processo di decostruzione della loro natura sociale, culturale e politica, trasformati in asset finanziari e beni liquidi (Rolnik, 2019).

Da qui la nascita di nuovi bisogni e prerogative di accesso ai beni e al patrimonio, di primaria importanza l'accesso alla casa e il *new housing question* (Olagnero, 2008), che lasciano emergere sfide poste dalla società matura caratterizzata da frammentazione sociale, da un importante demographical shift, e un bisogno nuovo di comunità legato a dinamiche di crescente povertà relazionale.

È in atto una trasformazione che problematizza gli assunti del sistema economico neoliberista e vede emergere nuovi attori, talvolta non convenzionali, capaci di aprire possibilità inedite basate su un rinnovato set valoriale in grado di reagire all'incapacità di stati e mercati tradizionali di fronte alle problematiche emergenti della città contemporanea (Aalbers, Fernandez, 2014).

La ricerca osserva un pluralismo nuovo, in cui rinnovati ecosistemi pubblico-privati di rigenerazione del territorio e del patrimonio per l'abitare individuano un filone di pratiche capaci di concretizzare valori quali la sussidiarietà, la democrazia e la cooperazione in risposta ai nuovi bisogni. Si portano in luce dinamiche che scardinano la disciplina della collaborazione tra pubblico e privato basata sulla contrapposizione tra interesse generale e convenienza economica del singolo. Qui l'attore privato è collettivo e cooperativo ed è innescato da comunità attive impegnate a riconquistare diritti; mentre l'attore pubblico è conscio delle

dinamiche obsolete e del bisogno di una transizione e si immette in un circuito trasformativo di mutuo apprendimento con comunità e altri soggetti pubblici per attualizzare i propri strumenti.

Infatti, le pratiche studiate, individuano il privato nelle comunità locali radicate in un territorio o in un'area urbana, che attivano progetti civici, facendo della rigenerazione urbana di iniziativa privata un obiettivo di interesse generale in grado di restituire spazi e beni alla collettività.

In particolare, si propone una lettura delle *communities* come *key ingredient* (Colini, Polyak, 2020) nell'innescare di processi rigenerativi del patrimonio, nella produzione di modelli abitativi alternativi e nell'attivazione dell'attore pubblico a favore di una nuova centralità del valore d'uso del patrimonio. A partire dalle effettive esigenze di utilizzo della città, dei paesi e del territorio, un'azione guidata dalla comunità può innescare approcci innovativi e nuove visioni culturali capaci di risolvere problemi radicati (Turner, 1976).

Il cambio di paradigmi acuiti da questo periodo post pandemico vede inoltre, una nuova centralità dell'abitare nei processi di *city making* e di rigenerazione urbana e territoriale, tanto che l'Unione Europea sviluppa piani per l'housing first e l'housing sociale ponendolo come nuovo pilastro per lo sviluppo locale e territoriale.

Una riscoperta della piccola scala e delle politiche generate dal basso che lavorano localmente ad obiettivi macro come quelli dettati dell'Agenda 2030 a proposito di Housing Right: fornire a tutti una casa adeguata, sicura e accessibile.

Si propone di comparare, introducendo e mettendo a confronto, due casi europei emblematici: la cooperativa abitativa in cessione d'uso *La Borda* nel quartiere di Sants e le politiche per il diritto alla casa di Barcellona, con la cooperativa residenziale *Kraftwerk* e la storia cooperativista di Zurigo con le sue politiche locali e federali.

I casi scelti mostrano ecosistemi e approcci differenti nella produzione di alternative. Si tratta infatti, di due città, Barcellona e Zurigo che, da un lato condividono il comune obiettivo di salvaguardare il patrimonio immobiliare e i territori da logiche speculative a lungo termine, ampliando l'accesso alla casa e proponendo nuovi modelli abitativi più inclusivi (Horlitz, 2012) per rilanciare un mercato virtuoso.

