

466 l'industria delle costruzioni

RIVISTA BIMESTRALE DI ARCHITETTURA

l'industria delle costruzioni è una rivista internazionale di architettura con testi in italiano e in inglese. Le proposte di pubblicazione sono sottoposte alla valutazione del comitato di redazione che si avvale delle competenze specifiche di referee esterni secondo il criterio del blind-review

ANNO LII • MARZO-APRILE 2019



Foto: Iwan Buan

Direttore

Domizia Mandolesi

Comitato scientifico

Gabriele Buia | Jo Coenen | Claudia Conforti | Paolo Desideri | Gianfranco Dioguardi | Francesco Moschini | Renato T. Morganti | Giuseppe Nannerini | Carlo Odorisio | Piero Ostilio Rossi | Antonino Saggio | Eduardo Souto de Moura | Silvano Stucchi | Piero Torretta | Vincenzo Vitale | Cino Zucchi

Redazione

Gaia Pettena

Segreteria di redazione

Costanza Natale

Impaginazione

Pasquale Strazza

Corrispondenti

Zhai Fei, Cina | Luciana Ravel, Francia | Italia Rossi, Gran Bretagna | Norbert Sachs, Germania | Antonio Pio Saracino, Usa | Satoru Yamashiro, Giappone

Testi inglesi

Paul D. Blackmore

In copertina

Star Apartments, Los Angeles, Usa

Editore

EdilStampa srl

www.lindustriadelcostruzioni.it | www.edilStampa.it

EdilStampa Direzione, Redazione, Amministrazione: Via G.A. Guattani 20 - 00161 Roma tel. 0684567403 - fax 0684567590 - e-mail: edilStampa@ance.it - Bimestrale - Spedizione in abbonamento postale art. 2, comma 20/B L662/96 - Autorizzazione del Tribunale di Roma n. 11804, 25.10.67 - Direttore responsabile Domizia Mandolesi, proprietà ANCE, Associazione Nazionale Costruttori Edili, Roma. Le opinioni espresse dagli autori non impegnano la rivista

Pubblicità EdilStampa - Via G.A. Guattani, 20 - 00161 Roma - tel. 0684567403 - e-mail: natalec@ance.it

Abbonamenti 2019 Italia: 1 numero € 10,00; abbonamento annuo € 50,00 (studenti € 25,00). Versamento su c/c n. 778019 intestato a: EdilStampa srl, Via G.A. Guattani 20 - 00161 Roma. Acquisto on line www.lindustriadelcostruzioni.it. Abroad: subscription fee (air mail): Europe € 110,00 per year; extra European countries: € 145,00

