

# COHOUSING ECOSOL: ZERO EMISSIONI, TANTE RELAZIONI

## SOMMARIO

Vivere l'esperienza professionale di progettista unitamente a quella di membro di un gruppo di abitanti che a Fidenza (Pr) realizza un condominio in cohousing, ECOSOL, per dare coerenza, nello stile di vita, ai valori di solidarietà e rispetto dell'ambiente in cui crede. Un progetto che ricerca la sostenibilità ambientale, economica e sociale e dove la "relazione" diviene il criterio guida dell'intervento: relazione tra abitanti, ma anche con il territorio, con l'ambiente e con tutti gli attori della filiera, alla ricerca, insieme, del bene comune. Un processo che parte "dal basso", da un gruppo di persone, molto eterogeneo, che attraverso un percorso partecipativo lungo e profondo applicato in ogni fase, fino alla parziale autocostruzione, instaura un patto di fiducia e di trasparenza al suo interno e con tutti gli interlocutori necessari alla realizzazione della propria abitazione. Decisioni prese con il metodo del consenso che permettono di superare i conflitti che nascono durante il percorso. Un prodotto con tipologia a ballatoio, composto da tredici alloggi privati di taglio e distribuzione personalizzati, un alloggio sociale, un ufficio e spazi e servizi collettivi, tra cui un salone polifunzionale con cucina e servizi, una dispensa e una lavanderia comuni. Un edificio pensato, grazie alla bioclimatica e ad un approccio progettuale edificio-impianto, per tendere a zero emissioni e ad un significativo risparmio sui costi di gestione, alzando significativamente il rapporto qualità-prezzo dell'acquisto. Un'esperienza, concreta, realizzata e non soltanto enunciata che tende ad innovare i rapporti all'interno della filiera dell'abitare, si apre alla partecipazione in rete con gli altri cohousing nazionali e offre il suo contributo all'economia solidale.

## SUMMARY

Living the professional experience of a designer and being a member of a group that realizes a cohousing building, ECOSOL, in Fidenza to be consistent with the life style to the values of solidarity and respect of the environment in which we believe. A project which seeks the environmental, economical and social sustainability in which the "relationship" becomes the main criteria for the project: a relationship between the cohabitants and also with the local community, with the environment and with all the subjects of the chain, looking out for each other and the common good.

A process which starts from the "bottom" from a group of people who participated with each other every step of the way through every phase, up to a partial DIY, establishing a pact of trust and transparency within itself and with all the stakeholders required for the completion of their house. The

LUCA RIGONI

Architetto

Libero Professionista

## PREMESSA

Percorrere il ballatoio comune e scambiare qualche chiacchiera informale con i propri vicini, "perdere tempo" con loro, pranzare assieme alla domenica, terminare le finiture della lavanderia comune, accompagnare i figli a scuola con una sola auto o trovarsi tutti quanti per risolvere gli ultimi problemi che ci vengono posti da una storia ormai lunga e complessa volta a pensare ad un diverso modo di abitare, sono i primi segnali che l'idea iniziale che ha mosso il gruppo di abitanti di Ecosol era quella giusta.

Giusta per noi, "tagliata su misura", in base alle esigenze di partenza via, via approfondite e condivise fino alla realizzazione di quello che qualche anno fa poteva apparire un sogno e che invece si è fatto realtà una volta che si prende possesso della struttura ormai ultimata.

Ho vissuto e vivo personalmente questa esperienza di abitare in uno dei primi cohousing italiani in una forma forse non sempre raccomandabile e cioè ricoprendo ruoli diversi: progettista, direttore dei lavori, coordinatore della sicurezza, ... ma anche abitante cohouser. Bilancio? Sicuramente qualche cappello bianco in più, ma anche mutuo aiuto e relazioni profonde con

gli altri abitanti, oltre a tanta esperienza professionale ed una casa adeguata alle esigenze ed ai valori della mia famiglia.