Dall'altro hanno saputo accogliere, con processi e timeline differenti, richieste e progettualità derivanti da azioni civiche, dal basso, elaborandole in modo proattivo. La collaborazione tra comunità e le housing divisions delle due città si ispira ad alcuni modelli esistenti tanto per la produzione di nuovi paradigmi economici e legali per l'*housing affordability*, come l'istituto della cessione d'uso ispirato all'*Andel model* Danese<sup>1</sup>, che per modelli di governance partecipativa, come i network di comunità e mutuo apprendimento del *Mietshäuser Syndikat*. Producono inoltre nuove filosofie pragmatopiche<sup>2</sup>, come quella proposta dal libro *Bolo Bolo* di Hans Widmer, membro e fondatore della cooperativa Kraftwerk.

Qual è l'efficacia degli ecosistemi emergenti dall'azione pubblico-privata nella rigenerazione del territorio e del patrimonio per l'abitare?

Non scevre da difficoltà, proprie dell'impegno civico e dell'attivismo, e di contraddizioni, dovute alla natura multiforme e multi-attoriale dell'housing (Hurol, Vestbro, Wilkinson, 2005), le comunità in coro con attore pubblico e gli altri stakeholders necessari, riescono a produrre alternative rispetto a: il tradizionale mercato della casa, *unaffordable* e non in grado di rispondere ai nuovi bisogni sociali di cura, inclusione e comunità; alternative al processo di *housing production e development*, introducendo l'housing all'interno di un mercato sociale e solidale di attori; alternative architettoniche che stimolano nuove tipologie spaziali per l'abitare privato e per le strutture comunitarie, condivise e collettive, introducendo spazi flessibili, gender friendly, tipi di cluster apartment; alternative alla frammentazione sociale, producendo nuove forme di comunità, nuove forme familiari elettive, mixité sociale intergenerazionale e nuove forme di vita condivisa.

Perché l'attore pubblico ha sviluppato interesse per i modelli abitativi proposti dalle comunità?

Questi modelli possono essere esempi per un'innovazione pubblico-community anche in Italia?

## 2 | La cooperativa abitativa in cessione d'uso *La Borda* nel quartiere di Sants e le nuove politiche per il diritto alla casa di Barcellona

*Construim habitatge per construir comunitat* (Costruiamo case per costruire comunità) recitava una striscione sopra il cantiere quando la cooperativa abitativa *La Borda*, all'inizio del 2017, ha festeggiato l'inizio dei lavori di costruzione del suo edificio, circa cinque anni dopo che era nata l'idea di una comunità abitativa alternativa nella zona di Can Batlló, nel quartiere *La Bordeta*, Sants di Barcellona.

<sup>1</sup> Andel Model: si tratta di un modello di cooperativa in cessione d'uso di origine danese che mette in pratica meccanismi no profit e permette ai residenti, membri della cooperativa, di usare il bene casa. È un modello proprietario ibrido in cui la proprietà dell'edificio è della cooperativa e dei suoi membri-residenti e inoltre i residenti pagano un affitto mensile calmierato.

<sup>2</sup> Utopia pragmatica: termine coniato da Hans Widmer, autore di *Bolo Bolo*, per definire la volontà di realizzare la nuova utopia abitativa e comunitaria proposta dal libro.

In una prima versione del sito web, la cooperativa La Borda presentava il progetto con queste parole:

«Noi... vogliamo rispondere alla necessità di accedere a spazi abitativi sostenibili dal punto di vista sociale, economico e ambientale, bypassando il mercato immobiliare convenzionale. Per noi è essenziale generare forme di proprietà collettiva che mettano al centro l'uso effettivo dello spazio abitativo, piuttosto che il suo valore di scambio nel mercato capitalistico. Allo stesso tempo vogliamo promuovere forme di vita più comunitarie, che facilitino l'interrelazione tra i vicini e la divisione dei lavori domestici e di cura attraverso spazi comuni». (La Borda, no date-a)

In queste parole si può leggere una risposta alla crisi immobiliare, che dal 1997 al 2007 ha duramente colpito la Catalunya e Barcellona, come conseguenza di un mercato deregolamentato, favorito dalle politiche pubbliche e che ha portato ad una crescente dinamica di esclusione abitativa dai centri urbani (Andrés, Cabré, 2017).

Nel 2011 il Comune di Barcellona, con la nuova giunta Colau, ha prodotto un'inversione di trend (Larsen, 2020) con la produzione di misure a sostegno dei nuovi progetti abitativi più inclusivi.