Stampa Arti Grafiche Boccia spa, Salerno

ISSN 0579-4900

- 6 **Editoriale**
Editorial
- 8 **La casa condivisa, una novità antica**
Shared housing. An age-old novelty
Stefano Guidarini
- 18 **Abitazione e spazi condivisi. Modelli atipici dalla cultura islamica in Iran**
Dwelling and shared spaces. Atypical models of islamic culture in Iran
Alessandra De Cesaris
- 24 **Cohousing e welfare generativo. Le strategie in Italia e in Europa**
Cohousing and generative welfare. Strategies in Italy and Europe
Alessandro Di Egidio
- 29 **Condivisione residenziale come matrice di metamorfosi tipologiche e urbane**
Cohousing as a matrix of typological and urban metamorphoses
Leila Bochicchio
- 34 **GUIDARINI & SALVADEO ARCHITETTI ASSOCIATI**
Residenze temporanee nel Centro della Lega del Filo d'Oro a Osimo, Ancona
Temporary flats in the Lega del Filo d'Oro Centre, Osimo, Ancona
Leila Bochicchio
- 42 **A+T ARCHITECTURE-CLAUDINE AREND ET ANOUK THIL**
Alloggi condivisi per studenti e anziani a Lussemburgo
Shared residence for students and elderly in Luxemburg
Leila Bochicchio
- 48 **DOMINIQUE COULON & ASSOCIÉS**
Residenza e uffici a Strasburgo, Francia
Housing and offices in Strasbourg, France
Leila Bochicchio
- 54 **CEBRA**
Residenza collettiva per bambini e ragazzi a Kerteminde, Danimarca
Collective housing for children and teenagers in Kerteminde, Denmark
Leila Bochicchio
- 62 **MÜLLER SIGRIST ARCHITEKTEN**
Complesso Kalkbreite a Zurigo, Svizzera
Kalkbreite complex in Zurich, Switzerland
Leila Bochicchio
- 68 **BARARCHITEKTEN+CARPANETO+FATKOEHL**
Complesso di edilizia residenziale sulla Sprea a Berlino, Germania
Housing on Spree river in Berlin, Germany
Leila Bochicchio
- 76 **EINSZUEINS ARCHITEKTUR**
Complesso residenziale con spazi condivisi a Vienna, Austria
Cohousing complex with shared spaces in Wien, Austria
Leila Bochicchio
- 84 **NZI ARCHITECTES**
Jardin Divers. Residenze a Montreuil, Francia
Jardin Divers. Apartments in Montreuil, France
Saverio Massaro
- 90 **MAT OFFICE**
Residenza collettiva per giovani a Pechino, Cina
Collective Youth Apartment in Beijing, China
Saverio Massaro
- 96 **MICHAEL MALTZAN ARCHITECTURE**
Star Apartments. Complesso di residenze sociali e servizi a Los Angeles, Usa
Star Apartments. Collaborative Housing Complex in Los Angeles, Usa
Saverio Massaro
- 102 **FROETSCHER LICHTENWAGNER ARCHITEKTEN**
Intercultural Living. Complesso di edilizia residenziale sovvenzionata a Vienna, Austria
Intercultural Living. Subsidised housing complex in Wien, Austria
Saverio Massaro
- 108 **ARGOMENTI**
Student Housing: prospettive e sperimentazioni. I seminari strategici dell'ANCE
Paola Pierotti
Rigenerazione e riuso degli immobili della Difesa. I beni demaniali fra cultura, ricerca e innovazione
Cristina Natoli
A Home for All: Six Experiments in Social Housing
Marco Spada
Cantieri interrotti, architetture incompiute. Aggiornamenti
Alfonso Giancotti
Gabor Acs, architetto della Società Generale Immobiliare
Gianluca Lecoque, Stefania Mornati
- 122 **LIBRI** a cura di Gaia Pettena
- 124 **NOTIZIE**

COHOUSING E WELFARE GENERATIVO. LE STRATEGIE IN ITALIA E IN EUROPA

COHOUSING AND GENERATIVE WELFARE. STRATEGIES IN ITALY AND EUROPE

24

di Alessandro Di Egidio*

La coabitazione è un fenomeno nato dal basso, esito dell'iniziativa presa da un gruppo di persone che cerca di rispondere autonomamente alle proprie necessità e aspirazioni. A prescindere da ciò che concerne la sfera relazionale e interpersonale soggettiva dell'abitante, la coabitazione presenta vantaggi pratici, dal risparmio economico – sia in fase di accesso che di gestione della casa – all'assicurazione in forma autonoma di una serie di servizi e facilitazioni quotidiane. Ciò permette di considerare il fenomeno come pratica di *welfare* generativo, ovvero quel tipo di *welfare* capace di rigenerare e impegnare le risorse già disponibili per aumentare il rendimento degli interventi e delle politiche sociali¹. Negli ultimi decenni la diffusione capillare del modello sta aumentando, specialmente grazie alle possibilità offerte dal web, attraverso un numero crescente di piattaforme che mettono in contatto gli individui interessati, agevolando lo scambio di conoscenze ed esperienze utili per rendere più semplice quello che spesso è un percorso tortuoso.

Oltre alla spinta dei processi *bottom-up*, iniziano a essere molteplici le città europee che inscrivono il supporto ai progetti di cohousing all'interno delle proprie politiche abitative e di sviluppo del territorio. Il focolaio, acceso originariamente in Germania, Olanda, Svizzera e Danimarca, ha saputo propagarsi coinvolgendo la Francia, l'Austria, il Lussemburgo e, seppur in minor misura, anche la Spagna e l'Inghilterra. In alcune di queste nazioni le città favoriscono i progetti di coabitazione senza un coordinamento nazionale, altre invece, come la Francia, hanno visto nascere delle reti² tra i comuni per sponsorizzare più efficacemente il fenomeno, condividere le stesse procedure che si sono rivelate di successo, imparare a rispondere opportunamente alle sollecitazioni dei cittadini e soprattutto impostare un quadro normativo agile che riconosca come soggetto giuridico normato le collettività che impostano forme di abitare condiviso.

