

# Come vivremo insieme? Confronto tra le cooperative d'abitazione a Zurigo e a Barcellona

RICERCA E  
SPERIMENTAZIONE/  
RESEARCH AND  
EXPERIMENTATION

Ricerca avanzata (Under 35)

ludovica.rolando@polito.it

Ludovica Rolando,

Dipartimento di Architettura e Design, Politecnico di Torino, Italia

**Abstract.** Questo articolo propone l'analisi comparativa di due modelli di cooperative d'abitazione no profit a proprietà indivisa a Zurigo e Barcellona, in quanto processi non speculativi e partecipati che contribuiscono all'accessibilità e adeguatezza del progetto di architettura, esito di un dibattito nato dal basso su modelli alternativi di abitare. I casi citati sono caratterizzati da alta qualità architettonica e innovazione tipologica e seguono alti standard energetici e criteri di sostenibilità ambientale. L'indagine consiste in uno studio teorico, secondo fonti bibliografiche criticamente selezionate, e nell'analisi dei casi studio con un metodo di ricerca-azione. Lo scopo della ricerca è indagare la natura del modello, misurarne l'efficacia e ipotizzare la sua applicabilità in altri contesti simili.

**Parole chiave:** *Co-housing*; Cooperative d'abitazione; Diritto all'abitare; Progettazione partecipata; Abitare mediterraneo.

## Introduzione

«Come vivremo insieme?» la XVII Biennale di Architettura di Venezia ha fatto di questa domanda il tema della mostra, chiamando architetti e ricercatori a identificare edifici, spazi pubblici, reti sociali, monumenti e abitazioni, che rappresentano la capacità di dare forma agli spazi della vita collettiva. Lo scopo è capire quali siano stati i successi e i fallimenti. Tra i primi, si possono annoverare quali esempi le cooperative di abitazione di Zurigo e di Barcellona. Questo articolo propone un confronto tra i due modelli di cooperative d'abitazione no profit a proprietà indivisa come casi esemplari della scalabilità dell'edilizia cooperativa attraverso l'integrazione e la valorizzazione del cooperativismo abitativo all'interno del sistema di politiche pubbliche. L'obiettivo è favorire l'accesso all'abitare in aree densamente urbanizzate caratterizzate da precarietà abitativa. Attraverso un processo partecipato, modelli abitativi alternativi vengono collettivamente sviluppati e hanno come esito l'innovazione tipologico-formale dell'architettura e la costruzione di

una comunità intenzionale che garantisce supporto e aiuto mu-

tuo ai suoi membri, attraverso una solidarietà interna e, talvolta, anche esterna.

Il tema qui trattato si inserisce in un più ampio quadro di ricerca sulle forme contemporanee di *co-housing* e sulla trasposizione del modello nel contesto Europeo meridionale e Mediterraneo. Dai primi anni 2000 in poi si è constatato un rinnovato e crescente interesse nello sviluppo di forme abitative alternative con diversi ambiti e metodi di condivisione (Fig. 1). Questa nuova ondata di forme collettive di abitare, auto-promosse e partecipate, ha causato una grande varietà di modelli secondo ciascun contesto specifico (Fig. 2). Mentre l'abitare condiviso ha una lunga tradizione, il riemergere di forme di *co-housing* presenta nuovi aspetti e mira ad affrontare questioni urgenti nella società odierna come la mercificazione e la finanziarizzazione delle abitazioni, cambiamenti demografici come le nuove strutture familiari, emancipazione delle donne e disuguaglianza di genere, invecchiamento della popolazione, individualismo e solitudine da affrontare con nuove forme di mutualità, ma anche ecologia e questioni di sostenibilità ambientale (Giorgi, 2020; Rolnik, 2019; Tosi, 1994; Vestbro and Horelli, 2012).

## Il modello della cooperativa no profit a proprietà indivisa

I movimenti di abitazione cooperativa europei comparvero alla metà dell'Ottocento allo scopo di fornire alloggi adeguati e a prezzi accessibili alle classi lavoratrici in disperate condizioni abitative, nel contesto storico della rapida industrializzazione e urbanizzazione dell'Europa (Guidarini, 2018). La città svizzera di Zurigo vide costituirsi le prime cooperative di abita-

tive is to facilitate access to housing in densely urbanised areas characterised by housing insecurity. Through a participatory process, alternative housing models are collectively developed and result in typological and formal innovation and in the construction of an intentional community that guarantees support and mutual aid to its members through internal, and sometimes external, solidarity.

The topic examined in this paper is part of a broader research framework on contemporary forms of cohousing and the transposition of the model into the southern European and Mediterranean context. From the early 2000s onwards, there has been a renewed and growing interest in the development of alternative forms of housing with different spheres and methods of sharing (Fig. 1). This new wave of collective, self-promoted and par-

## How Will We Live Together? A Comparative Analysis of Housing Cooperatives in Zurich and Barcelona

**Abstract.** This article provides a comparative analysis of two models of not-for-profit housing cooperatives with shared ownership and limited equity in Zurich and Barcelona as non-speculative and participatory processes that contribute to the accessibility and adequacy of an architectural project, which arose from a bottom-up debate on alternative housing models. The cases cited are characterised by high architectural quality and typological innovation and follow high energy standards and environmental sustainability criteria. The investigation consists of a theoretical study according to critically selected bibliographic sources and the analysis of the case studies with an action-research method. The aim of the research is to investigate the nature of the model, measure its effectiveness and hypothesise its applicability in other similar contexts.

**Keywords:** Co-housing; Housing coop-

erative; Right to housing; Participatory design; Mediterranean cohousing.

