

# 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](http://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**

# CONDIVISIONE RESIDENZIALE COME MATRICE DI METAMORFOSI TIPOLOGICHE E URBANE

## COHOUSING AS A MATRIX OF TYPOLOGICAL AND URBAN METAMORPHOSES

di Leila Bochicchio\*

29

La serie di realizzazioni di seguito presentate è eterogenea e multiforme, tanto da mostrarsi a tratti incongruente.

Lo è di certo se si tenta di individuare un nesso che accomuni i progetti per aspetti dimensionali, per localizzazione geografica, per matrice culturale, tipologica o morfologica; mancano analogie espressive, costruttive, tantomeno le puntuali soluzioni tecnologiche sono il *fil rouge* che accomuna gli interventi.

Se si procede, invece, tentando di individuare il criterio della scelta nell'utenza, ci si troverà a constatare che il ritratto degli abitanti, multiforme e sfaccettato, descrive in modo esaustivo le ragioni della selezione. L'equazione che approssima queste architetture segue, infatti, una regola sottile, da rintracciare lungo le linee che riproducono nel disegno di pianta i comportamenti di chi le vive. Che si tratti di degenti in istituti di cura, di minori soli accolti in centri dedicati, di persone in transito per brevi lassi temporali, di soggetti che risiedono e lavorano nello stesso luogo o di comuni inquilini di complessi residenziali, tutti beneficiano del vantaggio di vivere in un ambiente capace di combinare *privacy* personale e ampi intervalli di condivisione.

Gli espedienti distributivi, adottati alla scala degli alloggi e degli edifici, il mix funzionale proposto, il riesame dei tipi residenziali in virtù di mutati comportamenti sociali o in risposta a limitate disponibilità economiche, l'ampio grado di autodeterminazione e partecipazione nella configurazione della casa e nella regolazione delle dinamiche gestionali dei complessi, infine la diffusa presenza di ambienti di soglia, a cavallo tra la sfera privata dell'individuo o della famiglia e quella della comunità di co-abitanti, sono gli elementi che rendono analoghe queste architetture.

Solo parzialmente rappresentativi di un fenomeno diffuso e in crescita, gli esempi raccolti frappongono tra la dimensione conclusa e confortevole dell'alloggio e il campo smisurato e impervio della città, uno spessore intermedio in cui queste due condizioni agli antipodi, caratterizzanti la vita di ogni cittadino, possono coincidere e coesistere.

Dal punto di vista spaziale, includono ambiti di sovrapposizione e passaggio tra destinazioni pubbliche, condivise e private; dal punto di vista funzionale prospettano situazioni in cui il raggio d'azione dell'abitante travalica gli ambienti trincerati dietro la porta dell'alloggio, per innescare dinamiche vicinali, di quartiere o urbane.

Gli edifici accostano all'azione dell'abitare quelle del lavorare, curare, imparare, produrre, progettare, costruire, divertirsi, accogliere, visitare, secondo principi che tendono a favorire le relazioni tra residenti e tra questi e l'intorno sociale in cui sono inseriti. Alla scala del fabbricato, ambienti tipicamente domestici sono estrapolati, quasi espulsi dalle singole abitazioni, per divenire scenario di attività condivise; allo stesso tempo ambienti tipicamente urbani sono insediati in stretta vicinanza con le residenze, tanto che i complessi, soprattutto nell'attacco a terra, si trasformano in dispositivi di transito tra situazioni, spazialità, ed economie domestiche e civiche, ibridando, conciliando e connettendo le due condizioni. Per un verso si punta a recuperare una dimensione familiare o comunitaria di supporto e collaborazione, troppo spesso rinnegata dallo stile di vita individualista diffuso nelle grandi conurbazioni, dall'altro la casa si apre alla possibilità di accogliere e coinvolgere le tante voci della città, in una rappresentazione corale che non sia più sola sede di un domicilio ma che possa includere azioni e relazioni ordinariamente svolte o stabilite fuori e lontano da esso.