Infatti, il contesto di crisi ha favorito la nascita di nuovi modelli abitativi e la partecipazione di nuovi attori, in particolare a Barcellona dove dal 2011 si è visto un rinnovato movimento cooperativo che ha prodotto quattro generazioni di cooperative abitative in cessione d'uso con 25 nuovi progetti (Pointelin 2016).

Un caso emblematico in questo senso è il quartiere di Sants a Barcellona in cui si è sviluppato un network di comunità e un tessuto cooperativo che ha innescato un forte movimento legato al processo di rinnovamento urbano dell'ex sito industriale di Can Batlló a partire dallo sviluppo di alloggi a prezzi accessibili attraverso un modello alternativo non *market-driven*.

Il progetto della cooperativa residenziale La Borda sorge in questo contesto ed è uno sviluppo auto-organizzato dalla comunità locale e percepito dalla città come un progetto pionieristico e sperimentale che ha aperto nuove strade per la produzione di alloggi a prezzi accessibili e inclusivi dal punto di vista sociale e nuove possibili relazioni pubblico-cooperative (La Dinamo, 2021). Infatti, La Borda ha scelto e utilizza un modello legale ed economico non comune in Spagna, la cooperativa in cessione d'uso, insieme a un processo alternativo di accesso al credito.

Approfondendo il modello legale ed economico scelto da La Borda, la cooperativa in cessione d'uso, derivato dal danese Andel Model, nasce con l'obiettivo sociale e politico di preservare sul lungo tempo l'housing affordability e la demercificazione degli edifici permettendo una strategia economica mista in cui la cooperativa risulta essere il soggetto legale proprietario dell'immobile, mentre i residenti e membri della cooperativa sono azionisti collettivi e affittuari individuali (Andrés, Cabré, 2017).

Anche la costruzione del credito per lo sviluppo del progetto costituisce un tema importante per comprendere la sostenibilità del progetto. La Borda ha trovato partner sodali interessati a sperimentare modelli alternativi di accesso al credito, not for profit, come la cooperativa di servizi finanziari solidali Coop57 insieme al "fondo di capitale sociale" e le obbligazioni partecipative.

Il progetto architettonico di La Borda, ad opera della cooperativa di architetti Lacol, collabora a produrre accessibilità economica, dando la priorità agli spazi comuni rispetto a quelli privati, innovando la tipologia abitativa e rendendola *flexible*, e scegliendo un approccio low-tech e di autocostruzione. Il programma edilizio propone unità abitative modulari con una struttura flessibile e spazi comunitari quali: cucina-sala da pranzo, lavanderia, spazio polifunzionale, stanze per gli ospiti, spazio per la cura, deposito ad ogni piano e le terrazze. Il tutto è articolato intorno a un cortile centrale, un grande spazio di relazione che ricorda le "corralas", una tipologia delle abitazioni popolari del centro e del sud della Spagna.

La comunità che si è sviluppata attorno al progetto è formata da 28 nuclei intergenerazionali che provengono in parte dalle liste comunali per l'edilizia sociale e in parte si tratta di attivisti del quartiere di Can Batlló (come gli architetti Lacol). I residenti hanno partecipato al processo di progettazione, costruzione e autopromozione dell'edificio che ora utilizzano e gestiscono. Sono organizzati in un'assemblea generale e in diversi gruppi di lavoro o commissioni che gestiscono i molti compiti.

La buona riuscita di questo progetto pioniere è stato possibile grazie all'impegno del Comune di Barcellona che negli ultimi dieci anni ha reso prioritaria la produzione di affordable housing (Ferreri, Vidal, 2021). L'housing department del municipio ha creato un'infrastruttura interna per reagire allo stato di criticità insediativa della città, fondando tre nuovi istituti e promuovendo un Piano per il Diritto alla Casa. Insieme alle realtà cooperative locali il Comune ha messo a punto un tavolo di confronto per la ricerca di strumenti

adeguati. Uno dei passi più importanti, realizzati anche grazie alla pressione civica, è stato quello di concedere l'uso del suolo pubblico per sviluppare progetti di edilizia cooperativa attraverso contratto diretto o concorso come è successo nel 2015 per La Borda e nel 2016 per Princesa (Ajuntament de Barcelona, 2017).