Molte amministrazioni hanno individuato infatti in questo fenomeno un elemento di utilità sociale indirizzato alla risoluzione del problema abitativo. La formula dell'abitare condiviso persegue lo scopo di realizzare alloggi a prezzo ridotto rispetto a quello imposto dal mercato, tagliati sulle necessità dei componenti della collettività; i soggetti interessati non sono definiti da canoni sociali ed economici, fattore che permette di ridurre il rischio della ghettizzazione tra fasce sociali omogenee.

Esistono diversi tipi di strategie che le città possono mettere in pratica, operanti in ambiti differenti, che spaziano dall'agevolazione dell'accesso fisico al bene su cui impostare il progetto alla promozione da parte del comune del modello, fino al sostegno politico e alla garanzia finanziaria per i gruppi presso gli istituti di credito e altri enti utili allo sviluppo del processo. A seconda del grado di coinvolgimento dell'amministrazione si possono annotare azioni capillari riferite a progetti e lotti singoli – che possono essere indicati dai soggetti privati interessati o selezionati dalla giunta cittadina – o interventi globali di vera e propria pianificazione territoriale.

Per ciò che concerne gli interventi puntuali, i comuni possono impegnarsi a fornire il suolo utile alla realizzazione del progetto di abitare condiviso; tale tipologia di collaborazione è mediata da contratti che prevedono la scissione della proprietà del suolo da quella degli immobili. Nella maggior parte dei casi, infatti, le città rimangono in possesso del terreno sul quale i gruppi di abitanti – organizzati spesso in forma di cooperativa – andranno a realizzare il progetto a proprie spese. Gli accordi sanciti tra pubblico e privato regolano dunque il diritto di superficie di un bene, ossia la facoltà da parte del contraente di usufruirne per un determinato periodo di tempo a fronte di una somma rateizzata e agevolata che deve essere

*HousingLab - DiAP -
Sapienza Università di Roma,
coll. ricerca

corrisposta al comune. Attraverso questa procedura entrambe le parti ottengono dei vantaggi: mentre il gruppo di abitanti vede risolta in maniera efficace ed economicamente conveniente la parte più complicata e onerosa dell'operazione, l'amministrazione della città ottiene una rendita sicura dai propri terreni, con la prospettiva di entrare in possesso, alla scadenza del contratto, degli edifici realizzati mediante una compravendita a prezzi favorevoli³, potendo così disporre di un parco immobiliare pubblico più ampio, del quale non ha dovuto sostenere le spese di costruzione.

La strategia finora descritta ha larga applicazione in tutta Europa, dove è alla base della creazione di singoli edifici, complessi edilizi e interi nuovi quartieri. Nel Lussemburgo l'amministrazione comunale ha contratto con la Fondazione Caritas un *bail emphytéotique* (enfiteusi), una forma di accordo che, analogamente alla formula del diritto di superficie, prevede che il superficiario ceda il diritto all'uso del bene a un beneficiario per un periodo determinato, a patto che il contraente effettui delle migliorie all'oggetto alla base dell'obbligazione; allo scadere del contratto il superficiario rientra in possesso del bene concesso, senza dover corrispondere al beneficiario un'indennità per le lavorazioni effettuate. In questo caso il terreno è stato edificato principalmente grazie al finanziamento del fondo sociale per l'alloggio del Lussemburgo; la Fondazione Caritas, incaricata della gestione dell'immobile, rientrerà del proprio investimento minore grazie alle quote degli affitti – calmierati – corrisposte dagli abitanti. In questa specifica circostanza gli inquilini sono anziani e studenti – principalmente stranieri o con problemi sociali – con difficoltà economiche. Gli studenti, in particolare, sono esonerati dal versamento della locazione, in controparte devono però contribuire all'assistenza degli altri inquilini. Si indirizza invece a un'utenza mista l'esperienza dell'edificio CUB (*CommeUnBaobab*) che sorge nel comune di Montreuil, confinante con Parigi, quasi un quartiere della capitale francese. I progetti di *habitat participatif* hanno segnato la storia e lo sviluppo della cittadina satellite dal secondo dopoguerra a oggi e hanno ottenuto il supporto della municipalità, che ne favorisce il diffondersi. Per il progetto del CUB, Montreuil ha infatti selezionato e venduto una parcella di suolo pubblico a condizione che vi fosse realizzato un modello di coabitazione. Il prezzo stabilito per la compravendita era inferiore agli standard del mercato, così anche le unità immobiliari sono state vendute agli inquilini a una cifra più abbordabile (3.600 €/mq rispetto ai 6.000 €/mq di mercato), favorendo di fatto l'accesso all'abitazione.