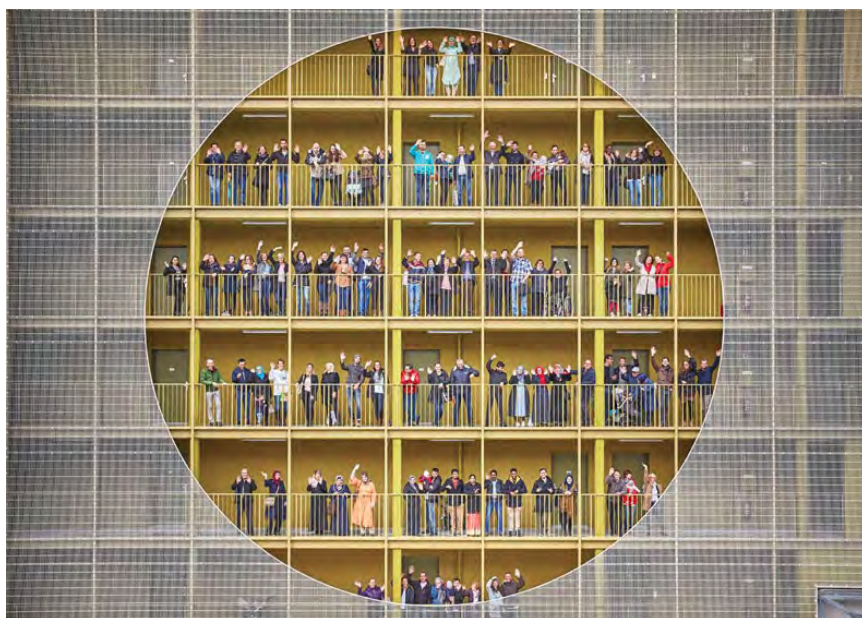
\* HousingLab - DiAP -  
Sapienza Università di Roma,  
Dottore di Ricerca e  
Assegnista

Una serie di principi regola, a varie scale e in base a diversi presupposti, la concezione spaziale delle architetture illustrate. A livello dei singoli alloggi, tutti gli edifici mirano a preservare e garantire lo spazio individuale dei residenti, fornendo una sede alla sfera privata e alle connesse libertà personali che la casa da sempre comprende e assicura.

È interessante notare come ciò avvenga non soltanto nell'ambito dei sistemi residenziali in senso stretto, ma anche, e a maggior ragione, negli edifici in cui la funzione abitativa è strumentale a una vocazione primaria di altra natura. È il caso del Centro socio-sanitario e residenziale di Osimo, della Casa per bambini di Cebra Architecture in Danimarca e, in parte, delle residenze sociali di Maltzan a Los Angeles: qui l'abitare, pur se assistito, rifugge la logica del dormitorio collettivo per immettere negli organismi una quota consistente di ordinaria domesticità.

Partendo da premesse del tutto diverse, complessi ideati come residenze temporanee e transitorie, cuciti sulle esigenze di nomadi digitali, di lavoratori temporanei o di abbienti studenti fuori sede, pur rimandando nelle fattezze ai luoghi tipici del turismo, come residence o hotel, tentano di introdurre quel quid di accogliente, riconoscibile e familiare, capace di trasformare velocemente l'ospite in abitante. In questi, come in tutti gli altri casi presentati, gli spazi privati sono contratti, la dimensione dedicata all'individuo o al nucleo ristretto è ridotta all'indispensabile, ma in maniera del tutto avulsa da una logica di privazione.

A fronte di un uso esclusivo confinato a esigue superfici, i residenti dispongono, infatti, di "case dilatate", le cui appendici ed estensioni si disgiungono e frammentano all'interno degli edifici o si configurano, nelle disposizioni "a grappolo", come fulcri di servizi condivisi, a supporto di una serie di unità private. Certo, si può immaginare o ambire a una residenza privata che comprenda, oltre ai consueti ambienti domestici, anche una serie di dotazioni aggiuntive – spazi per il lavoro, stanze supplementari per ricevere gli ospiti, ampi locali dove accogliere folti gruppi di amici, vani di servizio, di deposito, persino un laboratorio artigianale o un



Froetscher Lichtenwagner  
Architekten, Living Together,  
Vienna, Austria 2016  
Froetscher Lichtenwagner  
Architekten, Living Together,  
Wien, Austria 2016

atelier, un orto, un tetto giardino, zone per il relax e la cura del corpo, attrezzature sportive, una piscina – ma ne scaturisce inevitabilmente l'immagine di un abitare esclusivo, elitario, accessibile a pochi e probabilmente estraneo alle attuali dimensioni economiche o immobiliari. Le architetture illustrate dimostrano invece come non sia un miraggio poter disporre di tali estensioni nel quadro di ordinarie abitazioni collettive, peraltro caratterizzate spesso da costi di costruzione, vendita e locazione al di sotto della media dei contesti di riferimento.

L'espedito risiede proprio nella riduzione delle superfici a uso esclusivo, ma tale privazione è riscattata da vantaggi funzionali e spaziali notevolmente superiori, ancorché condivisi.