## IL PROGETTO

La storia del cohousing di Fidenza nasce intorno agli anni 2006-2007, in una cittadina di poco più di venticinquemila abitanti, posta sulla via Emilia, caratterizzata, tra l'altro, da esperienze molto vive nell'ambito del volontariato e dell'associazionismo. Si ricorda soltanto, in quanto ha poi avuto diffusione nazionale, la nascita, proprio qui, del primo Gruppo di Acquisto Solidale (GAS). In questo contesto socioculturale, un gruppo di persone impegnate direttamente nella ricerca di stili di vita più coerenti con la propria visione del mondo, ha incominciato a ragionare sul tema della casa. Era cioè maturata l'idea che, oltre al nostro modo di alimentarci, vestirci e consumare in modo da tendere ad uno stile di vita attento alla sostenibilità ambientale, sociale ed economica, si potesse anche pensare ad un modo di abitare coerente con questo approccio sistemico alla realtà.

Ciò ha significato immaginare fin da subito di andare a vivere vicini, in un edificio bioecologico ed ecocompatibile, a bilancio energetico tendente a zero, ma non solo, anche con alloggi, pur in condominio, personalizzati, progettati con scelte consapevoli e partecipate, con spazi e servizi comuni, attento soprattutto a favorire le relazioni di quel modo di abitare che scoprimmo essere chiamato di "vicinato elettivo" o "cohousing". Anche dal punto di vista economico si è ricercato un rapporto qualità-prezzo elevato e la proposta di un modello innovativo nel mercato edilizio tradizionale, partendo dai bisogni dei futuri abitanti, rispettando ruoli, professionalità e legittimi guadagni della filiera, ma cercando di evitare gli eccessi della speculazione che il settore dell'edilizia ha spesso mostrato. La "relazione" è così ben presto divenuto il criterio guida dell'intervento: relazione tra abitanti, ma anche con il territorio, con l'ambiente e con tutti gli attori della filiera, alla ricerca, insieme, di un interesse comune e di un modo di abitare più sostenibile.

## IL PROCESSO

Prima di accennare al "prodotto" edilizio, è bene sottolineare che l'esperienza è caratterizzata soprattutto

dal "processo", rivelatosi determinante per il raggiungimento delle finalità del progetto.

Una volta formatosi il gruppo, grazie alla rete di conoscenze pregresse ed alle competenze presenti all'interno dello stesso in ordine alla gestione delle dinamiche interpersonali, la prima importante tappa è stata la stesura di un questionario, volto a far emergere le richieste e le aspettative dei partecipanti e poter verificare le convergenze di interesse dei diversi nuclei.

In particolare venivano richieste Informazioni generali sul nucleo (composizione, età, autopresentazione, ...), motivazioni e desideri, tipologia dell'abitazione desiderata, spazi, attrezzature e servizi comuni desiderati, disponibilità di spesa e gestione proprietaria. Il tutto declinato in una ventina di domande con risposte multiple, aperte o chiuse. In questa prima fase è prevalsa l'idea di un intervento di carattere urbano ed una piccola parte dei partecipanti, interessata ad un intervento in contesto rurale, è uscita dal processo.

Da questo momento, però, il gruppo ha trovato una sostanziale stabilità, tanto che quasi tutti i partecipanti hanno proseguito nel percorso fino al termine. Il gruppo (famiglie e singles di età molto diverse) esprimeva quindi la necessità di tredici alloggi di taglio molto vario (da una a quattro stanze da letto) a cui aggiungere un ulteriore alloggio da offrire in affitto ai servizi sociali locali per situazioni di bisogno temporaneo espresse dal territorio. A questi spazi andavano poi sommati alcuni spazi comuni, tra cui una lavanderia, una dispensa, un ampio salone polifunzionale con uso di una cucina e di servizi, spazi esterni scoperti e coperti, ecc... e la possibilità di condividere servizi e favorire relazioni di mutuo aiuto.



Figura 1 - Processo partecipativo

Per rafforzare e far diventare fondante l'obiettivo, è stata anche redatta e sottoscritta dai partecipanti una Carta d'Intenti, riferimento insostituibile per il proseguo dell'iniziativa che prendeva anche un proprio nome: ECOSOL ([www.ecosol-fidenza.it](http://www.ecosol-fidenza.it)).

