

# ECOSOL

## PROGETTO DI CONDOMINIO ECOLOGICO E SOLIDALE

### 1) Premessa

Il progetto tende a favorire lo sviluppo di una esperienza di vicinato elettivo e solidale attraverso la realizzazione, con la metodologia del Cohousing, di un edificio residenziale plurifamiliare, in bioarchitettura, a proprietà divisa, nel nascente quartiere "Europa" a Fidenza.

Si rivolge a famiglie e persone interessate a caratterizzare il proprio abitare come luogo di relazione, di accoglienza, di partecipazione e come fonte di benessere per sé e per il territorio.

Il progetto presta particolare attenzione alla **sostenibilità** coniugata nei suoi tre aspetti fondamentali: **sociale, ambientale ed economica**.

### 2) I contesti

#### *a) Il contesto sociale e dei valori*

Il progetto nasce ed è frutto di una serie di azioni e di istanze presenti nel contesto del territorio locale fidentino. Esse costituiscono l'"humus" da cui è scaturito e di cui si è alimentato il progetto stesso.

Nella varietà e originalità delle proposte ed iniziative che hanno coinvolto in modi e tempi diversi le persone partecipanti al progetto, è importante elencarne alcune:

- esperienze dei Gruppi d'Acquisto Solidale (GAS), progetto di costruzione del Distretto di Economia Solidale (DES) e Commercio Equo e Solidale (CES)
- impegno nel settore dell'ambiente (Legambiente, CREA, educazione ambientale)
- progetti e esperienze di lavoro 'altro' (Cooperazione Sociale)
- impegno nel volontariato e per l'accoglienza (Caritas, Lodesana, AxA)
- partecipazione ad attività di promozione sociale e educative sul territorio locale
- impegno nell'informazione (CEDOC)
- esperienze di Rete (Rete Lilliput, Rete di Economia Solidale, Centro Reti Educazione Ambientale)
- impegno politico
- impegni individuali o di famiglia (attività presso gruppi, parrocchie, movimenti locali)
- attenzione a realtà e persone di altri territori (progetti in paesi extraeuropei, gemellaggi, Gruppo Amici del Togo, Fratelli dell'India)
- partecipazione ad associazione di promozione familiare e Condomini Solidali (Associazione Comunità e Famiglia, Associazione Camminando)
- collaborazione con altre esperienze di cohousing (es. Milano).

#### *b) Il contesto urbanistico territoriale*

Nel contesto territoriale ed urbanistico di Fidenza, dopo una infruttuosa ricerca di edifici preesistenti idonei ad un recupero per le finalità di progetto, il gruppo promotore dell'iniziativa ha individuato nella nuova zona di espansione a sud-ovest della città ed in particolare nel nascente quartiere "Europa" un contesto idoneo per la realizzazione del progetto.

Le caratteristiche dell'area ed il Piano Particolareggiato di recente progettazione ed adozione da parte della Amministrazione Comunale, che pare convergere su finalità di attenzione all'impatto del costruire sull'ambiente e mettere in atto una serie di prescrizioni ed incentivi volti a rendere meno insostenibile il modo di abitare (cura nella progettazione del verde, teleriscaldamento, viabilità, Norme Tecniche di Attuazione particolari), fanno ritenere idonea l'area d'intervento posta nella periferia di Fidenza.

### *c) Il contesto del Cohousing*

“Il cohousing non è un'utopia ma l'esperienza quotidiana di migliaia di persone in tutto il mondo che hanno scelto di vivere in una comunità residenziale a servizi condivisi.

Il cohousing nasce in Scandinavia negli anni '60, ed è a oggi diffuso specialmente in Danimarca, Svezia, Olanda, Inghilterra, Stati Uniti, Canada, Australia, Giappone. Le comunità di cohousing combinano l'autonomia dell'abitazione privata con i vantaggi di servizi, risorse e spazi condivisi (micronidi, laboratori per il fai da te, auto in comune, .... stanze per gli ospiti, orti e giardini...) con benefici dal punto di vista sia sociale che ambientale.

