

IL COHOUSING.

Dalla teoria dei beni comuni alle pratiche di abitare collaborativo

Università di Bologna, 5 marzo 2025



CHIARA CASOTTI

STRUTTURA DELL'INTERVENTO

01

Abitare come opportunità

Ribaltare il paradigma: dalla casa-problema alla casa-risorsa

02

Cohousing: definizione e tipologie

Classificazione, identità e chiarimento terminologico

03

Evoluzione storica e casi semplificativi

Ecosol, SanGiorgio, Numero Zero, Base Gaia, Montesole

04

Teoria dei Commons e I principi di Ostrom applicati all'abitare collaborativo

Da Hardin a Ostrom: l'homo cooperans e l'housing come verbo

05

Conclusioni

Dal bonding al bridging: condizioni per il salto di scala

RIBALTARE IL PARADIGMA

- X Casa come asset finanziario
- X Mercificazione dell'alloggio
- X Affitto = 37–66% del reddito
- X Politiche frammentate e inefficaci
- X Esclusione abitativa crescente



- ✓ Casa come luogo di produzione collettiva
- ✓ Abitare = processo, non prodotto
- ✓ Beni relazionali e capitale sociale
- ✓ Governance intermedia e partecipata
- ✓ Tecnologia abilitante di welfare

COS'È IL COHOUSING?

Definizione

UNA COMUNITÀ INTENZIONALE IN CUI PIÙ NUCLEI FAMILIARI DECIDONO DI ABITARE VICINI COLLABORANDO FRA LORO. NUCLEI FAMILIARI - DIVERSI PER TIPO, ETÀ, PROVENIENZA SOCIALE E INTERESSI - CHE HANNO UN LORO APPARTAMENTO PRIVATO PIÙ O MENO GRANDE E SPAZI COMUNI.

Caratteristiche comuni

Unità abitative private + ampi spazi comuni

Coinvolgimento degli abitanti nella progettazione e gestione di spazi e servizi condivisi

Organizzazione periodica di attività collettive

Caratteristiche opzionali

Servizi collettivi

I SEI PRINCIPI FONDAMENTALI

(McCamant & Durrett)

1

Processo Partecipativo

I residenti partecipano alla progettazione e allo sviluppo del proprio insediamento, garantendo rispondenza ai bisogni reali.

2

Design Intenzionale

La progettazione degli spazi favorisce attivamente il senso di comunità senza sacrificare la privacy individuale.

3

Casa Comune

Il cuore della comunità: spazio multifunzionale per pasti condivisi, attività sociali, riunioni e vita collettiva.

4

Gestione Residenziale

I residenti gestiscono direttamente la comunità attraverso assemblee, commissioni e rotazione dei compiti.

5

No Gerarchia

Struttura orizzontale e non autoritaria. Le decisioni sono prese per consenso o con metodi deliberativi.

6

Economia Separata

Il cohousing non è una comune economica. Ogni nucleo familiare mantiene la propria autonomia finanziaria.

COMPOSIZIONE DEI GRUPPI DI COHOUSING

Intergenerazionale



Accomunato da caratteristiche simili



Lebensort, Berlino

Seconda metà della vita

OWCH, Barnet, Londra

EVOLUZIONE STORICA

1935-56

Svezia

La prima casa collettiva modernista costruita a Stoccolma da Sven Markelius. Furono realizzate circa quindici case collettive di questo tipo, dove gli appartamenti disponevano solamente di una cucina centralizzata che distribuiva i pasti ai vari piani tramite montavivande.

1964

Danimarca

Jan Gudmand-Høyer pubblica il saggio 'Il progetto mancante'. Nasce il concetto di bofællesskab (comunità abitativa).

1972

Copenaghen

Inaugurato Sættedammen, il primo cohousing al mondo. 27 famiglie, spazi comuni ampi e co-progettazione.

1988

USA

Kathryn McCamant e Charles Durrett importano il modello in Nord America e coniarono ufficialmente il termine 'cohousing'.

2010s

Italia

Prime esperienze strutturate: Torino, Milano, Bologna. Nascono realtà come CoAbitare APS (2007) e la Rete Italiana Cohousing che condivide il primo manifesto Italiano del cohousing.