L'accoglienza del modello della cooperativa in cessione d'uso da parte delle amministrazioni comunali consente di ampliare lo stock di alloggi pubblici a prezzi accessibili sul territorio comunale, all'interno di un piano che favorisce un'economia sociale e cooperativa. La presenza all'interno dell'*housing division* del comune, di figure come l'architetto e professore J. M. Montaner e il suo team, ha permesso di sviluppare un comitato di valutazione architettonica, istituendo concorsi di architettura per innescare un'evoluzione della tipologia abitativa in risposta alle nuove esigenze sociali, con tendenze comunitarie e accessibili, inclusive e senza discriminazioni di genere.

A seguito di una grande pressione civica, il comune ha inoltre prodotto una importante politica che rende non obbligatori i parcheggi all'interno di progetti di housing sociale. Questa nuova normativa sui parcheggi ha permesso di tagliare il 10% del costo di costruzione di La Borda. (Burón, 2016).

La Borda lo è oggi un caso emblematico riconosciuto come tale a livello nazionale e internazionale, vincitore di numerosi premi architettonici e sociali.

È stata generativa di nuovi attori locali, di nuove realtà cooperative, come La Dinamo, La Ciudad Invisible, Coop 57, Lacol, che ora stanno lavorando insieme al dipartimento di edilizia abitativa di Barcellona, alla modellizzazione della *cooperativa in cessione d'uso* e alla revisione del "processo La Borda", ripercorrendo buone pratiche ed errori. Da questo edificio pioniere nuovi progetti di edilizia cooperativa sono già stati realizzati a Barcellona come La Balma nel Poblenou, Sotrac a Sants, Le Raval a Manresa, La Closca e La Morada per la Fondazione La Dinamo, ma anche a livello internazionale.

### 3 | La cooperativa residenziale *Kraftwerk*, utopia e storia cooperativista di Zurigo

Nel 1907 sono state costituite le prime cooperative di abitazione a Zurigo, a partire da diverse esperienze sociali già fortemente radicate. La città più grande e storicamente più industrializzata della Svizzera non è stata soggetta agli stessi processi di polarizzazione sociale e di gentrificazione tipici di altre metropoli europee proprio grazie ad una tradizione centenaria di edilizia non profit (Aalbers, 2016). Infatti il movimento cooperativo di Zurigo, che ha trovato un nuovo impulso negli anni '90, è uno dei principali promotori del welfare cittadino e le cooperative abitative possiedono circa il 9% dei terreni edificabili e il 18% del patrimonio abitativo della città, promuovendone la de-mercificazione a lungo termine (Kockelkorn, Schindler, 2021). Queste offrono spazi collettivi di straordinaria qualità architettonica e affitti nel centro città a un terzo del prezzo di mercato, sostenendo forme sperimentali di convivenza.

Progetti emblematici cittadini come le cooperative Kraftwerk1, Kalkbreite e Mehr als wohnen, realizzati tra il 1998 e il 2015, hanno ricevuto numerosi riconoscimenti nazionali ed internazionali.

A Zurigo, in seguito alla crisi degli anni Ottanta e Novanta (carezza di alloggi, de-industrializzazione, disoccupazione, crac immobiliare del settore privato) le innovazioni per la qualità dell'abitare sono state mosse principalmente da due attori: i cittadini da un lato, in particolare gli attivisti della sinistra sociale che si opposero all'ingerenza della finanza nei nuovi processi di sviluppo urbano, innescando un nuovo sviluppo delle cooperative di abitazione cittadine; l'attore pubblico dall'altro lato riesce a sostenere questo processo con una nuova produzione di strumenti (si fa garante delle nuove cooperative per l'uso dei terreni pubblici a lungo termine e per l'accesso al credito).

In questo contesto un gruppo di architetti, filosofi e artisti (A. Hofer, C. Thiesen, M. Blum, H. Widmer), avvia la ricerca di un modo diverso di abitare la città, più comunitario e in grado di realizzare un sistema economico solidale e sostenibile. Nel 1983 il filosofo Widmer pubblica il libro *Bolo Bolo*, diventato un vero cult, che propone un modello abitativo utopico, o pragmatopico, le cui protagoniste sono comunità intenzionali, i *bolo* (Guidarini, 2018). Il libro è stato un testo fondante per la cooperativa Kraftwerk, uno dei casi più emblematici del neo cooperativismo zurighese con una forte basa solidaristica ed inclusiva. La cooperativa ha sviluppato ad oggi tre grandi progetti insediativi, Kraftwerk 1 Hardturm, Heizenholz, Zwicky Sud per un totale di 248 unità e circa 700 abitanti.