Il gruppo decideva inoltre di adottare al suo interno il metodo decisionale del consenso in prevalenza su quello a maggioranza.

Da quel momento è incominciata la ricerca, prima di un fabbricato preesistente da recuperare, poi, con enorme rammarico, a causa dell'impossibilità di reperire in zona una struttura idonea, di un lotto di terreno adatto ad accogliere l'iniziativa, senza il quale non si poteva passare alla fase progettuale in senso tecnico.

E' risultato determinante allora l'incontro con la Cooperativa "G. Di Vittorio", che da alcuni decenni opera nell'ambito edilizio del territorio fidentino, che aveva disponibile, in un quartiere di nuova realizzazione, un lotto con un buon orientamento e la potenzialità edificatoria idonea per accogliere le istanze di ECOSOL.

Sulla base dunque di un patto di grande trasparenza e fiducia sulla gestione del processo di realizzazione, la Cooperativa ha incominciato a svolgere il ruolo di committente e noi, futuri abitanti, di soci assegnatari, ma con il controllo del progetto, della Direzione Lavori e la condivisione delle scelte negli appalti.

Ho potuto così finalmente stendere un progetto fortemente partecipato dagli abitanti, fatto di numerosi incontri singoli e collettivi, visite a casi esemplari, formazione ed informazione, volti alla ricerca di una consapevolezza matura per le diverse scelte da compiere nella definizione degli spazi, delle tecnologie e dei materiali.

Contemporaneamente il gruppo procedeva con una serie di incontri, anche ricreativi, volti a rafforzare conoscenza e legami interpersonali, seguiti anche, nel processo, dal dipartimento di Psicologia dell'Università di Parma interessato all'esperienza.

Dal punto di vista tecnico il processo è stato infine caratterizzato da un approccio progettuale attento fin da subito al rapporto edificio-impianti grazie alla collaborazione di Sistema Energia srl di Fidenza ([www.sistemaenergia.it](http://www.sistemaenergia.it)) che oltre a progettare tutta l'impiantistica, decideva di partecipare direttamente all'esperienza individuando nel cohousing ECOSOL la propria futura sede lavorativa.

Trasparenza e patto di fiducia hanno infine caratterizzato anche i rapporti con l'Amministrazione locale che

ha permesso di risolvere alcuni problemi relativi alla difficoltà di "incasellare" nella normativa vigente i casi innovativi proposti (come per esempio il calcolo delle volumetrie degli spazi collettivi), ma anche con i diversi fornitori con i quali si sono instaurati spesso ottimi rapporti personali.

ECOSOL infine ha cercato di allacciare rapporti con esperienze analoghe presenti in Italia ed è membro attivo, fin dalla sua costituzione, della Rete Nazionale di Cohousing ([www.cohousingitalia.it](http://www.cohousingitalia.it)) e del tavolo dell'abitare del Coordinamento Regionale di Economia Solidale dell'Emilia Romagna -CRESER- (<http://creser-res.jimdo.com>).

## IL PRODOTTO

La disposizione del lotto, la volontà di ricercare una buona efficienza energetica dell'edificio, utilizzando anzitutto la bioclimatica (orientamento, schermature, rapporto superficie volume, ventilazione naturale, ecc...) e di favorire le relazioni tra gli abitanti, unitamente alla ricerca della maggior semplicità costruttiva, hanno portato a proporre (ed inaspettatamente ad accettare con entusiasmo da parte dei cohousers) la tipologia a ballatoio, con la possibilità di beneficiare di numerosi vantaggi: creazione di un corpo di fabbrica allungato sull'asse est-ovest (ottimale per gli apporti energetici naturali), forma compatta, realizzazione di un unico vano scale centrale, corretta distribuzione nord-sud dei locali notte-giorno delle singole abitazioni, possibilità di aggregare tagli di alloggi di dimensioni molto diverse (di uguale profondità, ma con diversa lunghezza), semplicità dello schema strutturale, possibilità di creare una copertura mono falda rivolta a sud per il posizionamento dell'impianto solare fotovoltaico, utilizzo della profondità del ballatoio come schermatura solare, sfruttamento della ventilazione naturale, creazione di uno spazio esterno coperto collettivo (una sorta di "cortile verticale"), facilitazione degli incontri e delle relazioni informali.

