

Cohousing Ecosol a Fidenza

40 AeA
informa

**Progettazione
partecipata e costruzioni
bioclimatiche per un
nuovo modello di abitare**



Fulvia Cavalieri
cohouser
gidarvo@tin.it

Luca Rigoni
architetto progettista
rigoni.luca@gmail.com

La storia di Ecosol parte da lontano, dal percorso di 5 famiglie riunite nell'Associazione *Camminando* che, dopo anni di impegno civile, sociale e politico formano una comunità territoriale, ispirandosi alle esperienze, allora soprattutto lombarde, dei Comuni solidali, riunite nell'Associazione Comuni e Famiglia (ACF). Per anni la difficoltà a realizzare il sogno di vivere vicini non ha impedito a queste famiglie di intraprendere percorsi che sono i fondamentali nella storia di ACF: l'apertura agli altri attraverso i gruppi di condivisione e la scelta di gestire una cassa comune in cui versare gli stipendi di ciascuno e da cui ognuno prenda secondo proprie esigenze, con la cura di non mettere in difficoltà gli altri.

Tuttavia la ricerca del contesto in cui sperimentare anche la vicinanza abitativa non è stata mai interrotta.

Luca Rigoni, architetto e con la sua famiglia membro dell'Associazione *Camminando*, aveva studiato le esperienze di cohousing diffuse soprattutto nell'Europa del Nord. Gli piaceva ed è piaciuta anche a tutte le altre famiglie del gruppo quell'idea di un "abitare vicino" che si rifà "con mentalità moderna alla solidarietà che caratterizzava il vicinato ai tempi dei nostri nonni".

Così, a partire dalla primavera del 2006 un gruppo informale, costituito da famiglie e single, tra cui nuclei fondatori di *Camminando*, ha cominciato a riunirsi per chiacchierare e raccontarsi il proprio desiderio di promuovere un contesto di vita più favorevole, il sogno di un vicinato più amichevole, e da questi incontri sono nati la definizione e lo sviluppo dell'idea di un condominio solidale (che in seguito abbiamo chiamato Ecosol).

I primi incontri hanno permesso di condividere le idee e proposte con particolare interesse per le soluzioni abitative innovative ed ecologiche, per la definizione di spazi di uso comune e per una possibile esperienza di "vicinato elettivo".

In un secondo momento, quando si è capito che i problemi tecnici potevano trovare sempre una soluzione se a guidare era un solido gruppo di persone motivate, l'attenzione dei partecipanti si è rivolta principalmente al discernimento delle potenzialità e delle problematiche collegate al "vivere vicino" e al tema delle "relazioni": con i vicini, con il quartiere e col territorio. Ci si è perciò incontrati varie volte sia per conoscersi meglio che per far crescere lentamente un progetto condiviso di abitare, sperimentando metodi di decisione che non

Ecosol cohousing in Fidenza

Fulvia Cavalieri, *cohouser*

Luca Rigoni, *architect*

Ecosol residential complex is in Fidenza, North of Italy. Since 2013 it hosts 13 families, the headquarter of a company and a social dwelling that will host people with social support needs. The common values are: the sensibility to the environment aspects, non-violence, the research of models of wellbeing, the respect for differences and the attention to others. The tentative to realize these values is the fundamental choice of Ecosol. Ecosol is sustainable living from 3 different points of view. From the social one:

- possibility to create huge positive relationships among inhabitants
- participated, personalised and co-shared design
- common areas (multipurpose, laundry, green garden, kitchen garden)
- common services (car sharing, nursery, buying)
- mutual aid, support and care of the neighbours
- possibility to host family groups maintaining autonomy living
- possibility to host people with social needs with the support and management of the Ecosol association.

From the environment point of view:

- dwelling quality and healthful materials
- aesthetic, perceptive and psychological attention
- usable spaces
- low energy consumption and environment impact
- Life Cycle Assessment
- almost exclusive use of renewable energies and natural materials.