Kraftwerk 1 Hardturm è il progetto pioniere della cooperativa. L'intervento comprende quattro edifici residenziali con spazi commerciali, associativi e di coworking mentre la comunità residente è formata da nuclei di composizione molto varia, 31% famiglie, 16% coppie, 25% single e 28% da alloggi condivisi da studenti, anziani e disabili. La sua organizzazione tipologica è articolata da due sistemi distributivi

sovrapposti, Le Corbusier type, ovvero duplex su modello dell'Unitè d'Habitation e il Loos type ovvero un *Cluster-Wohnungen* di 12 locali a piani sfalsati o i *Wohnen Gemeinschaft* con 5-9 stanze.

Il modello economico delle cooperative zurighesi, ripreso da Kraftwerk, privilegia il valore d'uso rispetto al valore merceologico degli immobili il che significa che la cooperativa risulta essere il soggetto legale proprietario dell'immobile, mentre i residenti e membri della cooperativa sono azionisti collettivi (ossia pagano una entry fee o quota associativa) e affittuari individuali (la fee mensile per l'uso del proprio appartamento). Si tratta dunque di un modello ibrido tra proprietà collettiva e affitto in cui gli abitanti, finchè saranno membri della cooperativa, hanno il diritto d'uso dell'abitazione. Questa nozione di valore d'uso è stata istituzionalizzata nella governance municipale di Zurigo da più di cento anni, ed è proprio questo l'aspetto più notevole e lungimirante di questo caso (Poullain, 2018).

Le cooperative hanno un accesso preferenziale al credito, sostenute dalla normativa comunale, che, tramite misure indirette datate ai primi anni del 1900, si fa garante con le banche locali e permette alle cooperative di esporsi con solo il 6% di capitale proprio (contro il 20%) per accedere ai finanziamenti. Le cooperative inoltre hanno prodotto due strumenti autogestiti, la cassa di risparmio cooperativa e il fondo di solidarietà che raccoglie contributi per aiutare i residenti in caso di necessità finanziarie.

Dal punto di vista della governance interna, le cooperative zurighesi considerano i membri allo stesso tempo comproprietari, co-gestori e utilizzatori del bene casa. Lo statuto definisce le regole di co-gestione, che in genere rispettano il principio democratico "un socio, un voto". L'impegno alla non speculazione è parte integrante dello statuto di ogni cooperativa di Zurigo, «l'azione collettiva per un beneficio condiviso piuttosto che la competizione per un guadagno individuale» (Asani, Fuchs, Mansouri, 2021).

Sono nate nelle esperienze di neo-cooperativismo nuove strategie architettoniche, che producono configurazioni spaziali privato-collettive innovative e in grado di rispondere ai bisogni della società matura. Tra queste la riduzione delle dimensioni delle unità abitative e l'aumento dei servizi a disposizione di tutti; la collocazione di spazi ad utilizzo intermittente al di fuori dell'appartamento e il Cluster-Wohnungen (micro-unità assemblate con grandi spazi condivisi), vengono combinati con appartamenti convenzionali e con soluzioni triplex, per ottenere un mix deliberatamente coreografico all'interno di un singolo sviluppo.

Alla scala del quartiere, le cooperative si propongono come nuove microcentralità urbane che cercano di conferire qualità urbane ai nuovi sviluppi nelle periferie.

Modelli di imprenditoria sociale e innovazione architettonica si fondono a Zurigo per produrre alternative residenziali sostenibili, no profit. Queste incidono sull'innovazione progettuale che produce da un lato *affordability* e dall'altro un'architettura di alta qualità che inverte il paradigma neoliberale, secondo il quale gli alloggi costruiti per i gruppi a basso reddito dovrebbero essere di qualità architettonica inferiore.

In secondo luogo, le cooperative operano all'interno del mercato tradizionale, utilizzando strumenti convenzionali (Balmer & Bernet, 2015) per generare benessere, inclusione sociale e accesso alla casa piuttosto che profitto.