L'intervento della cooperativa Kalkbreite a Zurigo (cfr. p. 62) è stato regolato da un contratto di diritto di superficie tra l'amministrazione della città e i membri della cooperativa che, portatori degli interessi dei cittadini, rivendicavano da tempo la necessità di spazio in città per nuove abitazioni a prezzo accessibile e una migliore qualità di vita nel quartiere.

Nell'ambito degli interventi di più larga applicazione, la formula del concorso pubblico è invece tra le più efficaci che le città possono attuare per favorire la diffusione di un abitare condiviso, con scopi che possono variare dal completamento di un tessuto consolidato alla densificazione di quartieri di espansione.

Ad oggi, in alcuni contesti europei si moltiplicano gli inviti a presentare progetti per concorrere all'assegnazione di un lotto e, tra questi, la Francia è tra i più attivi con la rete RNCHP (*Reseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif*), che unisce le amministrazioni delle città aderenti nell'intento di diffondere il cohousing nel proprio territorio. Strasburgo è stata la prima ad adottare il metodo con il progetto di coabitazione Eco-Logis Strasbourg Neudorf, ultimato nel 2010 e costruito in autopromozione su un terreno acquistato dalla città nel 2007. Il risultato positivo di questo progetto, sia sotto il profilo sociale che come modello economico ed ecologico alternativo, ha convinto l'amministrazione a replicare l'esperienza e a indire, nel 2009, il primo concorso pubblico per la costruzione di abitazioni collaborative su parcelle comunali⁴. In collaborazione con l'associazione di *cohouseurs* la città ha definito le condizioni di assegnazione del lotto. Gli edifici, tra le altre cose, dovevano rispettare i canoni energetici espressi nella dicitura BBC (*Batiment Basse Consommation*), essere attrezzati con dispositivi che permettessero l'utilizzo di risorse di energia rinnovabile ed essere costruiti con materiali ecologici e non inquinanti. I lotti individuati per la competizione rappresentavano contesti urbani differenti con localizzazioni in periferia, al centro e in zone da consolidare; i terreni assegnati sono

¹ M. Bezze, D. Geron, T. Vecchiato, "La lotta alla povertà con soluzioni di welfare generativo", articolo on-line <https://www.fondazionezancan.it/newsletters/view/85>

² RNCHP (*Reseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif*) è una rete creata nel 2010 da vari comuni francesi per mutualizzare le esperienze sul soggetto della coabitazione, in Francia definita abitare partecipativo. La piattaforma costituisce uno strumento operativo per rendere l'abitare partecipativo una componente delle politiche pubbliche.

³ La disciplina del diritto di superficie a tempo determinato prevede la possibilità del superficiario – il soggetto proprietario del suolo o dell'edificio – di entrare in possesso dei beni costruiti e/o gestiti dal beneficiario allo scadere del contratto, a meno che questo non venga rinnovato. Per approfondimenti: www.ildirittoamministrativo.it

⁴ L'esito del concorso reso noto in una brochure pubblicata dalla Ville de Strasbourg è consultabile all'indirizzo <https://www.strasbourg.eu/documents/976405/1561571/0/8dd46c81-0e0b-e284-3bde-044d2cf6d09c>

stati venduti – con diritto di costruire già rilasciato – ai vincitori a un prezzo agevolato, ulteriormente ridotto in relazione all'efficienza ecologica della proposta progettuale.