Gli alloggi sono stati quindi tutti progettati individualmente e poi aggregati tra loro ricomponendo la regolarità dei volumi.

Le quindici unità immobiliari (compreso l'alloggio ad uso sociale e l'ufficio di Sistema Energia srl) sono così stati distribuiti ai tre piani oltre il terreno di cui è composto il fabbricato, ad eccezione di uno soltanto che,



Figura 2 - Pianta primo e secondo piano

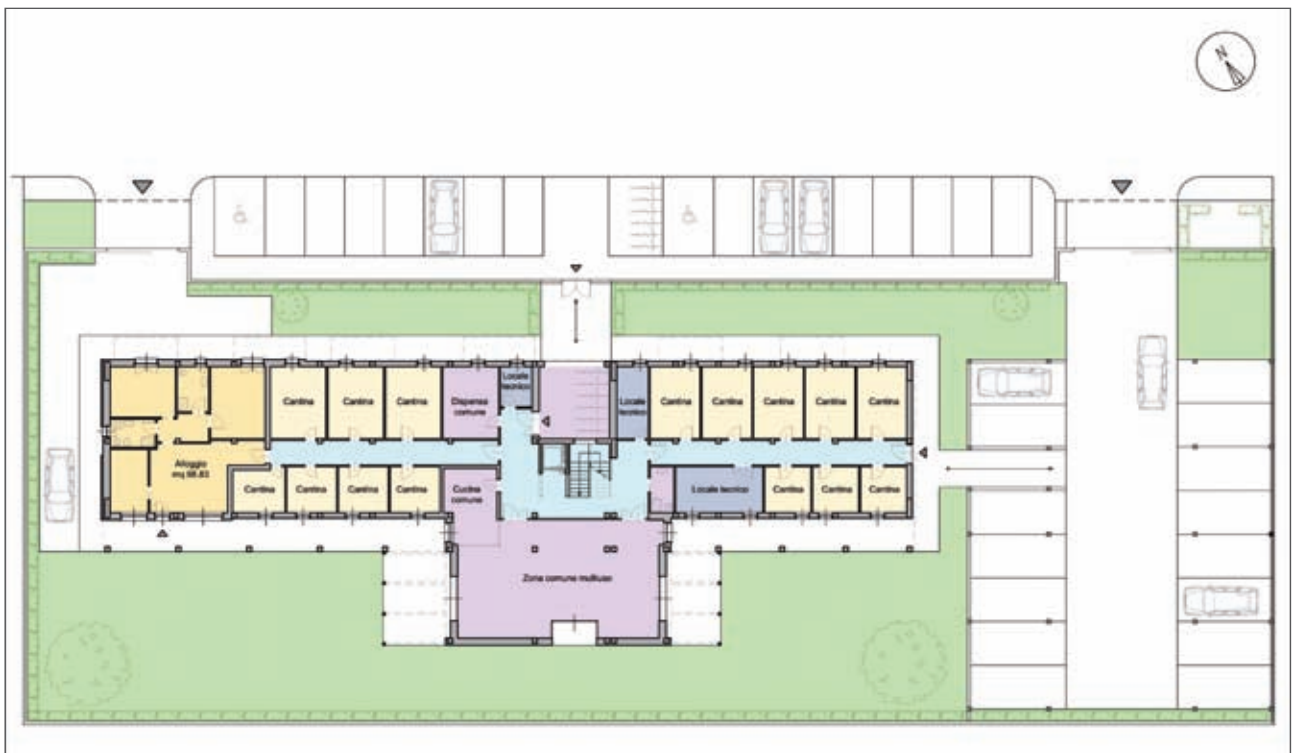


Figura 3 - Pianta piano terreno



Figura 4 - Rendering di progetto

per una richiesta specifica di totale abbattimento delle barriere architettoniche, è stato posizionato al piano terreno, dove trovano spazio anche le cantine (sovradimensionate), i locali tecnici, la dispensa comune e, in un corpo aggettante, l'ampio salone pluriuso comune, diviso dal vano scale da una vetrata che crea una forte permeabilità visiva e dotato di due pergolati prospicienti l'area verde.