## Introduction

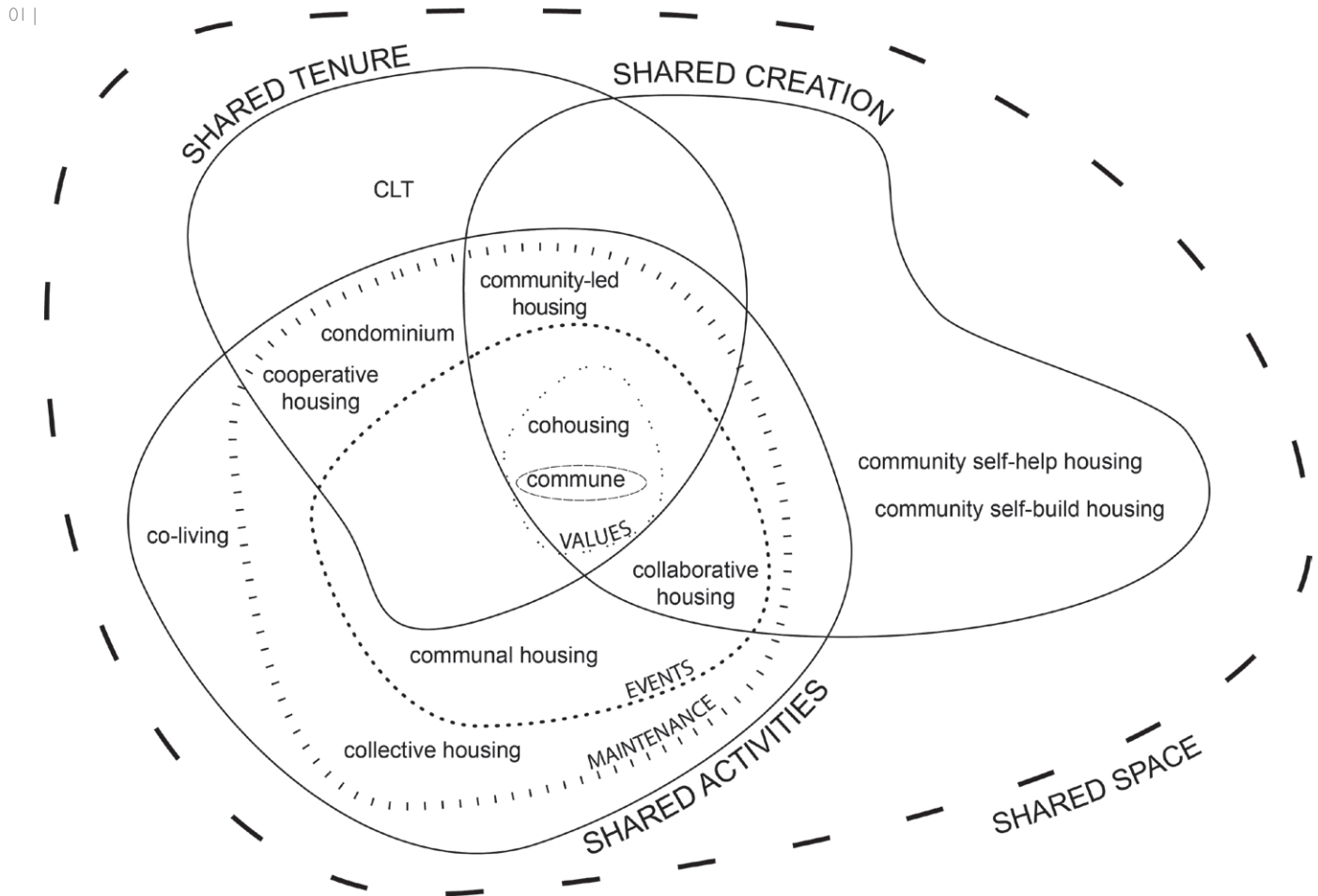
«How will we live together?» The 17th Venice Architecture Biennale made this question the theme of the exhibition, calling on architects and researchers to identify those buildings, public spaces, social networks, monuments and dwellings that represent the ability to shape the spaces of collective life. The aim is to identify the successes and failures within them. Among the former are the housing cooperatives in Zurich and Barcelona. This article proposes a comparison of the two models of not-for-profit, shared-ownership housing cooperatives as exemplary cases of the scalability of cooperative housing, through the integration and promotion of this model within the public policy system. The objec-

ive is to facilitate access to housing in densely urbanised areas characterised by housing insecurity. Through a participatory process, alternative housing models are collectively developed and result in typological and formal innovation and in the construction of an intentional community that guarantees support and mutual aid to its members through internal, and sometimes external, solidarity.

The topic examined in this paper is part of a broader research framework on contemporary forms of cohousing and the transposition of the model into the southern European and Mediterranean context. From the early 2000s onwards, there has been a renewed and growing interest in the development of alternative forms of housing with different spheres and methods of sharing (Fig. 1). This new wave of collective, self-promoted and par-

01 | Tassonomia dei modelli di abitare collaborativo per ambito di condivisione sotto forma di diagramma di Venn. I diversi termini sono organizzati in insiemi e sottoinsiemi, diagramma di Ludovica Rolando sulla base del lavoro di Babos, A. Szabó, J. Orbán, A. Benko, M. (2020) "Shared-Based Co-housing categorization", *Építés - Építészettudomány*, pp.1-25.

Taxonomy of collaborative housing models by sharing domain in the form of a Venn diagram. The different terms are organised into sets and subsets, diagram by Ludovica Rolando based on the work of Babos, A. Szabó, J. Orbán, A. Benko, M. (2020) "Shared-Based Co-housing categorisation", *Építés - Építészettudomány*, pp.1-25



participatory forms of living has caused a great variety of models depending on each specific context (Fig. 2). While shared living has a long tradition, the re-emergence of cohousing forms presents new aspects and aims to address pressing issues in today's society, such as commodification and financialisation of housing, demographic changes, such as new family structures, women's empowerment and gender inequality, ageing population, societal fragmentation, individualism and loneliness to be addressed by new forms of mutual-ity, but also ecology and environmental sustainability issues (Giorgi, 2020; Rolnik, 2019; Tosi, 1994; Vestbro and Horelli, 2012).

#### Not-for-Profit Shared-Ownership Cooperative Housing Model

Cooperative housing movements emerged in the mid-nineteenth centu-

ry to provide affordable and adequate solutions to the desperate housing conditions of the working classes in the historical context of the rapid industrialisation and urbanisation of Europe (Guidarini, 2018). The Swiss city of Zurich saw the establishment of the first housing cooperatives in 1907, and in 1916 the *Allgemeine Baugenossenschaft Zurich* (ABZ) was founded, which is still the largest cooperative in Switzerland (Bietry, 2006). The guiding principles of the cooperative movement were, and still are, democratic self-government by resident-members according to the principle of "one man one vote".

Both in the case of Zurich and Barcelona, the objects of study are cohousing projects constituted as not-for-profit, limited equity housing cooperatives with shared ownership. The cooperative owns the building and transfers

the right of use of each flat to the tenants who have the right to live in it, but not the right to sell it. Shared ownership is one of the most effective tools to guarantee that the house is taken out of the speculative circuit and that its conditions of accessibility are maintained over time: it is not a temporal contract after which the price could increase. The right of use is subject to membership of the cooperative and payment of the initial fee. In addition to this, there is a monthly fee which includes investment costs (purchase of the land, mortgage, construction costs) and operating costs (management, ordinary and extraordinary maintenance) (Fig. 3).

#### From Squatting to Housing

Following the crisis of the 1980s and 1990s, innovations in housing quality were promoted by several factors, in-

cluding pressure from social left-wing activists. The ideological component of these groups was driven by anti-bourgeois, anti-imperialist, New Age and feminist principles. During the 1980s, part of the squatting movement in Zurich turned from protest to a marginal form of collective living.