Di grande importanza osservare come la crescita sostenuta delle cooperative nel corso dell'ultimo secolo a Zurigo sia stata possibile solo grazie al legame con l'amministrazione comunale (Kockelkorn, Schindler, 2021) che ha sviluppato strumenti per concedere l'uso dei terreni pubblici, defiscalizzare gli oneri di costruzione per spazi comunitari, introdurre nel regolamento comunale innovazioni spaziali e sociali.

Intorno al 2010, infatti, con la deregolamentazione del mercato, a Zurigo l'accesso ai terreni per le cooperative è dipeso dall'azione del Comune che ha attivato locazioni concesse per 62 anni, prorogabili fino a 90.

Per ampliare questa possibilità è stato prodotto il Piano speciale d'area (Gestaltungsplan), necessario per programmare il re-zoning di grandi aree, utile a destinare terreni pubblici allo sviluppo delle cooperative.

Inoltre la città ha reso obbligatorio per gli assegnatari dei terreni pubblici, il passaggio attraverso un concorso di architettura. I principi del concorso sono stati sviluppati nel 1877 dall'Associazione Svizzera degli Ingegneri e degli Architetti (SIA) e sono tuttora validi.

Un altro importante compiuto dallacittà di Zurigo è stata l'accoglienza nel proprio regolamento di nuovi modelli tipologici per l'abitare come il cluster apartments, il floor plan, il WG, oltre ad includere nuovi modelli familiari producendo uno *shift epocale* (Hofer, 2015).

Oltre a Kraftwerk la città è costellata da numerose altre cooperative innovative e riconosciute da premi internazionali come Kalkbreite e Mehr als wohnen, Nena e Karthago.

Il modello prodotto a Zurigo può essere trasferito in altri luoghi, attraverso l'uso dell'approccio e dei modi in cui gli attivisti, i cittadini, i funzionari comunali, le organizzazioni cooperative e gli architetti utilizzano gli

strumenti legali, finanziari e normativi, nonché l'immaginazione architettonica per promuovere una forma non speculativa di sviluppo abitativo e nuove forme di convivenza.

#### 4 | Conclusioni e nuovi apprendimenti

Attraverso l'analisi dei casi qui riportati, le comunità si possono intendere come un key ingredient nella produzione di nuovi modelli abitativi e la relazione pubblico-community come elemento fondamentale per la sostenibilità di tali progetti sul breve e lungo periodo.

L'articolo lascia emergere come i modelli abitativi community-led sono generalmente dei progetti pilota, che implicano un grande sforzo civico da parte delle comunità per poter contrastare la mercificazione del patrimonio e produrre *affordability* per l'abitare, inclusione sociale e nuove forme di vita condivisa. Questi modelli che aspirano a generare sviluppi immobiliari *not for profit* all'interno del mercato tradizionale, stimolano l'attivazione dell'attore pubblico e riescono ad includerlo in un circuito di apprendimento mutuo per la produzione di processi innovativi e inclusivi.

Tra questi una valorizzazione del patrimonio immobiliare, non come massimizzazione del suo valore economico, ma come nodo pivotale per la costruzione di una città più inclusiva, accessibile, accogliente, che non espelle i suoi abitanti a favore dei grandi gruppi della finanza (ex. Blackstone), ma che li supporta in processi di valorizzazione sociale, civica per la liberazione del patrimonio sul lungo termine dalle dinamiche del mercato speculativo.

Da un lato l'intervento dell'attore pubblico si rivela indispensabile nell'attivazione di questi progetti e nella possibilità di riproduzione. Dai casi qui analizzati emerge l'importanza capitale di alcuni strumenti messi in campo, come la concessione di terreni pubblici per lo sviluppo dell'housing cooperativo, l'attuazione di policies che producono sgravi fiscali e oneri ridotti per progetti a base comunitaria, la facilitazione di accesso al credito, una spinta alla qualità architettonica e tipologica dell'abitare.

Emerge come i processi non speculativi producano innovazione nella scelta di modelli legali ed economici in cui il valore d'uso prevale su quello di mercato promuovendo l'*affordability* e i *low rent* e ampliando l'accesso alla casa. Il valore d'uso, l'uso civico, i beni comuni, questi modelli economici e legali spostano gli assi valoriali innescando comportamenti sociali più inclusivi. Non si sta appartati in appartamenti ma in comunione (Capone, 2020).