Il successo dell'operazione ha portato Strasburgo a indire un nuovo *appel à projets* nel 2011, con le stesse modalità di quello del 2009. Le azioni intraprese dall'amministrazione dell'Eurometropoli si sono concretizzate in venticinque immobili, costruiti dal 2010 ad oggi, che seguono il modello dell'abitare collaborativo, arricchendo la vita della città con "un vettore di legami sociali che favorisce la partecipazione cittadina, la *mixité* e il mutuo sostegno, reinventando forme di solidarietà e apportando innovazioni sul piano architettonico"⁵.

Sulla scia delle strategie promosse da Strasburgo, Barcellona ha indetto nel 2015 il primo concorso pubblico per "la cessione onerosa in diritto di superficie di beni del patrimonio comunale destinati alla costruzione e gestione di abitazioni da parte delle cooperative edilizie in regime di cessione d'uso (coabitazione)"⁶. Nel bando sono state selezionate sette parcelle per le quali concorrere al fine di ottenere un diritto di superficie valido per 75 anni e prorogabile per altri 15, al prezzo simbolico di 1.000 euro annui. L'alienazione onerosa a prezzo inferiore è infatti prevista nel regolamento della città a condizione che vada a favore di altre amministrazioni o entità pubbliche o di imprese private senza scopo di lucro impegnate a soddisfare a necessità abitative di carattere sociale e comunitario.

Nell'ultimo decennio anche l'Italia ha visto aumentare la diffusione del modello dell'abitare condiviso con esperienze di matrice sia privata⁷ che pubblica. Inoltre va considerata la spinta da parte delle istituzioni religiose, che dispongono sia di immobili sia di una radicata fiducia espressa da alcuni settori della popolazione⁸. Una delle formule più adottate dai comuni è quella dell'ufficializzazione di un protocollo d'intesa in cui vengono individuati i possibili servizi, strumenti, agevolazioni che l'amministrazione comunale potrà mettere a disposizione delle associazioni di *cohousers* esistenti e di quelle in formazione. Le azioni previste sono di diversa natura, dal piano della gestione a quello della promozione. Da un punto di vista operativo i comuni possono impegnarsi nella predisposizione di un fondo di garanzia per l'accesso al credito agevolato per l'acquisto del terreno o dell'immobile, per la sua ristrutturazione architettonica ed energetica o pubblicare bandi dedicati all'abitare condiviso in caso di vendita, affitto o cessione in comodato di terreni e fabbricati di proprietà pubblica adatti a progetti di residenze collettive. Protocolli d'intesa con le caratteristiche descritte sono stati adottati dai comuni di Ferrara e Torino in accordo con le giovani esperienze di, rispettivamente, Cohousing Solidaria e CoAbitare, che hanno in qualche modo introdotto il tema nelle discussioni delle giunte.

Un protocollo d'intesa più ampio e dettagliato è stato invece sottoscritto dal comune di Trento in cui veniva annunciato un censimento degli immobili comunali non utilizzati per riabilitarli a residenze collettive, rese disponibili secondo la formula del comodato d'uso gratuito. Il documento predisponendo inoltre la stesura di alcune norme che avrebbero favorito il recupero del patrimonio edilizio privato in disuso da parte di promotori di abitare partecipativo mediante sgravi fiscali e incentivi diretti o indiretti, per favorire la ricostruzione del tessuto edilizio e sociale secondo il principio del "costruire sul costruito"⁹.

Di natura pratica invece è l'iniziativa intrapresa da Bologna, in cui è stato realizzato il primo cohousing italiano completamente finanziato e gestito da enti pubblici. Porto 15 è l'esito del bando del Dipartimento della Gioventù della Presidenza del Consiglio dei Ministri finalizzato all'autonomia abitativa dei giovani (under 35) a cui il comune di Bologna ha partecipato e vinto nel 2009. Il progetto è stato sviluppato all'interno di uno degli immobili di proprietà dell'azienda pubblica ASP (Azienda di Servizi alla Persona) che è stato ristrutturato dall'ACER con i fondi previsti dal bando e il sostegno del comune. Gli abitanti, la cui candidatura doveva rispondere a determinati requisiti, hanno accesso ai 40 alloggi mediante un contratto di affitto a prezzi calmierati.