Tipicamente consistono in un insediamento di unità abitative, per famiglie e single, che si sono scelti tra loro e hanno deciso di vivere come una “comunità di vicinato” per poi dar vita – attraverso un processo di progettazione partecipata - alla realizzazione di un ‘villaggio’ dove coesistono spazi privati (la propria abitazione) e spazi comuni (i servizi condivisi).

La progettazione partecipata riguarda sia il progetto edilizio vero e proprio – dove il design stesso facilita i contatti e le relazioni sociali – sia il progetto di comunità: cosa e come condividere, come gestire i servizi e gli spazi comuni.

Le motivazioni che portano alla coresidenza sono l'aspirazione a ritrovare dimensioni perdute di socialità, di aiuto reciproco e di buon vicinato e contemporaneamente il desiderio di ridurre la complessità della vita, dello stress e dei costi di gestione delle attività quotidiane.” ( *tratto da [http: www. cohousing.it](http://www.cohousing.it)*)

Il Cohousing individua dunque una serie di caratteristiche dell'abitare condivise dal gruppo promotore (cfr. all. 1).

## **3) Gli obiettivi**

Nel contesto sopra esposto e con lo scopo di contrastare le regole dell'abitare attuale che, a causa di leggi di mercato basate prioritariamente su spinte fortemente speculative impongono spesso poca attenzione alla salubrità, carenza di spazi, prevalenza degli aspetti finanziari su quelli prestazionali e relazionali ed un impatto ambientale molto pesante, il progetto si pone, in alternativa, gli obiettivi sotto sinteticamente elencati.

### *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 basso consumo;
  - Life Cycle Assessment (LCA);
  - uso quasi esclusivo di fonti rinnovabili e materiali naturali;

*b) La sostenibilità sociale*

- progettazione partecipata e condivisa;
- spazio abitativo in proprietà personalizzato;
- previsione di spazi comuni (sala pluriuso, lavanderia, orto, verde, ecc);
- previsione di servizi comuni (car-sharing, nursery, gruppi acquisto, ecc);
- vicinato elettivo, mutuo aiuto, solidarietà ed attenzione al vicinato;
- possibilità di dare spazio a comunità di famiglie in autonomia abitativa;
- possibilità di offerta di 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;
- controllo per l'acquirente del rapporto costi-benefici;
- 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 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.

**4) Le azioni**

*a) Il gruppo ECOSOL*

A seguito del lancio dell'iniziativa all'interno delle diverse reti e canali dei contesti sociali sopra descritti, a partire dalla primavera del 2006 un gruppo di persone interessate (famiglie e single), ha cominciato a riunirsi per la definizione e lo sviluppo dell'idea del condominio denominato Ecosol.

Al termine di questa prima fase si è costituito un gruppo disponibile ad aderire all'iniziativa che ha cominciato a lavorare, con metodo partecipativo, all'elaborazione delle concrete ipotesi di progetto.

Nel marzo del 2007, con l'utilizzo del questionario tratto dall'esperienza milanese di Cohousing e adattato alla specifica situazione (cfr. all. 2), sono state individuate le esigenze dei partecipanti, di seguito elaborate e sintetizzate in una serie di dati (cfr. all. 3) da utilizzarsi come input di progetto architettonico.

Le richieste emerse dal gruppo possono essere sinteticamente richiamate nel modo seguente:

Tab.1 Ipotesi alloggi

<b>Taglio alloggi</b>	<b>Numero alloggi</b>	<b>mq totali</b>
mq 60	2	120
mq 80	5	400
mq 120	3	360
mq 130	2	260
<b>TOTALI</b>	<b>12</b>	<b>1140</b>

*N.B. mancano gli alloggi per l'ospitalità temporanea (mono o bilocali nel numero che si sarà in grado di realizzare con soggetti esterni partner)*

#### Accessori privati

1. Richiesta unanime di comodi spazi a deposito e cantina.
2. Autorimesse: box tradizionali o rimesse comuni (anche solo tettoie).