La lavanderia comune, dove chi vorrà potrà condividere l'uso di lavatrici ed asciugatrici, con adiacente un ampio spazio coperto ad uso stenditoio, è stata invece collocata al terzo piano.

Le tradizionali autorimesse, che avrebbero reso necessaria la pavimentazione (e la perdita di permeabilità) dell'area condominiale scoperta, sono state sostituite da un'area a lato dell'edificio con posti auto coperti da una pergola che permette la totale separazione dei percorsi meccanizzati da quelli pedonali e la destinazione a verde di tutta l'area circostante il fabbricato.

Le tecnologie ed i materiali utilizzati sono stati prescelti principalmente sulla base del rapporto qualità-prezzo, per cui si è dovuto rinunciare, per esempio, ad alcuni materiali naturali per ragioni di costo cercando comunque un buon compromesso dal punto di vista della prestazione bioecologica e della eco compatibilità. La struttura è stata realizzata con un sistema prefabbricato trave pilastro e solaio in c.a., il tamponamento (inizialmente previsto con un sistema a cappotto in fibra di legno, è stato infine realizzato con un sistema in blocchi in calcestruzzo aerato autoclavato (di spessore cm 42.5/48.0 a seconda dell'orientamento delle facciate) con correzione dei ponti termici su pilastri e travi con pannelli minerali in silicato di calcio idratato, intonacatura esterna con rasatura, finitura decorativa e tinteggiato, intonacatura a secco interna con lastre



Figura 5 - Raccolta della paglia



Figura 6 - Partecipazione e autocostruzione



Figura 7 - Tamponamento in paglia del salone comune

in cartongesso, tranne che nel salone comune dove, in autocostruzione, gli abitanti, sotto la guida esperta dell'Arch. Claudia Comencini, hanno realizzato pareti con balle di paglia intonacate.

Le tramezzature interne sono state realizzate in late-rizio nei servizi igienici ed in doppia lastra fibrogesso-cartongesso in tutti gli altri locali; anche le controsoffittature sono state realizzate in cartongesso.

I serramenti delle unità abitative, in legno, sono a triplo vetro e doppia vetrocamera.

Grande sforzo è stato dedicato anche alla cura del rapporto edificio impianto, infatti, a seguito della riduzione del fabbisogno energetico ottenuta con gli apporti naturali e con le prestazioni dell'involucro, si è potuto optare per un sistema di controllo climatico invernale ed estivo composto da terminali radianti a pavimento, impianto VMC autonomo per ogni alloggio con recupero di calore e due unità centrali a pompa di calore aria-acqua.

La produzione dell'energia elettrica è affidata all'impianto fotovoltaico integrato di copertura (circa 70 kWp).



Figura 8 - Prospetto nord



Figura 9 - Prospetto sud

SOGGETTI	
Promotore iniziativa	Gruppo abitanti ECOSOL - Fidenza (Pr)
Soggetto attuatore	Soc. Coop. "G. Di Vittorio" - Fidenza (Pr)
Progettazione architettonica	Arch. Rigoni Luca - Fidenza (Pr)
Progettazione impiantistica	Sistema Energia s.r.l. - Fidenza (Pr)
LOCALIZZAZIONE	
Provincia	Parma
Comune	Fidenza
Piano Urbanistico Attuativo	Nuovo Quartiere Europa
COORDINATE GEOGRAFICHE	
Altitudine	82 m slm
Latitudine	44°51' N
Longitudine	10°02' E
DATI URBANISTICI	
Alloggi ad uso privato	13
Alloggi ad uso sociale	1
Uffici	1
Accessori cantine	15
Posti auto coperti	15
Spazi comuni	- salone pluriuso con cucina e servizio igienico - lavanderia e stenditoio - dispensa - locali tecnici - connettivo verticale e ballatoio
UNITÀ IMMOBILIARI	
Superficie lotto	2.308 mq
Superficie coperta	702 mq
Superficie permeabile	1.690 mq (73%)
Volume Utile	4.216 mc
Superficie Lorda Utile	1.033 mq
DATI ENERGIA	
Gradi giorno	2.503
Zona climatica	E
Temperatura minima di progetto	-5
Rapporto S/V	0,64
Fabbisogno energetico (EPh)	27,95 kWh/mq anno
Terminali climatizzazione	Pannelli radianti a pavimento
Fonti energetiche	Pompe di calore e impianto solare fotovoltaico 69 kWp
COSTO INTERVENTO	
Costo intervento	2.150 €/mq in linea commerciale