The quest for a different way of living in the world through the establishment of autonomous communities of inhabitants converges in the pamphlet "bolo bolo", written under the pseudonym "P.M." by the activist Hans Widmer. The "bolos" were conceived as a global, non-hierarchical network of intentional self-sufficient communities of a few hundred people. Inspired by tribes, the "bolos" are determined by programme and size, but the specific configuration, location, ideology and cultural identity are open and free. In the second edition, published in 1993,

02 | Tassonomia della terminologia internazionale riferita ai diversi modelli di abitare collaborativo. Le fonti principali sono state Luk Jonkheere (2010), Bresson and Tummers(2014) and Tummers (2016), Co-Lab Mapping Research (2019) e interviste a ricercatori internazionali. Diagramma di Ludovica Rolando  
*Taxonomy of international terms of collaborative housing models. The main sources were Luk Jonkheere (2010), Bresson and Tummers (2014) and Tummers (2016), Co-Lab Mapping Research (2019), and interviews with international researchers. Diagram by Ludovica Rolando*

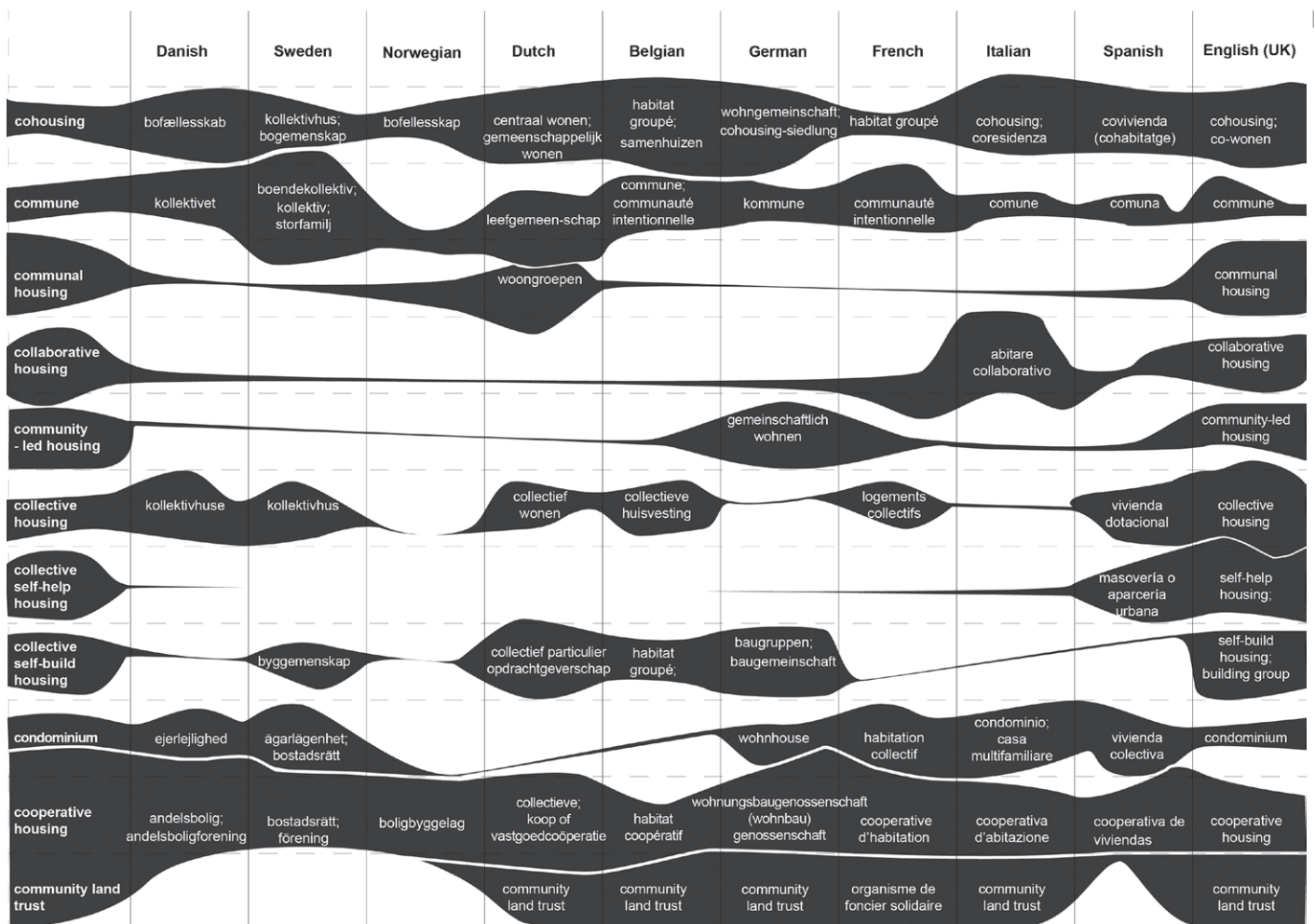
zione nel 1907, mentre nel 1916 fu fondata la *Allgemeine Baugenossenschaft Zurich* (ABZ), ad oggi la più grande cooperativa elvetica (Bietry, 2006). I principi guida del movimento cooperativo erano, e sono tuttora, l'autogoverno democratico da parte dei residenti-membri secondo il principio "una testa un voto". Sia nel caso di Zurigo che di Barcellona, l'oggetto di studio riguarda esperienze di cohousing condotte attraverso cooperative d'abitazione no profit a proprietà indivisa. La cooperativa è proprietaria dell'edificio e cede il diritto d'uso di ciascun appartamento agli inquilini che hanno il diritto di viverci, ma non di vendita. La proprietà collettiva è uno degli strumenti più efficaci per garantire l'uscita della casa dal circuito speculativo e il mantenimento delle sue condizioni di accessibilità nel corso del tempo: non si tratta, infatti, di un contratto temporale scaduto il quale il prezzo potrebbe aumentare. Il diritto d'uso è subordinato all'iscrizione alla cooperativa e al versamento della quota

iniziale. A ciò si aggiunge un canone di godimento mensile che comprende i costi di investimento (acquisto del terreno, mutuo, costi di costruzione) e i costi operativi (gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria) (Fig. 3).

### Dagli squat alla casa

In seguito alla crisi degli anni Ottanta e Novanta, le innovazioni relative alla qualità dell'abitare sono state promosse da diversi fattori, tra cui le pressioni degli attivisti della sinistra sociale. La componente ideologica di questi gruppi era guidata da spirito antiborghese, antimperialista, New Age, e da principi femministi. Durante gli anni Ottanta, una parte del movimento *squat* di Zurigo si trasformò da protesta ad una forma marginale di abitare collettivo.

La ricerca di un modo diverso di stare al mondo attraverso la costituzione di comunità di abitanti autonome converse