CINQUE ESEMPI

	Ecosol (Fidenza)	SanGiorgio (Ferrara)	Numero Zero (Torino)	Base Gaia (Milano)	Montesole (Montaldo TO)
Contesto	Periurbano	Urbano-fluviale	Centro storico	Urbano denso	Rurale/collinare
Nuclei	15	7	8	10	7
Avvio	2006–2013	2012-2015	2009–2013	2012–2019	2019–2020
Elemento distintivo	Energia zero cassa comune (alcuni nuclei)	Costruzione a secco. Piano terra con spazi comuni	Cooperativa + Banca Etica	Piano terra e oresteria all'ultimo piano comuni	18.000 mq terreno, lavanderia, salone polifunzionale (in costruzione)
Forma giuridica	Condominio + ODV	Condominio + APS	Condominio	Condominio	Condominio

Sitton, 2017; Casotti & Sitton, 2018 — osservazioni e interviste sul campo

COHOUSING AUTOGESTITO

Ecosol, Fidenza

ACQUISTO

Associazione Ecosol ODV



PROGETTO: 2006 - 2013
N° 14 APPARTAMENTI +
N° 1 PER PROGETTI DI
AUTONOMIA DI SOGGETTI
FRAGILI
N° 38 ABITANTI CIRCA
LOTTO: MQ 2300
EDIFICATO: MQ 2800 SU 4
PIANI

Ecosol, Fidenza



COHOUSING AUTOGESTITO

Sangiorgio, Ferrara

ACQUISTO

Associazione Solidaria APS



PROGETTO: 2012 - 2015

N° 7 APPARTAMENTI

N° 14 ABITANTI

LOTTO: MQ 900

EDIFICATO: MQ 810 SU 3 PIANI

SPAZI COMUNI: 50 MQ

Sangiorgio, Ferrara

<http://www.cohousingsolidaria.org>



COHOUSING AUTOGESTITO

Montesole, Montaldo torinese

ACQUISTO

Associazione CoAbitare APS



PROGETTO: 2019 - 2013

N° 7 APPARTAMENTI

N° 14 ABITANTI

N° 13 GATTI

LOTTO: MQ 18000

APPARTAMENTI: MQ 1070

Montesole, Montaldo torinese



LA TEORIA DEI COMMONS

Garrett Hardin, 1968

"The Tragedy of the Commons"

Senza proprietà privata o regolazione statale le risorse condivise vengono inevitabilmente sovrasfruttate dal comportamento egoistico dei singoli.

Il modello: homo oeconomicus massimizza l'utilità individuale → esiti collettivi sub-ottimali.



Elinor Ostrom, 1990

"Governing the Commons"

La previsione di Hardin è sistematicamente smentita dalla realtà empirica.

Esistono soluzioni intermedie: forme auto-organizzate di gestione collettiva in cui le comunità elaborano, rispettano e fanno rispettare le proprie regole.

I PRINCIPI DI OSTROM APPLICATI ALL'ABITARE COLLABORATIVO

Spazi fisici

- Spazi di transizione porosi e progettati consapevolmente
- Accessibilità e visibilità degli spazi comuni
- Spazi comuni economicamente sostenibili
- Localizzazione urbana aperta al quartiere

Il gruppo

- Costituzione fondata su compatibilità valoriale
- Investimento nella fase pre-abitazione
- Cura della tenuta nel tempo
- Gestione delle crisi e dei conflitti

Regole interne

- Elaborate dagli abitanti stessi
- Metodo del consenso
- Revisione periodica partecipata
- Sanzioni proporzionate condivise

Comunicazione e informazione

- comunicazioni informali e momenti conviviali
- Circolarità dell'informazione
- Comunicare = attivare relazioni
- Time-consuming ma indispensabile

Ostrom, 1990 — principi adattati all'abitare collaborativo da Sitton, 2017; Casotti & Sitton, 2018

Il cohousing non è solo un modo diverso di costruire case.
É un modo diverso di produrre società.

Non solo risposta pragmatica alla crisi abitativa

Dispositivo istituzionale che produce beni collettivi relazionali

Se supportato da politiche pubbliche e normative

Genera esternalità positive molto superiori al vantaggio abitativo individuale.

CONCLUSIONI

Il cohousing rappresenta una risposta strutturata e replicabile alle fragilità del modello abitativo contemporaneo: isolamento sociale, insostenibilità ambientale, costi crescenti dell'housing e inadeguatezza del welfare istituzionale.

Non è utopia: esistono migliaia di comunità funzionanti su tre continenti

I principi di Ostrom si rivelano coerenti con le pratiche dell'abitare collaborativo

Le comunità umane, nelle giuste condizioni strutturali, sanno auto-organizzarsi in modo efficace ed equo



Necessità di condizioni abilitanti: politiche pubbliche, strumenti giuridici, cultura collaborativa

Chiara Casotti

Cohousing Montesole, Rete nazionale Coabitare Solidale

E-mail: chiaracasotti.16gmail.com



Sitografia: www.coabitare.org; ecovillaggi.it;
www.cohousingsolidaria.org