#### Spazi comuni:

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Funzioni</b>
Salone polivalente	Riunioni, feste, soggiorno, gioco bimbi, ...
Lavanderia e stenditoio	Lavanderia con elettrodomestici comuni ad alta efficienza
Depositi e rimesse	Dispensa comune (g.a.s.), ricoveri, bici, carrozzine
Locali tecnici	C.T., trattamento acque, ascensore, ...
Spazi esterni	Giardino, orto, gioco e relax
Viabilità di accesso	Differenziazione ciclopedonale meccanizzata, accessibilità

#### Servizi comuni:

1. G.a.s.
2. Sitteraggio.
3. Carsharing.
4. Orto.
5. Comunicazioni (tele video informatica).
6. Foresteria.
7. Mutuo aiuto.
8. ....

Le caratteristiche prestazionali dell'edificio verranno definite col metodo della partecipazione in fase di progettazione ed in piena coerenza con gli obiettivi sopra esposti.

Per quanto si riferisce ai costi, i partecipanti hanno ipotizzato al loro interno un tetto massimo di spesa comprensivo di un extracosto rispetto ai prezzi correnti di mercato e finalizzato al raggiungimento degli obiettivi condivisi di particolare sostenibilità ambientale e sociale.

Il gruppo ECOSOL ha infine dato mandato ad alcuni membri del gruppo di individuare un soggetto idoneo alla realizzazione del fabbricato, avente la disponibilità di 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.

#### *b) Rapporti tra gruppo ECOSOL e Coop. Casa del Lavoratore*

A seguito della proposta del progetto ECOSOL ad alcuni operatori del mercato immobiliare fidentino, sono stati realizzati numerosi incontri tra rappresentanti del gruppo

ECOSOL e la Coop. Casa del Lavoratore che hanno portato, oltre alla conoscenza reciproca dei due soggetti, alle ipotesi di collaborazione sinteticamente sotto riportate.

- Si prevede che la Cooperativa svolga il ruolo di soggetto attuatore e titolare dell'intervento su terreni fabbricabili in proprietà e che i membri del gruppo ECOSOL diventino soci della stessa Cooperativa e assegnatari degli alloggi realizzati.
- Sono state individuate, tra le proprietà a disposizione della Cooperativa, tre alternative di collocazione dell'intervento all'interno del Piano Particolareggiato "Quartiere Europa", di cui una in particolare pare meglio soddisfare (per forma, flessibilità ed orientamento) le esigenze progettuali di ECOSOL (cfr. all. 4).
- Il progetto architettonico ed il capitolato saranno definiti, con il metodo della progettazione partecipata, dal gruppo ECOSOL, tramite l'intervento professionale di due progettisti, uno nominato dal gruppo ECOSOL e uno individuato dalla Cooperativa come esperto in bioarchitettura.
- La Cooperativa, congiuntamente al gruppo ECOSOL, definirà in massima trasparenza un piano finanziario in grado di preventivare i costi finali dell'intervento sulla base delle scelte effettuate (progetto architettonico e capitolato proposti da ECOSOL).
- La Cooperativa e gli assegnatari dovranno raggiungere un accordo economico per la compravendita dei singoli alloggi.
- Il direttore dei lavori sarà individuato congiuntamente dal gruppo ECOSOL e dalla Cooperativa.
- Le imprese esecutrici delle opere edili, impiantistiche, di finitura e quant'altro verranno individuate in accordo tra la Cooperativa ed il gruppo ECOSOL.
- Verranno definite congiuntamente anche le procedure per l'assegnazione in proprietà degli alloggi e le modalità dei pagamenti.
- Il gruppo ECOSOL si assume l'impegno di seguire la gestione del processo partecipativo
- La Cooperativa potrà diventare partner nella realizzazione e/o gestione degli alloggi destinati a funzioni sociali (accoglienza in autonomia).