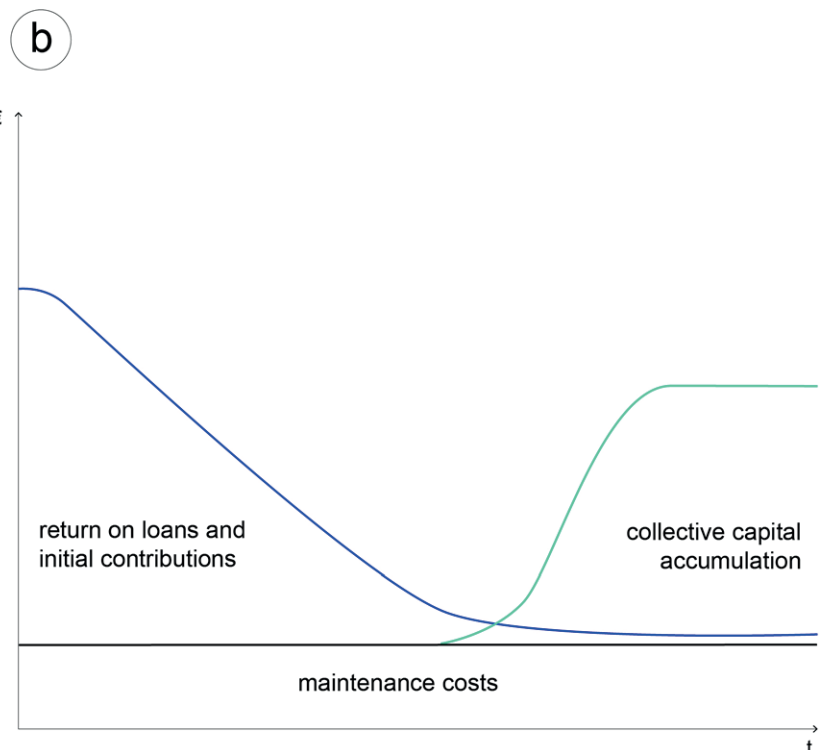
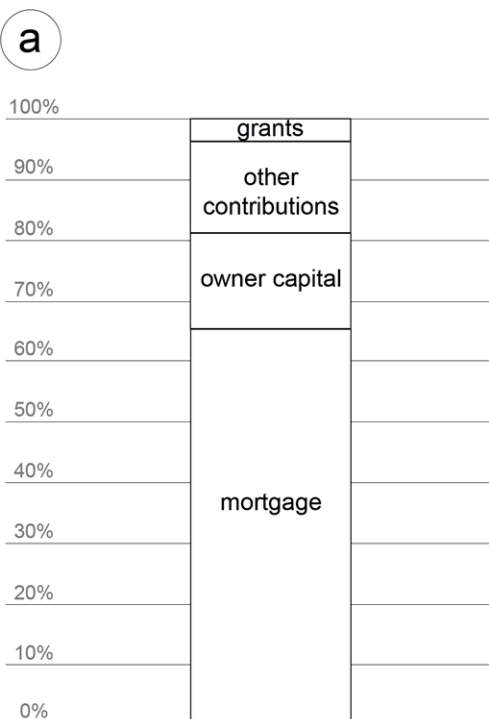
nel pamphlet “bolo bolo” scritto sotto lo pseudonimo “P.M.” dall’attivista Hans Widmer. I “bolos” sono concepiti come una rete globale e non gerarchica di comunità intenzionali autosufficienti di alcune centinaia di persone. Ispirati alle tribù, sono determinati per programma e dimensione, ma la configurazione specifica, la posizione, l’ideologia e l’identità culturale sono invece aperte e libere. Nella seconda edizione, pubblicata nel 1993, i “bolos” si identificarono nella forma giuridica della cooperativa d’abitazione: il collettivo *Karthago am Stauffacher* si costituì come cooperativa già nel 1991. Un altro gruppo, *Dreieck*, fece lo stesso per acquisire un isolato urbano che altrimenti sarebbe stato demolito.

Il modello è diventato con il tempo una proposta su larga scala, non per mezzo di una progettazione top-down o attraverso grandi proprietà immobiliari, ma per numeri aggregati, secondo un processo decisionale decentralizzato. Attualmente, il numero delle cooperative d’abitazione è il terzo più grande dopo quello dell’affitto di mercato e della proprietà privata, ammontando a un quinto dello stock totale di alloggi. Secondo la WGB, un’organizzazione ombrello delle cooperative edilizie svizzere, oltre 141 organizzazioni cooperative gestiscono un totale di più di 42.000 appartamenti.

Analogamente, a Barcellona i progetti in analisi sono da inquadrare come contributi a temi e lotte più ampie. L’emergere delle

cooperative d’abitazione è da mettere in relazione con la crisi del 2008 che in Spagna, un Paese a forte maggioranza proprietaria, ha esacerbato il peggioramento delle condizioni abitative. In risposta a ciò, sono nati diversi movimenti per il diritto alla casa, tra cui *Plataforma de Afectados por la Hipoteca* (PAH, Piattaforma per le Persone Colpite dalle Ipoteche), oltre ad un’ondata di occupazioni e movimenti attivisti nutriti da una lunga storia di lotte per il culminata nella manifestazione “15M” del 2011. In seguito a queste proteste, nel 2015 la piattaforma per i cittadini “Barcelona en Comú” (Barcellona in Comune) guadagnò la minoranza di governo. Il diritto all’abitare divenne la priorità politica del Comune di Barcellona, secondo un programma di politiche decennale (Comune di Barcellona, 2018). Un punto di questo piano è “promuovere il modello delle cooperative d’abitazione in diritto d’uso: il *co-housing*”. La municipalità supporta questo modello in tre modi: (modesta) assistenza economica; cambiamenti alla normativa che inibisce la sperimentazione; rendendo porzioni di suolo pubblico disponibili in concessione alle iniziative di *co-housing* (Gutzon Larsen, 2020). Il lotto pubblico è concesso in diritto di superficie per 75 anni in cambio di un canone annuale calmierato. Come requisito, il comune stabilisce che l’ingresso nella cooperativa edilizia sia regolato dagli stessi tetti di reddito dell’ammissione all’edilizia pubblica. Nell’Ottobre 2016 la municipalità ha bandito un concorso per

03 |



la progettazione e costruzione di cooperative d'abitazione in diritto d'uso su sette lotti pubblici (Ajuntament de Barcelona, 2016). A maggio 2017, cinque progetti, per un totale di 110 unità abitative, sono stati selezionati per il successivo sviluppo. Poco prima delle elezioni comunali del 2019, il consiglio comunale di Barcellona ha approvato una seconda tornata di gare d'appalto per cooperative edilizie in diritto d'uso su terreni di proprietà comunale, questa volta per tre nuovi lotti (Ajuntament de Barcelona, 2019). Ad oggi, di questi, sei progetti sono stati realizzati e quattro sono in fase di costruzione o progetto.

### La centralità del processo progettuale

A Zurigo e a Barcellona, per assegnare i progetti di cooperative di abitazione su suolo pubblico, i concorsi architettonici sono diventati la procedura standard, se non per legge per consuetudine. La modalità concorsuale ha lo scopo di assicurare la varietà delle soluzioni proposte e la qualità architettonica. Non dovendo progettare per il mercato, le cooperative si distinguono per accettare un più alto grado di rischio: tipologie sperimentali di appartamenti, tecnologie costruttive sostenibili, localizzazione in luoghi sfavorevoli per il mercato immobiliare convenzionale.

L'aspetto più innovativo concerne gli spazi comuni e le tipologie di appartamenti, che valorizzano forme comunitarie di abitare, alternative al modello della famiglia nucleare. Questi modelli abitativi infatti decostruiscono il modello fordista fatto di stanze con funzioni predeterminate e fisse, incoraggiando invece configurazioni spaziali che sono: «*less defined spatial systems, testing the traditional borders of privacy*» (Andreas Hofer, 2016). Non si tratta di adottare una posizione binaria, casa individua-

le o comunitaria, bensì un gradiente tra individuale/privato/intimo, e sociale/pubblico/comunitario, che ha a che fare con le possibilità che offre lo spazio e ciò che desiderano gli abitanti. Grandi vani scale, spazi a doppia altezza, passerelle, strade interne, balconi e terrazze condivisi sono spazi di scambio sociale. È il caso delle *Cluster-Wohnungen* costituite dall'aggregazione di piccole unità abitative indipendenti collegate da una sequenza articolata di spazi comuni (Fig. 4). La creazione di connessioni e interfacce permeabili, facciate abitate e tetti praticabili rappresenta un marcatore iconografico per i progetti di cohousing. Altro aspetto caratteristico è il fatto di concepire l'edificio come un'infrastruttura aperta dove l'uso modella l'architettura nel tempo. Le strategie relative all'appropriazione da parte degli utenti concernono la possibilità di adattamenti in fase di progettazione, l'estensione della metratura o il cambio di tipologia di abitazione (Fig. 5).