Infine, è da considerare anche un tipo di strategia applicata a posteriori su edifici non progettati originariamente come residenze collettive. Intorno al mondo dei problemi di condominio si è sviluppato infatti un settore di mercato che vede esperti di gestione di conflitti proporre soluzioni che mutino gli attriti tra vicini in scambi

⁵ La relazione delle operazioni pubbliche è riportata in una pubblicazione edita dalla Ville de Strasbourg consultabile all'indirizzo

http://www.ecoquartier-strasbourg.fr/wp-content/uploads/2018/02/habitat_participatif2.pdf

⁶ Cfr. https://habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/concurs_public_cohabitatge_plec_de_bases_0.pdf

⁷ Cohousing Ventures, Coabitare e NewCOh sono esempi di società e cooperative create ad hoc per operare nel panorama dell'abitare condiviso italiano. Sono promotrici, rispettivamente, dei progetti di Urban Village Bovisa, NumeroZero e Coventidue.

⁸ In Italia esistono ancora diversi esempi di comuni familiari di matrice religiosa, quali Nomadelfia, le esperienze dell'Associazione Comunità e Famiglia e del movimento dei Focolari. Inoltre alcune diocesi gestiscono dei veri e propri cohousing all'interno degli immobili ecclesiastici in cui gli alloggi sono offerti in cambio di assistenza sul territorio.

⁹ Cfr. Delibera 59 del 2016 del Comune di Trento accessibile all'indirizzo <http://www.comune.trento.it/Comune/Atti-e-albo-pretorio/Deliberazioni/Deliberazioni-di-Consiglio/Delibera-59-del-2016-Consiglio-Comunale>

¹⁰ Cfr. <http://www.itea.tn.it/Sostenibilita/Sostenibilita-sociale/Al-via-il-progetto-Abitonei-complessi-Ita-un-opportunita-per-vivere-meglio-collaborando-e-risparmiando>

costruttivi di risorse. Il mondo del *welfare* generativo può così entrare dove non era previsto, nella normalità degli edifici esistenti. In Italia esistono numerosi casi di complessi residenziali che vengono definiti condomini solidali o collaborativi; possono nascere sia per iniziativa degli inquilini, che decidono di collaborare per ottenere vantaggi economici o organizzare meglio i propri impegni quotidiani, che essere promossi da cooperative di costruzione come strumento per aumentare il valore immobiliare, la vivibilità e le relazioni interpersonali. I condomini solidali sono dunque prevalentemente frutto di processi privati. Ciononostante l'Istituto Territoriale dell'Edilizia Abitativa (ITEA) della provincia autonoma di Trento ha contattato per la gestione dei propri immobili la società "Abito: l'abitare su misura", specializzata nel coordinamento della collaborazione tra residenti. La partecipazione ad "Abito: il risparmio su misura" testimonia la volontà di "cogliere l'opportunità di conoscere un sistema integrato di servizi all'abitare che permette di valorizzare il capitale relazionale ed economico dei complessi residenziali e di ottenere vantaggi dalla collaborazione reciproca, producendo benessere abitativo oltre a un risparmio economico"¹⁰ insieme a un significativo passo verso una gestione illuminata del patrimonio immobiliare di cui spesso sono in risalto solo le criticità.

27

Many European cities now support cohousing projects as part of their housing and planning strategies. The spark lit initially in Germany, the Netherlands, Switzerland and Denmark, has spread to France, Austria, Luxembourg, as well as Spain and Great Britain. In some of these countries, cities favour cohousing projects in the absence of a national programme. Others, like France, have fostered the birth of networks of towns and cities and structured an agile legal framework that recognises the legal status of collectives establishing forms of shared living.

Many governments consider this phenomenon socially useful and a tool for resolving housing problems. The formula of shared housing pursues the objective of providing lodgings at below market-rate costs and designed to meet the needs of the members of a collective.

There are different strategies available to cities. They range from assisted physical access to a house that establishes the bases for a project to the promotion by local government of this model, to political support and financial guarantees for groups dealing with credit agencies and other institutions. Depending on the level of involvement of local government, it is possible to observe capillary actions for projects and single lots or global interventions that represent true examples of spatial planning.