Secondo tale logica, ad esempio, gli abitanti del complesso Kalkbreite a Zurigo, a fronte di una disponibilità di superficie privata inferiore alla media nazionale, vedono ampliato il loro spazio di residenza alla hall d'ingresso, che comprende una biblioteca e uno spazio lettura, a sale studio, alla lavanderia, ad appartamenti riservati a eventuali ospiti, a parcheggi per bici, a cantine, ad ampi locali polifunzionali, a generosi spazi di circolazione ed estese superfici all'aperto, attrezzate o verdi.

L'economia spaziale alla scala del singolo alloggio si trasforma così in economia della costruzione e in ottimizzazione delle risorse spendibili. L'indotta condivisione degli spazi innesca opportunità non solo logistiche e di utilizzo ma anche di auto-sostentamento, o persino di profitto, attraverso temporanee locazioni, organizzazione di eventi, insediamento di attività commerciali o artigianali nei locali gestiti in regime di co-proprietà.

Alle prerogative della condivisione gli esempi aggiungono i vantaggi dell'auto-determinazione, in base ai quali gli spazi della residenza sono realizzati in conformità alle inclinazioni e specifiche esigenze degli abitanti.

Nel complesso Spreefeld di Berlino o nell'edificio Wohnproject di Vienna, la varietà delle tipologie è pari al loro numero: ogni abitazione è diversa dalle altre poiché scaturisce da un processo di progettazione partecipato e condiviso, tra i futuri residenti e i progettisti, o è il frutto di una parziale autocostruzione, condotta negli spazi interni secondo le economie disponibili e le puntuali necessità o propensioni. L'alto potenziale di personalizzazione e il notevole grado di flessibilità interna non sono sinonimo di eccessivo dispendio economico e ben si adeguano ai principi di standardizzazione e prefabbricazione adottati nella realizzazione delle strutture portanti e delle componenti di involucro dei fabbricati.

Completano il ritratto di queste co-abitazioni aspetti che esulano dai caratteri funzionali e spaziali degli edifici e che rimandano a dinamiche e strategie urbanistiche, a principi di gestione partecipata, a strumenti finanziari per la promozione e sovvenzione delle iniziative immobiliari, in molti casi intraprese da cooperative di privati cittadini, con il sostegno delle amministrazioni locali.

In sintesi il quadro delineato dalle realizzazioni prese in esame descrive come la pluralità di servizi complementari o aggiuntivi all'abitare, la personalizzazione dello spazio privato e l'aderenza ai principi di sostenibilità ambientale non debbano necessariamente costituire un aggravio economico ma possano rientrare in una logica abitativa accessibile, multigenerazionale, in linea con le più diverse esigenze e soprattutto in grado di innescare dinamiche virtuose all'interno degli edifici e nell'intorno urbano in cui questi sono inseriti.

The group of projects presented in this issue is both heterogeneous and multiform and in some cases incongruent. However, if we consider the user as the criteria adopted during the selection of projects, it becomes clear that a portrait of their residents, multiform and multifaceted, fully explains the choices made. The equation that relates these projects respects a subtle rule that exists in the lines used to draw plans tailored to the lives of their inhabitants.

The selected projects share a number of elements. They range from layout solutions at the scale of apartments and buildings to a mix of functions, the rethinking of residential typologies in virtue of a changed society or in response to limited budgets. There is also a broad degree of self-determination and the direct participation of residents in the design of their homes and management of the complexes in which they live. Finally, there is a widespread presence of threshold spaces, straddling the public and private realm or the family environment and that shared with a community.

The examples presented, only partially representative of a widespread and increasingly more common phenomenon, place a variable depth between the complete and comfortable space of the home and the boundless and impervious field of the city. This depth allows the coincidence and coexistence between two antipodal conditions.

In spatial terms, they include elements of overlapping and passage between public, shared and private destinations; functionally, they speak of situations in which the range of actions of residents spills out of the protected spaces behind the door of a home to trigger neighbourly dynamics, a sense of community or urban life.

These projects combine living with working, healthcare, education, manufacturing, designing, building, recreational activities, hospitality and visitation. They do this by adopting principles that tend to favour relations between residents themselves and between residents and the social spaces they inhabit. At the scale of the building, typically domestic spaces are extrapolated, almost ejected from individual flats, to become the setting for shared activities; at the same time, typically urban environments are placed in close contact with flats to create complexes that, above all where they connect with the street level, are transformed into devices for transiting between different situations, spatial conditions and domestic and civic economies by creating hybrids and reconciling these two conditions.