A Barcellona l'iter progettuale inizia dopo l'assegnazione del progetto, seguendo tre fasi: il progetto, la costruzione e, infine, quella di appropriazione ed uso. Il progettista e il gruppo di abitanti decidono collettivamente immaginario, programma e obiettivi comuni su cui poi si basano le strategie progettuali adottate.

Nelle nuove cooperative di Zurigo, l'iter prevede due fasi. Nella prima fase viene individuato il sito di progetto da parte della cooperativa, si forma un gruppo di adesione che comprende, in parte, i futuri residenti. Tra i membri del gruppo si instaura un dibattito, organizzato per sottotemi, il cui risultato è una serie di documenti che poi diventano il brief di concorso per il sito in oggetto. La seconda fase prevede lo sviluppo del progetto vincitore. Gli architetti sono quindi coinvolti su entrambi

the “bolos” identified themselves in the legal form of the housing cooperative: the collective *Karthago am Stauffacher* was already established as a cooperative in 1991. Another group, *Dreieck*, did the same to acquire an urban block that would otherwise have been demolished.

Over time, the model has become a large-scale proposition, not by top-down planning or through large estates, but by aggregate numbers in a decentralised decision-making process. Currently, the number of housing cooperatives is the third largest after market renting and private ownership, amounting to one fifth of the total housing stock. Today, according to the WGB, an umbrella organisation of Swiss housing cooperatives, more than 141 cooperative organisations manage a total of more than 42,000 apartments. Likewise, in Barcelona the initiatives

under study should be seen as contributions to broader issues and struggles. The emergence of housing cooperatives was famously linked to the 2008 crisis, which in Spain, a country with a strong property-owning majority, worsened the housing conditions. In reaction to this crisis, several movements for the right to housing emerged, including *Plataforma de Afectados por la Hipoteca* (PAH, Platform for People Affected by Mortgages), as well as a wave of occupations and activist movements, which reached its peak in the 2011 15-M protest. Following these protests, in 2015 the citizens' platform “Barcelona en Comú” (Barcelona in Common) became the governing minority. The right to housing thus entered the Barcelona City Council's political priority according to a ten-year policy plan (Barcelona City Council, 2018). One point of this plan

is “promoting the assignment-for-use cooperative model: cohousing”. The municipality supports this model in three ways: (modest) economic assistance; changes to planning regulations that inhibit experimentation; making municipality-owned land available to cohousing initiatives (Gutzon Larsen, 2020). Public land is leased for 75 years in exchange for an annual capped fee. As a requirement, the municipality stipulates that access to the housing cooperative is regulated by the same income ceilings as admission to public housing.

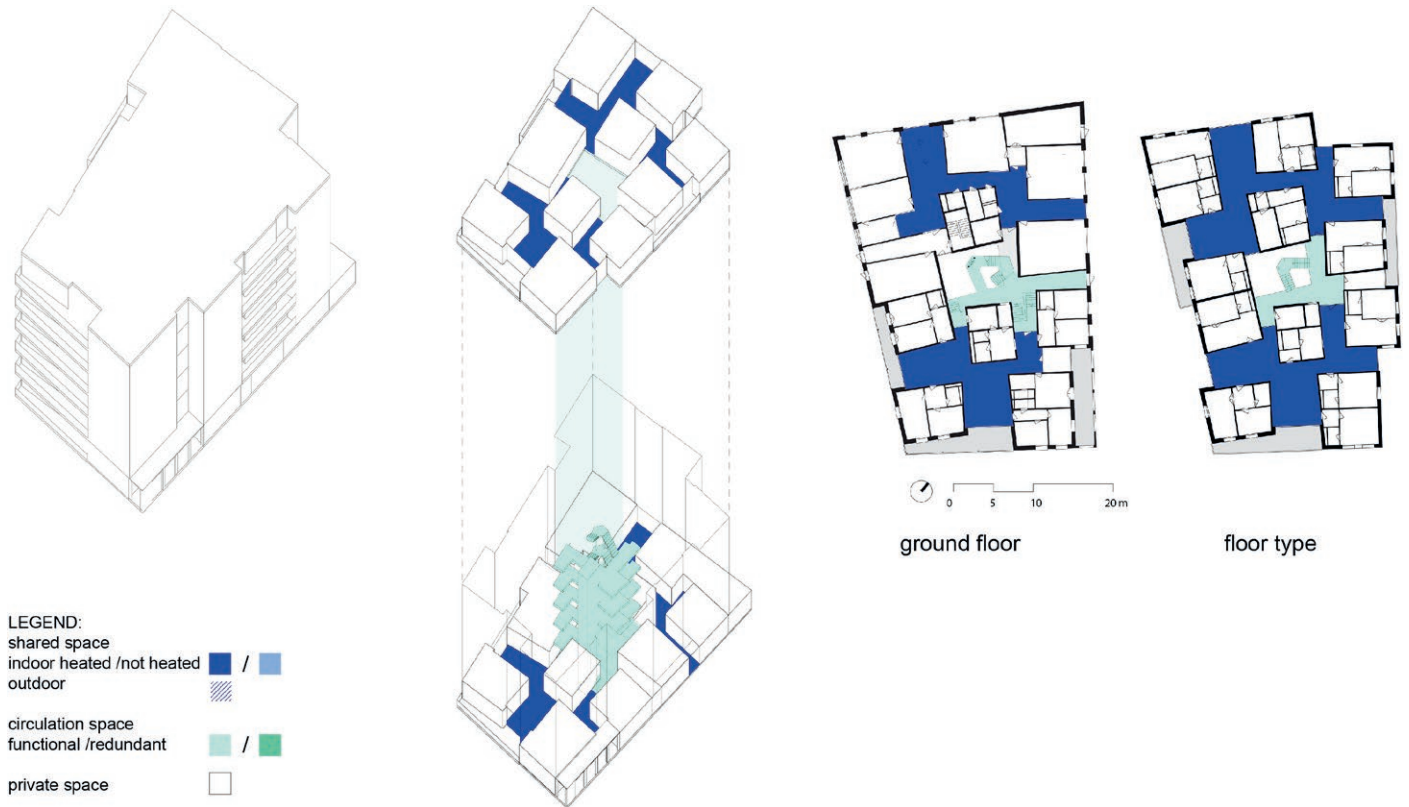
In October 2016, the municipality launched a competition for the design and construction of right-to-use housing cooperatives on seven public plots (Ajuntament de Barcelona, 2016). In May 2017, five projects totalling 110 housing units were selected for further development. Shortly before the 2019

municipal elections, the Barcelona City Council approved a second round of tenders for right-of-use housing cooperatives on municipally owned land, this time for three new plots (Ajuntament de Barcelona, 2019). To date, of these projects, six have been completed and four are under construction or in the design phase.

### Agency of Design

In Zurich and Barcelona, architectural competitions have become the standard procedure, by custom if not by law, for awarding housing cooperative projects on public land. The competition procedure is intended to ensure the variety of solutions proposed and their architectural quality. As they do not have to design for the market, cooperatives are distinguished by accepting a higher degree of risk: experimental types of flats, sustainable construction

04 |



i fronti della commissione: da un lato identificano siti con un alto potenziale, esplorano nuove possibilità di pianificazione e consigliano i comitati di sviluppo; dall'altro, come esperti

technologies, location in places unpopular for the conventional housing market.