From the economic point of view:

- equity and guaranteed investment
- control of the costs/benefits by the buyers
- transparency of costs
- no enterprise risk for the builder
- possibility to build partially in self construction
- attention and control of management and maintenance costs
- possibility to obtain public and private easy credit terms due to the social and environmental relevance of the initiative.

(A.M.)

fossoro semplicemente votazioni a maggioranza (metodo del consenso).

Ci sono voluti confronto, riflessione, ingresso di nuovi compagni e perdita di altri, finché il gruppo è andato lentamente stabilizzandosi. Parallelamente si sono chiarite anche le aspirazioni, le esigenze e la disponibilità a mettersi in gioco dei partecipanti.

Il progetto che ne è scaturito, opera di sintesi e di mediazione dell'architetto progettista (che è parte del gruppo), ha cercato di rispondere alle richieste di ciascuno, richieste che si erano già manifestate non come esigenze esclusivamente individuali ma già come il risultato di un pensiero comune, all'interno di un sistema condiviso di persone e di relazioni.

Da questi processi è nato il gruppo di 13 famiglie che ha realizzato il progetto e che abita già da circa un anno e mezzo ad Ecosol, nel comune di Fidenza.

La composizione di queste famiglie è assai varia, come l'età dei cohousers, che in questo momento varia dai 18 mesi di Filippo agli 83 di suo nonno, e come la dimensione dei nuclei, compresa tra 1 e 6 persone; ma tutti sono, a diverso titolo, legati al mondo della solidarietà, della socialità, della partecipazione.

La progettazione

Nel marzo del 2007, con la somministrazione di un questionario, sono state individuate le esigenze dei partecipanti, successivamente elaborate e sintetizzate in una serie di dati utilizzati come input per la redazione del progetto architettonico, che si è prolungato, con livelli ed intensità diversi, fino al 2010, e ha perseguito i seguenti obiettivi:

a) La sostenibilità ambientale

architettura bioecologica:

- qualità delle abitazioni e salubrità dei materiali (bioedilizia);
- cura dell'estetica e degli aspetti percettivi e psicologici;
- fruibilità degli spazi;
- durevolezza e facilità di manutenzione;

architettura ecocompatibile:

- basso consumo energetico e basso impatto ambientale;
- certificazione energetica dell'edificio in classe A;
- ciclo di vita dei materiali (Life Cycle Assessment -LCA);
- uso quasi esclusivo di fonti rinnovabili e materiali naturali.

b) La sostenibilità sociale

- progettazione partecipata e condivisa;
- spazio abitativo assegnato in proprietà e personalizzato;
- presenza di spazi comuni (sala pluriuso, lavanderia, dispensa, orto, verde, etc.);

- organizzazione di servizi collettivi (car-sharing, gruppo d'acquisto, etc.);
- vicinato elettivo, mutuo aiuto, solidarietà ed attenzione alle relazioni tra le persone;
- spazi di accoglienza per situazioni di disagio (interni ai nuclei familiari o in autonomia in contesto protetto).

c) La sostenibilità economica

- investimento equo e garantito;
- trasparenza nella formulazione dei costi;
- annullamento del rischio d'impresa del soggetto esecutore;
- inversione del tradizionale rapporto domanda – offerta del mercato immobiliare;
- attenzione e controllo dei costi di gestione e manutenzione dell'abitazione;
- possibilità di promuovere un gruppo di acquisto per prodotti finanziari (es. mutui);
- possibilità di accesso ad agevolazioni e finanziamenti pubblici e privati in merito alla rilevanza ambientale e sociale dell'iniziativa.

Ultimo obiettivo, certamente non meno importante dei precedenti: formulare/realizzare un'esperienza ripetibile sul territorio, in cui i cittadini possano diventare protagonisti nel progettare e costruire il proprio futuro e non semplici fruitori di scelte di mercato.