Emerge anche come nelle dinamiche *not for profit* ci sia spazio per l'innovazione formale e architettonica con l'introduzione obbligatoria dei concorsi di architettura che riescono ad innovare la tipologia residenziale per dare spazio ad una vita più collaborativa. I processi pubblico-community producono anche una maggiore inclusione sociale - *low income groups*, giovani, (un esempio sono i giovani studi di architettura che si sperimentano in progetti pionieri)- e territoriale con lo sviluppo di zone periferiche o di edifici in stato di abbandono.

Inoltre, in un quadro socio-economico e politico post pandemico l'housing è dichiarato a livello europeo un vettore per la rigenerazione urbana e vede l'attivazione di numerose misure tra cui l'EU Affordable Housing Initiatives, Il New European Bauhaus. In questo senso il governo italiano ha inserito nel PNRR la misura "M5C2 Rigenerazione Urbana e Housing Sociale" che, oltre alle necessità di investire in progetti di rigenerazione urbana, tesi a contrastare l'emarginazione e il degrado sociale, esplicitamente fa riferimento al Programma innovativo della qualità dell'abitare PINQUA.

In Italia inizia ad emergere un'attenzione sul tema ed esiste una produzione di alternative abitative dal basso, nella forma di cohousing, condomini solidali, comunità di famiglie, ecovillaggi. Si tratta di progetti puntuali, innovativi ma non in rete e senza un modello predefinito per raggiungere l'housing *affordability* o l'inclusione sociale (Cafora, 2020). Emergono anche alcuni comuni o città del centro-nord Italia, in cui l'attore pubblico carpisce ed è in contatto con modelli e progetti community-led locali e produce strumenti (normative, incentivi) a supporto di questi. Ad esempio a Milano si introduce nella normativa comunale la riduzione degli oneri per gli spazi residenziali collettivi, a Trento viene lanciata una proposta di legge per riconoscere le comunità intenzionali. Inoltre c'è interesse da parte di alcune città ad apprendere da realtà europee più avanzate in questa direzione come nel caso di Bologna che aderisce a Cities Connection Project (CCP) un progetto del comune di Barcellona che ha lo scopo di generare sinergie tra attori governativi e non nella produzione di housing alternatives.

Manca ancora un confronto a livello cittadino e nazionale tra le varie pratiche public-community, ma un primo tavolo di lavoro in questo senso si svolgerà a Milano il 17 giugno durante *broken cities* presso Fondazione G. Feltrinelli in cui le città di Milano, Torino, Trento, Bologna potranno confrontare criticità e buone pratiche prodotte e si misureranno con città europee come Barcellona, Zurigo e Vienna per comprendere futuri possibili.