The most innovative aspect concerns common spaces and types of flats, which promote community forms of living as an alternative to the nuclear family model. These housing models in fact deconstruct the Fordist model of rooms with predetermined and fixed functions, instead encouraging spatial configurations that are: «less defined spatial systems, testing the traditional borders of privacy» (Andreas Hofer, 2016).

It is not a matter of adopting a binary position, individual or community house, but a gradient between individual/private/personal and social/public/community, which concerns the possibilities offered by the space and what the inhabitants want. Large stairwells, double-height spaces, walkways, in-

terior streets, shared balconies and terraces are spaces of social exchange. This is the case of the *Cluster - Wohnungen* composed of the aggregation of small independent housing units connected by an articulated sequence of common spaces (Fig. 4). The creation of permeable connections and interfaces, inhabited façades and rooftops is an iconographic marker for cohousing projects. Another characteristic aspect is the designing of the building as an open infrastructure where the use itself shapes the architecture over time. Strategies related to user appropriation concern the possibility of adaptations at the design stage, extension of floor space or change of dwelling type (Fig. 5).

In Barcelona, the design process starts after the project has been assigned and follows three phases: design, construction and, finally, appropriation

esterni, sono professionalmente in competizione per interpretare i risultati del processo di consultazione e tradurli in progetto. Così l'architettura media tra un'ideologia collettivi-

and use. The designer and the group of inhabitants collectively decide on a common vision, programme and objectives on which the design strategies adopted are then based.

In the new cooperatives in Zurich, the process involves two phases. In the first phase, the project site is identified by the cooperative, and a membership group, including part of the future residents, is formed. Among the group members, a debate is held, organised by sub-themes, the result of which is a series of documents that then become the competition brief for the site in question. The second phase involves the development of the winning project. Architects are thus involved on both sides of the commissioning: on the one hand, they identify sites with high potential, explore new planning possibilities and advise the development committees; on the other hand,

as external experts, they compete professionally to interpret the results of the consultation process and translate them into a project. Thus, architecture mediates between a radical collectivist ideology in its origins, experimentation with new spatial systems and models of living and an external image virtually indistinguishable from that of the ever-expanding and densifying city.

#### A Holistic Model

Both projects under study address pressing issues in contemporary society, mentioned in the introduction to this article, through a holistic approach of social, economic and environmental sustainability.

The motivations and goals behind the adoption of the model are similar: to guarantee everyone the right to housing by lowering costs and improving

05| La Borda, Lacol, Barcellona. Ogni tipologia di alloggio (40 m<sup>2</sup>, 55 m<sup>2</sup> e 70 m<sup>2</sup>) può essere adattato alle esigenze individuali perché il processo di progettazione ha contemplato la loro estensione o riduzione mediante lo spostamento delle partizioni interne in legno. La distribuzione interna degli appartamenti segue la stessa strategia, con un unico elemento fisso di impianti

*La Borda, Lacol, Barcelona. Each type of apartment (40 m<sup>2</sup>, 58 m<sup>2</sup> e 76 m<sup>2</sup>) can be adapted to individual needs as the design process contemplated their extension or reduction by moving the interior wooden partitions. The internal distribution of the flats follows the same strategy, with a single fixed element of facilities*

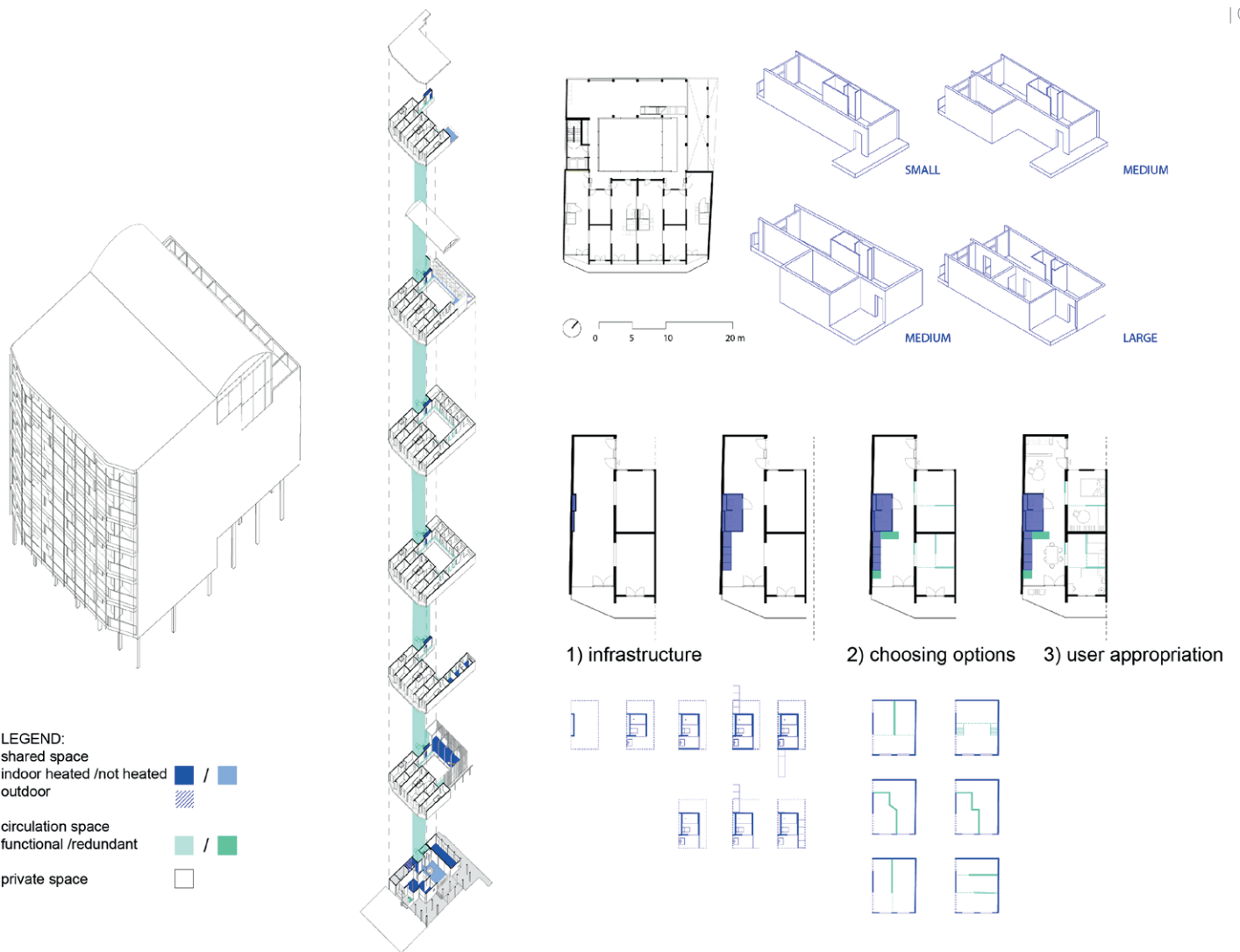
sta radicale nelle origini, la sperimentazione di nuovi sistemi spaziali e modelli di vita, e un'immagine esterna virtualmente indistinguibile da quella della città in continua espansione e densificazione.