### c) *Partnership*

Il gruppo ECOSOL è composto da un gruppo di persone che desiderano abitare (acquistando o affittando) alloggi con le caratteristiche sopra esposte e ad aderire agli obiettivi ed ai principi dell'iniziativa, ma si rivolge anche ad altri soggetti esterni presenti sul territorio, quali:

- soggetti privati interessati ad investire denaro in forma garantita ed in modo etico attraverso l'acquisto di alloggi da affittare;
- amministrazioni, enti ed associazioni interessate a:
  - finanziamento, appoggio, consulenza, gestione, ecc dell'iniziativa
  - processo di realizzazione del condominio (es. caso pilota di edilizia sostenibile)
  - attività che si svolgeranno nel condominio (es. ospitalità ed accoglienza di persone con disagio in grado di risiedere in spazi autonomi);
  - operatori del settore (ditte, fornitori, interessati alla bioedilizia ed al risparmio energetico).

Con tali soggetti il gruppo ECOSOL si impegna a ricercare collaborazione nell'ottica di apportare un contributo al territorio sul tema dell'abitare che possa essere raccolto e sviluppato in ulteriori occasioni di intervento.

Fidenza, settembre 2007

Il gruppo ECOSOL



**Le 10 caratteristiche più comuni del cohousing**

Ogni progetto di cohousing ha una storia diversa e proprie caratteristiche, ma vi sono anche molti tratti in comune:

**1. PROGETTAZIONE PARTECIPATA**

I futuri abitanti partecipano direttamente alla progettazione del “villaggio” in cui andranno ad abitare scegliendo i servizi da condividere e come gestirli.

**2. VICINATO ELETTIVO**

La comunità di cohousing sono elettive: aggregano persone dalle esperienze differenti, che scelgono di formare un gruppo promotore e si consolidano con la formazione di una visione comune condivisa.

**3. COMUNITÀ NON IDEOLOGICHE**

Non ci sono principi ideologici, religiosi o sociali alla base del formarsi di comunità di coresidenza, così come non ci sono vincoli specifici all'uscita dalla stessa.

**4. GESTIONE LOCALE**

Le comunità di cohouser sono amministrate direttamente dagli abitanti, che si occupano anche di organizzare i lavori di manutenzione e della gestione degli spazi comuni.

**5. STRUTTURA NON GERARCHICA**

Nelle comunità di co-housing si definiscono responsabilità e ruoli di gestione degli spazi e delle risorse condivise (in genere in relazione agli interessi e alle competenze delle persone) ma nessuno esercita alcuna autorità sugli altri membri; le decisioni sono prese sulle base del consenso.

**6. SICUREZZA**

Il cohousing offre la garanzia di un ambiente sicuro, con forme alte di socialità e collaborazione, particolarmente idoneo per la crescita dei bambini e per la sicurezza dei più anziani.

**7. DESIGN E SPAZI PER LA SOCIALITÀ**

Il design degli spazi facilita lo sviluppo dei rapporti di vicinato e incrementa il senso di appartenenza ad una comunità.

**8. SERVIZI A VALORE AGGIUNTO**

La formula del co-housing, indipendentemente dalla tipologia abitativa, consente di accedere, attraverso la condivisione, a beni e servizi che per il singolo individuo hanno costi economici alti.

**9. PRIVACY**

L'idea del co-housing permette di coniugare i benefici della condivisione di alcuni spazi e attività comuni, mantenendo l'individualità della propria abitazione e dei propri tempi di vita.

**10. BENEFICI ECONOMICI**

La condivisione di beni e servizi consente di risparmiare sul costo della vita perché si riducono gli sprechi, il ricorso a servizi esterni, il costo dei beni acquistati collettivamente.

Allegato 2 Questionario  
Allegato 3 Sintesi questionari  
Allegato 4 Elaborati planimetrici