## Riferimenti bibliografici

- Aalbers M. B. (2015), Corporate Financialization, in: Noel Castree et al. Eds, *The international Encyclopedia of Geography: People, the Earth, Environment, and Technology*, Wiley, Oxford. Accessibile: academia.edu, p.3. Accessed 12 May 2020.
- Aalbers M. B. (2016), *The Financialisation of Housing. A political economy approach*, Routledge, London, New York.
- Aalbers M. B., Fernandez R. (2014), *Housing and the variation of financialized capitalism*, in: international seminar, *The real estate/financial complex*, mimeo, p.1, Refcom, Leuven.
- Balmer I., Bernet T. (2015), Housing as a Common Resource? Decommodification and Self-Organization in Housing - Examples from Germany and Switzerland. In: Dellenbaug, Kip, Bienick, Müller, Agnes, Schwegmann (eds.) *Urban Commons. Moving Beyond State and Market. Bauwelt Fundamente*: Vol. 154, pp. 178-195. Birkhäuser, Basel.
- Burón J. (2016), The public policy challenges of Barcelona, in J. Palay and I. Santos (eds) *Quèstions d'Habitatge*, no. 20, pp. 5–9. Barcelona: Barcelona City Council, Municipal Housing Board.
- Cabrè E., Andrés A. (2018), La Borda: a case study on the implementation of cooperative housing in Catalonia, *International Journal of Housing Policy*, vol. 18, no. 3, pp. 412–432, available online: <http://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/19491247.2017.1331591>.
- Cafora S., (2020), *Abitare pioniere, innovazione democratica e nuovi paradigmi economici in risposta alla finanziarizzazione*, Feltrinelli, Milano.
- Czischke D. (2018), Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production, *International Journal of Housing Policy*, Vol 18, No.1
- Ferreri M., Vidal L. (2021), Public-cooperative policy mechanisms for housing commons, *International Journal of Housing Policy*.
- Guidarini S. (2018), *New Urban Housing. L'abitare condiviso in Europa*, Skira editore, Milano.
- Hofer A. (2015), *Kraftwerk 1, Une utopie construite*, Atelier international du Grand Palais Paris, 6 Mars 2015.
- Horlitz S. (2012), *Housing Beyond Profit: A Comparison of U.S. and German Alternative Ownership Models*, Working Paper: AICGS Transatlantic Perspectives.
- Hurol Y., Vestbro D.U., Wilkinson N. (2005), *Methodologies in Housing research*, The Urban International Press, UK.
- Larsen H.G., (2020), Barcelona. Housing crisis and urban activism. In Hagbert P., Larsen H.G., Thörn H. and Wasshede C., *Contemporary Co-housing in Europe Towards Sustainable Cities?*, Routledge, London.
- Olagner M. (2008), *La questione abitativa e i suoi dilemmi*, «Meridiana», n. 62, pp. 14-135.
- Moulaert F., Martinelli F., Swyngedouw E., González S. (2005), *Towards Alternative Model(s) of Local Innovation*. Urban Studies, Vol. 42, No. 11, 1969-1990. Routledge, Taylor & Francis Group.
- Murray R., Caulier-Grice J., and Mulgan G. (2010), *The Open Book of Social Innovation*, The Young Foundation, London.
- Pointelin R. (2016), *L'habitat alternatif en Catalogne, un modèle émergent? La (re)naissance d'une «troisième voie», entre pragmatisme et utopie*, Universitat de Girona, Girona.
- Poullain A. (2018), *Choisir l'habitat partagé. L'aventure de Kraftwerk*, Parenthèses, Marseille.
- Rolnik R. (2019), *Urban Warfare. Housing under the empire of finance*, Penguin, Londra.
- Turmo R. (2004), *Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge*. Finestra Oberta 39. Fundació Bofill.
- Turner J. (1976), *Housing by People: Towards Autonomy in Building Environments*, Marion Boyars, London.

## Sitografia

- Ajuntament de Barcelona (2017) *L'Ajuntament resol el concurs per construir "cobabitatge" en cinc solars municipals*. <http://ajuntament.barcelona.cat/premsa/> (25 February 2019).
- Asani, K., Fuchs, A., Mansouri, A. (2021), *An Idea of Sharing*, in in Cooperative conditions. An introduction to architecture, finance and regulation in Zurich, ETH Zurich. Last Access 2 June 22: <https://cooperativeconditions.net/home/1-an-idea-of-sharing>
- Colini, L., Polyak, L., (2020), *Community-led housing – a key ingredient of urban housing policy*, article of the UIA knowledge base, Last Access 2 June 22: <https://uia-initiative.eu/en/news/community-led-housing-key-ingredient-urban-housing-policy>
- Kockelkorn, A., Schindler, S., (2021), *Introduction. Housing and the agency of non-speculation*, in Cooperative conditions. An introduction to architecture, finance and regulation in Zurich, ETH Zurich. Last Access 2 June 22: <https://cooperativeconditions.net/home/introduction#fnref-2>
- La Borda (no date-a) *About us*. [www.laborda.coop](http://www.laborda.coop) (18 November 2015).

La Borda (no date-b) *Grant of use*.

[www.laborda.coop/en/project/grant-of-use](http://www.laborda.coop/en/project/grant-of-use) (21 February 2019).

### **Riconoscimenti**

Per il grande aiuto e per l'accoglienza ringrazio la cooperativa di architettura Lacol, in particolare Carles Baiges, il professore Josè Maria Montaner di ETSA Barcelona, la Fondazione La Dinamo, Mara Ferreri e tutti gli abitanti di La Borda. Ringrazio molto Susanne Schindler ETH Zurich e Philipp Klauss co-fondatore della cooperativa Kraftwerk.