**Un modello olistico**

Entrambi i progetti oggetto di studio affrontano questioni urgenti della società contemporanea, citate nell'introduzione di questo articolo, attraverso un approccio olistico di sostenibilità sociale, economica ed ambientale.

Le motivazioni e gli scopi all'origine dell'adozione del modello sono simili: garantire il diritto all'abitare, abbassando il costo della casa e migliorando la capacità di questa di corrispondere

ai desideri e agli usi degli abitanti. Le soluzioni formali adottate sono il risultato di un processo decisionale collettivo su "come vogliamo abitare": la comunità pensa, progetta e gestisce collettivamente gli spazi in cui abita e attraverso cui si mette in relazione. Il rapporto di vicinato è incentivato da spazi che favoriscono l'incontro. In *La Borda* attraverso lo spazio della corte, che si espande nei locali comuni che su di essa si affacciano; in *House A* i cluster privati sono come immersi in un plasma di spazio condiviso che li collega al sistema distributivo centrale. La gestione dell'attività domestica è ripartita in maniera paritaria tra tutti gli abitanti senza distinzione di genere: la lavanderia e la cucina si trovano in spazi grandi e luminosi, al centro della vita della comunità. Si forma così un'infrastruttura sociale



| 05

multigenerazionale ed eterogenea capace di supplire al bisogno di cura di ognuno, contrastando al contempo l'isolamento e il malessere psicofisico che ne deriva.

Centrale è la volontà di dare priorità al valore d'uso della casa, piuttosto che a quello di scambio. In entrambi gli esempi oggetto di confronto, il modello cooperativo si è dimostrato uno strumento efficace per tradurre l'idealismo sociale dell'attivismo radicale in proposte economiche concrete. Strategie quali la cessione del diritto di superficie da parte della municipalità, la proprietà collettiva, mutui con bassi tassi di interesse, agevolazioni fiscali, autopromozione e autogestione, permettono di ridurre i costi fino al 55-60% (Lacol and La Dinamo, 2019). Il costo di costruzione di *La Borda* è pari a 850 €/m<sup>2</sup>, e il prezzo di affitto medio è di 500 €/mese, circa il 40% in meno del prezzo medio per lo stesso quartiere. Per l'edificio *House A* il costo è stato di 2830 €/m<sup>2</sup>, ovvero del 10-15% inferiore rispetto al costo medio di sviluppo immobiliare a Zurigo, e con un canone di affitto inferiore al 20-30% della media.

Altro aspetto progettuale rilevante è quello della sostenibilità ambientale. Si tratta di edifici con classe energetica A, in cui il raggiungimento di alti standard energetici avviene *in primis* attraverso strategie di "soft sustainability" quali tecniche passive di riscaldamento e raffrescamento e un uso sapiente dei materiali, in modo da ridurre innanzitutto i consumi e, di conseguenza, i costi. Anche la condivisione di spazi e servizi contribuisce a questo scopo. L'approvvigionamento energetico inoltre avviene attraverso fonti rinnovabili: in *House A* il 45% dell'elettricità necessaria è prodotta dai pannelli fotovoltaici in copertura.

its ability to respond to the wishes and uses of the inhabitants. The formal solutions adopted are the result of collective decision-making about "how do we want to live": the community collectively conceives, designs and manages the spaces in which they live and through which they interact. The proximity relationship is fostered by spaces that encourage encounters. In *La Borda* through the space of the courtyard, which expands into the common rooms overlooking it, in *House A* the private clusters are placed as if immersed in a plasma of shared space that connects them to the central distribution system. The management of domestic activity is shared equally among all the inhabitants without distinction of gender: laundry and kitchen are located in large, bright spaces at the heart of community life. A multi-generational and heterogeneous social

infrastructure is thus established, capable of fulfilling each resident's care needs while counteracting isolation and the resulting psychophysical illness.

Central to this is the intention to prioritise the use value of the house rather than the exchange value. In both examples under comparison, the cooperative model proved to be an effective tool for translating the social idealism of radical activism into concrete economic proposals. Strategies such as municipality land lease, collective ownership, loans with low interest rates, tax breaks, self-promotion and self-management enable cost savings of up to 55-60% (Lacol & La Dinamo, 2019). The construction cost of *La Borda* is 850 €/m<sup>2</sup>, and the average rental price is 500 €/month, about 40% less than the average price for the same district. For the *House A* building, the

## Conclusioni

L'analisi ha permesso di comparare l'applicazione del modello di cooperativa d'abitazione no profit a proprietà indivisa nelle città di Zurigo e di Barcellona. Attraverso lo studio di fonti bibliografiche e il ridisegno dei progetti, sono stati indagati i processi e i loro esiti formali, evidenziando le analogie nella natura del modello, nella sua storia ed evoluzione, nelle ragioni alla base della sua adozione, nelle azioni e nei loro effetti attraverso cui si è consolidato. Il principale risultato della ricerca riguarda la sintesi degli aspetti capaci di offrire soluzioni alternative a questioni quali proprietà, promozione e gestione del bene casa, la pluralizzazione e diversificazione dei nuclei di convivenza e l'amministrazione collettiva e paritaria delle attività domestiche. Il partenariato pubblico-privato, la modalità concorsuale di assegnazione dei progetti, l'autopromozione e la partecipazione della futura comunità di abitanti, sono fattori che consentono di ridurre il costo delle operazioni e, al contempo, avere una grande qualità degli spazi abitativi, costruiti su misura rispetto alle necessità dei futuri inquilini, ma anche pensati per la loro capacità trasformativa nel tempo. Architetti, abitanti e amministrazione pubblica hanno collaborato per dare forma a progetti di successo.

Il fatto che a Barcellona sia stato applicato il modello già esistente a Zurigo, così come in Danimarca, in Uruguay e in altri contesti, permette di ipotizzare una sua trasferibilità anche in Italia. Invecchiamento della popolazione, isolamento, dissoluzione della famiglia, difficoltà di accesso all'abitare – specialmente per i giovani – nonché una ricerca verso soluzioni a basso impatto ambientale, sono alcune delle questioni riscontrabili anche nella società italiana contemporanea. Se riconosciuto

cost was 2,830 €/m<sup>2</sup>, which is 10-15% lower than the average cost of property development in Zurich, and the rent is 20-30% lower than the average.

Another relevant design aspect is environmental sustainability. *La Borda* and *House A* are energy class A buildings in which the achievement of high energy standards is achieved primarily through "soft sustainability" strategies, such as passive heating and cooling techniques and the expert use of materials, to reduce consumption and, consequently, costs. The sharing of spaces and services also contributes to this. Energy is then supplied from renewable sources: in *House A*, 45% of the electricity required is produced by photovoltaic panels on the roof.

## Conclusions

The analysis compared the applicability of the model of the not-for-profit

housing cooperative with undivided ownership in the cities of Zurich and Barcelona.