Completata la fase di avvio, si è individuata un'area edificabile adeguata alla realizzazione degli obiettivi di progetto, escludendo l'ipotesi di un intervento diretto del gruppo nell'acquisto del terreno e nella costruzione dell'immobile. Si è invece optato per l'utilizzo di un terreno di proprietà di una cooperativa locale, che ha svolto anche il ruolo di soggetto attuatore, ma il progetto architettonico ed il capitolato dell'intervento sono stati definiti, con il metodo della progettazione partecipata, dallo stesso gruppo Ecosol, i cui componenti sono diventati soci della stessa cooperativa e successivamente assegnatari in proprietà degli alloggi realizzati.

Ora in Ecosol

Dopo circa 1 anno e mezzo di vita ad Ecosol è possibile fare una valutazione su quali obiettivi preventivi in sede di progettazione sono stati raggiunti e quali no.

Dal punto di vista della sostenibilità ambientale:

- A Ecosol non ci sono fiamme: tutto è alimentato ad elettricità e la produzione di energia derivante dal tetto fotovoltaico è leggermente superiore



Fig. 1: Il ballatoio condiviso

all'energia annuale consumata. L'edificio è considerato una "casa passiva", come è possibile desumere dalla Tabella dei consumi riportata nella tabella 1, elaborata da Sistema energia s.r.l., che ha curato la parte impiantistica dell'intervento.

Tabella 1

Calcoli sui consumi da febbraio 2013 a febbraio 2014

Il condominio Ecosol

- consuma 13,5 kWh/m²anno e si può definire "casa passiva"
- produce 79.000 kWh elettrici all'anno (da 15 utenze)
- consuma globalmente (energia elettrica e calore) 65.000 kWh elettrici (14 utenze)
- consumo previsto con tutte le 16 utenze (15 appartamenti + area comune) 75.000 kWh
- produce pertanto circa il 5% di energia in più di quanto consuma.

e ogni unità abitativa di Ecosol (in media),

- produce 5.200 kWh elettrici all'anno
- consuma 4.642 kWh all'anno

per il calore

- se avesse avuto il metano avrebbe speso 424 € all'anno per il riscaldamento e la cucina
- se avesse la pompa di calore alimentata dalla rete elettrica, senza impianto fotovoltaico, il costo per produrre lo stesso calore sarebbe stato di 330 € all'anno (sempre per il riscaldamento e la cucina)
- con l'impianto fotovoltaico il costo si riduce a 207 € con un risparmio rispettivamente di 217 € annui (424-207) nei confronti dell'uso del metano e di 123 € (330-207) con l'uso di energia acquistata dalla rete. Il risparmio rispetto l'acquisto della energia elettrica dalla rete è proporzionale al coefficiente di contemporaneità tra produzione e consumo (per il periodo in esame 37,5%).

- La circolazione dell'aria e il posizionamento della casa permette un microclima ottimale.

- L'acqua arriva agli appartamenti tramite 3 vie: acqua decalcificata per gli usi domestici, acqua solo filtrata dal cloro per essere gradevole da bere, acqua proveniente dal pozzo per alimen-

tare lo scarico dei wc.

- Le residenze sono allacciate alla rete internet tramite un sistema modem-router e un bilanciatore di carico e Ogni residenza è servita da una linea telefonica VOIP a consumo.

Dal punto di vista della sostenibilità sociale:

- La scelta dei cohousers di optare per la tipologia a ballatoio, sul modello delle case a ringhiera, ha facilitato la comunicazione e lo scambio; le famiglie vivono con le chiavi sull'esterno della porta in segno di accoglienza, ma il desiderio di intimità e riservatezza non viene mai forzato
- I servizi comuni "obbligano" all'ascolto e al rispetto dell'esigenza degli altri e facilitano l'auto-educazione
- La sala comune accoglie cene periodiche in cui viene coinvolto chi può e/o vuole e, spesso, anche i tanti gruppi che vengono a visitare Ecosol, per curiosare, valutare la ripetibilità del progetto o per affrontare insieme agli abitanti temi specifici
- Ecosol è completamente accessibile, privo di barriere architettoniche
- Tra poco sarà attivo l'"appartamento sociale": un alloggio che Ecosol ha pensato e voluto per accogliere percorsi di autonomia per persone in difficoltà. Si è scelto, tuttavia, di non progettare da soli, ma di coinvolgere da subito l'ente pubblico ed altre associazioni. Infatti, con l'aiuto particolare di un'associazione di genitori di persone con disabilità e di alcuni operatori di centri per disabili è stata elaborata la proposta di affidare l'appartamento ad una coppia in cerca di alloggio, ma con buone capacità relazionali, in grado di ospitare 2 persone con disabilità, con percorsi lavorativi e socializzanti.
- È nata l'associazione di volontariato Ecosol con un proprio statuto, i cui obiettivi sono soprattutto:
 - dialogare con pubbliche amministrazioni, istituzioni e privati nella ricerca di progetti di inclusione per tutti i soggetti deboli;
 - gestire uno o più appartamenti destinati dai proprietari ad uso sociale, tra cui, quello collocato all'interno del condominio "Ecosol" in Fidenza;
 - ricercare finanziamenti per sostenere l'utilizzazione degli appartamenti sociali;
 - promuovere processi di "buon vicinato";
 - prestare particolare attenzione ad individuare, anche in relazione con il Servizio Pubblico, si-



Fig. 2: Pianta del primo e secondo piano dell'edificio

- tazioni di persone che, pur richiedendo attenzione e sostegno, siano in grado di intrattenere relazioni positive con i condomini;
- costruire relazioni di buon vicinato e di legame con il quartiere ed il territorio;
- realizzare attività, anche ricreative, aperte alla cittadinanza;
- attuare un programma di diffusione delle informazioni dirette ai propri associati e/o alla cittadinanza.

AeA
informa 4

L'associazione ha già incontrato più volte la pubblica amministrazione e ha organizzato nella sala comune del condominio eventi per finanziare progetti in Brasile o per sostenere famiglie in difficoltà. Purtroppo, prima di andare ad abitare ad Ecosol, è morto Guido, uno dei cohousers che aveva prenotato e di fatto già pagato un appartamento al primo piano; le sue volontà, solo verbali, sono state rispettate dalla famiglia e l'appartamento di Guido è diventato proprietà dell'associazione Ecosol che acquisterà, con i proventi della vendita, l'appartamento sociale, attualmente ancora di proprietà della cooperativa costruttrice.

Dal punto di vista della sostenibilità economica:

- il costo della casa, pur con tutte le prestazioni aggiuntive descritte, è rientrato nei parametri di mercato; ogni abitante ha ovviamente sostenuto in più il costo di quota-parte degli spazi comuni

- la scelta di realizzare alcune parti dell'edificio, seppur contenute, in auto-costruzione, (il completamento della sala comune con balle di paglia, la tinteggiatura degli spazi comuni, le manutenzioni, ecc.) ha contribuito a ridurre i costi
- si è realizzato un risparmio enorme dal punto di vista delle utenze
- si è cominciato a ragionare in termini di ottimizzazione delle risorse "collettive", anche minime e banali: se io uso la "mia" lavatrice una decina di ore a settimana, per gran parte del tempo può essere a disposizione di altri, così per la "mia" auto, il ferro da stiro, l'aspirapolvere, ecc.
- l'orto ha dato frutti per tanti.

Vivere ad Ecosol

Vivere ad Ecosol significa fare una vita normale, lavorare, riposarsi, festeggiare in famiglia, ma anche tutti insieme, matrimoni, nascite, compleanni, anniversari, significa anche piangere e arrabbiarsi e chiudersi in casa quando non si ha voglia di affrontare la relazione.