With regards to specific projects, local governments can commit to providing land for the construction of cohousing complexes; this typology of collaboration is mediated by contracts that separate land ownership from property ownership. In most of the cases city governments maintain ownership of the lands on which groups of residents build projects at their own expense. Agreements between public and private subjects regulate the land rights to a property, in other words, lessees are granted the right to use a property for a given period of time for payment of assisted rental instalments to the city. This procedure is advantageous for both parties: while the group of residents is offered an effective and economic resolution to a problem, the most complicated and costly part of the operation, city government obtains guaranteed income on its lands, with the perspective of entering into possession of buildings, at the end of the contract, at favourable prices.

The strategy described so far is widely applied in Europe, where it has led to the construction of single buildings, larger complexes and entire new districts. In Luxembourg, city government entered into a *bail emphytéotique* (emphyteutic lease) with the Caritas Foundation: a form of agreement whereby a property owner transfers the rights to a property for a given period, under the condition that the lessee improves the property; at the end of the contract period the owner regains possession of the property without having to pay an indemnity to the lessee for the works carried out. In this case, construction was made possible primarily thanks to financing from the Luxembourg Housing Fund; the Caritas Foundation,

commissioned to manage the building, ensures a return on its investment from the rental fees paid by inhabitants.

Instead, the CUB (*CommeUnBaobab*), situated in Montreuil, at the edge of Paris, was designed for a mixed group. The city of Montreuil selected and sold a parcel of public land under the condition it will be used to build a cohousing project. The price for the sale was below market rates and the units were sold to residents at very affordable prices.

The intervention by the Kalkbreite cooperative in Zurich was regulated by a land rights contract between City Government and members of the cooperative, for some time claiming the need for a space in the city for new and affordable housing.

The public competition is also widely used. It represents one of the most effective ways for governments to favour the spread of cohousing. Objectives vary from the completion of existing parts of the city to the densification of new areas of expansion.

Some European areas are witness to a growing number of invitations to present projects for the assignment of buildable land. France is one of the most active countries, via the RNCHP (*Reseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif*). This network brings together governments from participating cities interested in spreading the use of cohousing. Strasbourg was the first city to adopt this method, which produced the Eco-Logis Strasbourg Neudorf cohousing project, completed in 2010 on a site acquired from the city in 2007. The positive results of this project convinced the city government to replicate the experience. In 2009 the city organised the first public competition for the construction of collaborative housing on city-owned lots.

Following the success of this operation, Strasbourg organised a new *appel à projets* in 2011, using the same methods employed in 2009. The actions of the Eurometropoli administration produced twenty-five properties, built since 2010, all based on the collaborative housing model. In the wake of the strategies promoted by the city of Strasbourg, in 2015 the city of Barcelona organised its first public competition to "transfer municipal property rights for the construction and management of housing by building cooperatives under a right-to-use scheme (cohousing)".

Over the past decade, Italy has also seen the cohousing model spread, under both private and public initiatives. In addition, there is also the contribution made by religious institutions that possess properties and benefit from a deeply rooted sense of trust among particular sectors of the population.

One of the most widely adopted formulas for municipal governments involves the officialization of a protocol of understanding that identifies possible services, instruments and benefits that can be made available to existing and newly formed associations of cohousers. In operative terms, municipal governments can provide a guarantee fund offering access to subsidised credit for the purchase of terrains or properties, for architectural renovations and energy improvements. Governments can also publish briefs dedicated to cohousing for the sale, rental or leasing of publicly-owned lands and buildings. Protocols of understanding with similar characteristics have been adopted by the cities of Ferrara and Turin, together with the newly formed groups Cohousing Solidaria and CoAbitare, respectively.

A more detailed and wide-ranging protocol of understanding was signed by the City of Trento (CASO TRENTO).

A different project was instead pursued by the City of Bologna for the realisation of the first Italian cohousing project financed and managed entirely by public bodies. Porto 15 is the result of the 2009 brief published by the *Dipartimento della Gioventù* of the President of the Council of Ministers, created to help young people acquiring a home. The project was developed for a property owned by the ASP public company and refurbished by the ACER (Emilia Romagna Social Housing Body) using funds provided by the brief and with the support of the City. Inhabitants are offered access to 40 subsidised rental apartments.

Finally, there is another strategy that can be applied, *a posteriori*, to buildings not originally designed as collective housing. Italy offers numerous examples of residential complexes known as *condomini solidali* or collaborative condominiums; they are born of initiatives by residents or promoted by building cooperatives. *Condomini solidali* are largely the product of private processes.