Through the study of bibliographic sources and the redesign of projects, the processes and their formal outcomes are investigated, highlighting the similarities in the nature of the model, its history and evolution, the reasons behind its adoption, the actions and their effects through which it has been consolidated. The main result of the research is the synthesis of aspects that offers alternative solutions to issues such as ownership, promotion and management of housing, the pluralisation and diversification of cohabitation units and a collective gender balanced administration of household activities. The fact that the model already existing in Zurich, as well as in Denmark, Uruguay and other contexts, has been applied in Barcelona, makes it possible

to be applied in Barcelona, makes it possible



## Scheda tecnica progetti

La Borda

Constitució 85-89, Barcellona (Spagna), Cooperativa di abitanti La Borda, La-col, 2014-2018

|                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| Categoria                      | Nuova costruzione                     |
| Localizzazione                 | Urbana                                |
| Tipologia architettonica       | Edificio a corte - <i>corralas</i>    |
| Comunità di abitanti           | Intergenerazionale – circa 50 persone |
| Numero di unità abitative      | 28                                    |
| FAR                            | 4,63                                  |
| BCR                            | 1                                     |
| Costo                          | 850 €/m <sup>2</sup>                  |
| Titolo di godimento            | Cost - rent                           |
| Tempo di sviluppo              | 3 anni                                |
| Superficie utile totale        | 2980,5 m <sup>2</sup>                 |
| Di cui privata (63%)           | 1888,5 m <sup>2</sup>                 |
| Di cui condivisa (23%)         | 662 m <sup>2</sup>                    |
| Superficie distribuzione (14%) | 430 m <sup>2</sup>                    |

all'interno di un quadro normativo che ne faciliti l'applicazione, questo modello può offrire una soluzione abitativa coerente con queste necessità.

Un'ulteriore fase di sviluppo della ricerca potrebbe riguardare l'inclusione nell'analisi di altri esempi di cooperative d'abitazione. Il ridotto numero di casi può infatti costituire un limite: le similitudini sono molte, ma non è accertabile che queste caratteristiche possano ripresentarsi anche in altri contesti. Allargare il campione potrebbe quindi determinare la verifica o falsificazione della tesi del modello cooperativo come esito di un movimento nato dal basso, capace di rispondere alle sfide contemporanee di inclusività e comunità, accessibilità alla casa, ecologia e sostenibilità ambientale.

«Come vivremo insieme?» non esiste una soluzione univoca e universale, ma il *co-housing* fa parte della risposta multiforme e sfaccettata a questa domanda.

to assume its transferability to Italy as well. An ageing population, isolation, the dissolution of the family, difficulty of access to housing – especially for young people – and a search for low environmental impact solutions are some of the issues that can also be found in contemporary Italian society. If acknowledged within a regulatory framework that facilitates its application, this model can offer a housing solution consistent with these demands. A further stage of research development could include other examples of housing cooperatives. The small number of cases may in fact represent a limit: there are many similarities, but it is not ascertainable that these characteristics can also be found in other contexts. Broadening the sample could therefore lead to the verification or falsification of the thesis that the cooperative model is the outcome of a grass-

roots movement capable of responding to the contemporary challenges of inclusiveness and community, housing accessibility, ecology and environmental sustainability.

«How will we live together?» There is no single, universal solution, but co-housing is part of the multifaceted answer to this question.

Mehr Als Wohnen – House A

Dialogweg 6, 8050 Zurigo (Svizzera), Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich, (Associazione delle Cooperative Edilizie Regionali di Zurigo), Duplex Architekten, 2009-2015

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Categoria                     | Nuova costruzione                      |
| Localizzazione                | Urbana                                 |
| Tipologia architettonica      | clusterwohnungen                       |
| Comunità di abitanti          | Intergenerazionale – circa 130 persone |
| Numero di unità abitative     | 66                                     |
| FAR                           | 1,5                                    |
| BCR                           | 0,4                                    |
| Costo                         | 2830 €/m <sup>2</sup>                  |
| Titolo di godimento           | Cost - rent                            |
| Tempo di sviluppo             | 7 anni                                 |
| Superficie utile totale       | 4830 m <sup>2</sup>                    |
| Di cui privata (74%)          | 3570 m <sup>2</sup>                    |
| Di cui condivisa (19%)        | 900 m <sup>2</sup>                     |
| Superficie distribuzione (7%) | 360 m <sup>2</sup>                     |

## REFERENCES

Ajuntament de Barcelona (2016), “L'Ajuntament treu a concurs públic set solars municipals per impulsar l'habitatge cooperatiu”, available at: <https://ajuntament.barcelona.cat/premsa/2016/10/29/lajuntament-treu-a-concurs-public-set-solars-municipals-per-impulsar-lhabitatge-cooperatiu/> (accessed 2 March 2022).

Ajuntament de Barcelona (2019), “L'Ajuntament treu a licitació 7 solars per construir 425 habitatges assequibles en col·laboració amb promotors socials”, available at: <https://ajuntament.barcelona.cat/premsa/wp-content/uploads/2019/05/190510-NdP-surten-a-licitaci%C3%B3-solars-cohabitatge-DEF-VV.pdf> (accessed 2 March 2022).

Bietry, L. (2006), “Les cooperatives d'habitation en tant qu'acteurs du développement urbain”, *Mémoire de DESS*, p.91.

Davidovici, I. (2020), “Co-op City: Utopia and Pragmatism in Zurich's cooperative housing”, In Rainer, H. Ventura, P. and Delz, S. (Ed.), *Housing the Co-Op. A Micro-Political Manifesto*. Ruby Press, Berlino, pp.177-192.

Debelle, G., Cattaneo, C., Gonzalez, R., Barranco, O. and Llobet, M. (2018), “Squatting Cycles in Barcelona: Identities, Repression and the Controversy of Institutionalisation”, in Martinez Lopez, M.A. (Ed.), *The Urban Politics of Squatters' Movement*, The Contemporary City, Springer, Berlino, pp.51-73.

Guidarini, S. (2018), *New Urban Housing*, Biblioteca Universitaria, Skira, Milano.

Gutzon Larsen, H. (2020), “Barcelona. Housing crisis and urban activism”, in Hagbert, P., Gutzon Larsen, H., Thörn, H. and Wasshede, C. (Ed.), *Contemporary Co-housing in Europe. Towards Sustainable Cities?*, Routledge, Londra, UK, pp.74-93.

Lacol, La Dinamo (2019), *Impuls de les cooperatives d'usuaris d'habitatge*, La Dinamo Fundació, Barcellona.

P.M. (1983), *bolo'bolo*, Paranoia Citz, Zurigo.

Premio Baffa Rivolta, 18\_Hunziker Areal | Housing cooperative mehr als wohnen, available at: [http://premiobaffarivolta.ordinearchitetti.mi.it/portfolio\\_page/18\\_hunziker-areal-housing-cooperative-mehr-als-wohnen/](http://premiobaffarivolta.ordinearchitetti.mi.it/portfolio_page/18_hunziker-areal-housing-cooperative-mehr-als-wohnen/) (accessed 8 June 2022)

Rolnik, R., (2019), *Urban Warfare. Housing Under the Empire of Finance*, Verso Books, Brooklyn, New York, USA.

Tosi, A. (1994), *Abitanti: Le Nuove Strategie dell'Azione Abitativa*, Il Mulino, Bologna.

Vestbro, D. U. and Horelli, L. (2012), “Design for Gender Equality: The History of Co-Housing Ideas and Realities”, *Built Environment*, Vol. 38, n. 3, pp. 315-35.