Non esiste aspetto della vita o modo di vivere che sia esente da conflitti, dolore, smarrimento, fatica. Anche Ecosol non è l'Eden, è vita con il bene e il male della vita, ma con una differenza rispetto a tanti luoghi abitati: qui si cerca prima di tutto il vivere bene, quel modo di vivere che ha poco a che vedere con il benessere economico, ma molto con

lo stare bene con se stessi e con gli altri.

Questo significa che tutti gli aspetti che caratterizzano il lato "difficile" della vita vengono vissuti sempre con un occhio al "noi".

Forse qualche esempio può aiutare a spiegarsi meglio.

A costruzione già quasi ultimata la cooperativa proprietaria del terreno e responsabile della costruzione dell'edificio ha evidenziato grossissime problematiche economiche. In un anno difficilissimo in cui nessuno sapeva se chi aveva già pagato l'appartamento sarebbe diventato proprietario davvero, le ansie sono state tante ed anche i malumori, ma al rogitto (finalmente arrivato) l'unità e l'armonia erano rimaste intatte. Una famiglia ha dovuto affrontare un grave lutto: nessuno ha potuto cambiare il corso degli eventi, ma sentire la vicinanza delle persone senza alcuna formalità e molta condivisione è stato un grande conforto.

Qualcuno, a Ecosol, ha anche modificato i suoi comportamenti abituali. Se deve scegliere tra due soluzioni: litigio o penso che quel gesto che mi ha ferito non ha poi così cambiato la mia vita e sopportarlo consente a me di continuare ad avere un rapporto con questa persona e a lei dà il tempo per capire? Finora Ecosol ha scelto la seconda opzione.

Una delle famiglie sta affrontando la spesa dell'acquisto dell'appartamento con problemi dal punto di vista economico: non solo l'Associazione Camminando di cui fa parte ha detto "noi ci siamo", ma anche Ecosol ha detto "noi ci siamo". Il che non significa che le altre famiglie pagheranno l'appartamento, ma significa che questa famiglia, in caso di grossa difficoltà, verrà aiutata in ogni modo.

Anche nella vita quotidiana si è maturato un occhio al *noi*: se vado a ritirare i prodotti prenotati al Gruppo d'Acquisto Solidale di cui tutti facciamo parte, ritiro per tutti; porto a scuola chi ci sta sull'auto, oltre a mio figlio; se ho oggetti in casa che a me non servono più li metto a disposizione degli altri.

Insomma il cammino per arrivare qui è stato lungo e non contempla solo la progettazione condivisa, ma anche tutti gli anni passati ad impegnarsi in percorsi di "bene comune" che hanno costruito il substrato comune. Nessuno, proprio nessuno, tornerebbe a vivere nelle case precedenti.

Ecosol è a Fidenza in via Simone de Beauvoir 47 DX.

44 A&A
informa

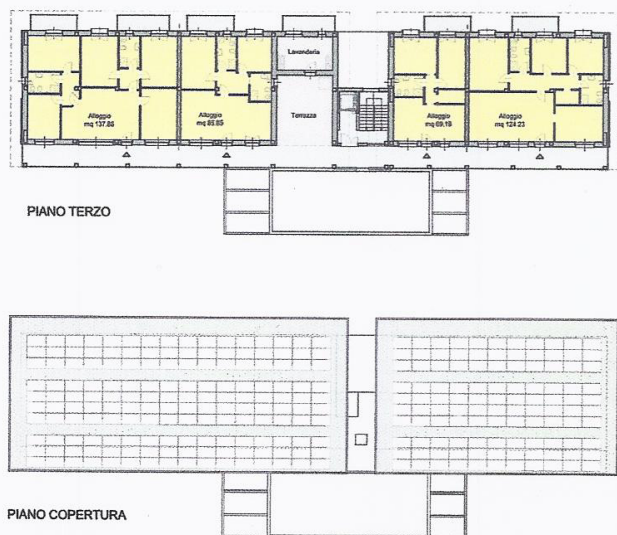


Fig. 3: Pianta del terzo piano dell'edificio e della copertura