On the one hand there is an attempt to recover a family-community scale of support and collaboration, too often negated by the individualistic lifestyle of large conurbations; on the other hand the home is opened up to welcome and involve the city's many voices, in a choral representation that is not only a home, but which now includes actions and relations that ordinarily unfold or are established outside and far from it.

The way the spaces of the projects presented here are conceived is regulated by a series of principles, operating at various scales and based on different premises. At the level of the individual flat, each project preserves and guarantees the individual spaces of residents by providing the private realm and environments of personal freedom ensured by the home.

It is interesting to note how this occurs not only within purely residential systems, but also, and with greater reason, in buildings in which the residential programme is instrumental to another primary vocation. This is the case of the Public Health Centre and Flats in Osimo, the Children's Home of the Future by CEBRA Architecture in Denmark and, in part, the social housing projects by Maltzan in Los Angeles: dwelling, while assisted, breaks free of the logic of the collective dormitory and introduces a healthy dose of everyday domesticity.

Setting out from entirely different premises we meet complexes imagined as temporary and transitory residences, tailored to the needs of digital nomads, temporary workers, travellers or affluent foreign students. This is achieved, however, by referring to the typologies of tourism, such as residences or hotels, while attempting to introduce a pinch of hospitality, recognisable and familiar, and capable of quickly transforming guests into residents.

In these examples, as in all the other presented, private spaces are contracted, the dimension for individual or small family nucleus reduced to the indispensable, yet without the slightest hint of privation.

In lieu of an exclusive use limited to small areas, residents are offered dilated homes, whose appendices and extensions are fragmented inside buildings or configured, in the form of clusters, as fulcra of shared services supporting a series of private flats. Certainly, it is possible to hope for a private home that, in addition to common domestic environments, also contains a number of additional facilities: spaces for work, guest rooms, spaces in which to host large groups of friends, service spaces, storage, even a workshop or atelier, a garden, a roof garden, spaces for relaxing and caring for the body, sports facilities, a pool ... yet this inevitably triggers the image of an exclusive and elitist dwelling, accessible to only a few and most probably extraneous to common dynamics of budget and scale.

Instead, the projects illustrated in this issue demonstrate this is not a mirage, considering the ordinary framework of cohousing, often characterised by construction costs, purchase prices and rental fees below average values.

The expedient is to be found precisely in the reduction of exclusive spaces. However, this individually accepted privation is offset by functional and spatial advantages that, while shared, far outweigh the sacrifice.

For example, according to this logic, the residents of the Kalkbreite complex in Zurich, in exchange for a quantity of private space below the national average, are offered an entry hall that includes a library and a reading room, a study room, a laundry, and apartments for guests, bicycle parking, storage spaces, large multipurpose rooms, generous circulation spaces and wide outdoor areas.

The economy of space at the scale of the individual flat is transformed into savings in construction and the optimisation of available resources. The induced sharing of spaces triggers opportunities that are not only logistic or use-related, but also allow self-supporting, or even profitable situations through short-term rentals, the organisation of events, commercial or craft-based activities in spaces managed under a regime of joint ownership.

The examples presented add to the prerogatives of collective use the advantages of self-determination. The spaces of the home are realised in conformity with the preferences and specific needs of their inhabitants.

In the Spreefeld complex in Berlin, or the Wohnproject in Vienna, the variety of typologies is equal to their number: each flat is different from the next because each is the result of a process of participatory and shared design involving future residents and designers, or the fruit of a partial process of self-construction inside the units based on available resources, needs and budgets. A high degree of personalisation and notable level of internal flexibility are not synonymous with excessive costs, but well suited to the principles of standardisation and prefabrication adopted in the construction of the load bearing structures and components of the building envelopes.

The depiction of these co-housing projects is completed by aspects that exalt functional and spatial characteristics and refer to urban dynamics and strategies, to principles of participatory management, to financial instruments for the promotion and funding of real estate projects, in many case undertaken by cooperatives of private citizens, supported by and in collaboration with local government.

In synthesis, the selection describes how the plurality of services complementing and enhancing the home, the customisation of private space and the adoption of principles of environmental sustainability need not necessarily constitute additional costs. Instead, they can be considered part of a logic of accessible and multigenerational housing that responds to the widest range of needs and, above all, is able to trigger virtuous dynamics in the buildings and urban contexts within which these projects are inserted.