Per questo motivo si è anche optato per l'installazione di cucine con piano cottura ad induzione evitando così la realizzazione della rete del gas e qualsiasi tipo di combustione e produzione diretta di CO2 in atmosfera.

I carichi dell'acqua sono di quattro tipi: acqua calda e acqua fredda addolcite, acqua fredda non addolcita (per uso alimentare nel lavello delle cucine), acqua da pozzo appositamente realizzato per alimentare i cassonetti dei w.c.

Gli scarichi sono, come da normativa, divisi in acque nere, grigie e bianche (queste ultime coltate in un cassone sotto la pubblica via per il riciclo).

Tutti i consumi degli impianti sopra descritti sono monitorati e contabilizzati da un sistema informatico condominiale che gestisce anche le telecomunicazioni (rete internet ADSL, telefonia VOIP) sviluppato da Sistema Energia.

Dal punto di vista economico l'intervento è stato tutto autofinanziato dagli abitanti (intervento privato in proprietà esclusiva) con un piano di finanziario personalizzato pattuito con la Coop. Rispetto ai costi dell'edilizia locale di condomini in zone di espansione, l'intervento è costato circa il 10% in più, giustificato dalle prestazioni molto superiori, dalla "spalmatura" dei costi delle parti comuni, dal risparmio previsto nei costi di gestione arrivando ad un prezzo in acquisto degli alloggi pari ad € 2.150/mq con la sola esclusione dell'impianto fotovoltaico (in quanto fruitore del conto energia e quindi considerato come investimento e non come costo).

L'accesso al conto energia consentirà anche un quasi totale azzeramento dei costi dei consumi elettrici (e quindi di climatizzazione), mentre la gestione condominiale dei rimanenti impianti consentirà una notevole riduzione di consumi e bollette.

## IL FUTURO DI ECOSOL E DEL COHOUSING

Oggi il processo costruttivo è al termine, ma quello delle relazioni è soltanto all'inizio, sia sul fronte interno, cioè tra gli abitanti che pian piano prenderanno "possessione" degli spazi comuni, in parte ancora da interpretare e istituiranno servizi e forme di mutuo aiuto che solo la vicinanza può consentire; sia nei confronti del territorio, con la stipula della convenzione con i servizi socio-sanitari locali e con i movimenti e le associazioni in cui sono impegnati gli abitanti, che troveranno spazi

e occasioni di confronto.

Ma ECOSOL diventa anche un'esperienza che Sistema Energia ripropone, con il progetto "ABITARE" ad altri gruppi o persone interessate ad intraprendere iniziative analoghe, offrendo un accompagnamento professionale sia nei processi di partecipazione che di progettazione.

Anche la Rete di Cohousing ed il mondo dell'economia solidale sono ambiti dove ECOSOL ha avuto risonanza e che possono essere considerati canali idonei per la diffusione di un modello abitativo innovativo che meglio risponde agli interessi di tutti i partecipanti alla complessa filiera dell'abitare, compreso il mondo produttivo oggi così in crisi, fatto salvo, ovviamente, che tutti i protagonisti siano disponibili ad un patto fiduciario e di trasparenza, base indispensabile per instaurare relazioni che avvantaggino tutti e non danneggino nessuno.



Figura 10 - Il ballatoio comune