



Associazione di Promozione Sociale

**CoAbitare**

[www.coabitare.org](http://www.coabitare.org)

## MANIFESTO

Nell'autunno 2006 a Torino si è costituito un gruppo di una quindicina di persone (coppie, famiglie, singles, di diversa età) che, facendo tesoro delle esperienze già in atto all'estero (principalmente nel Nord-Europa e negli Stati Uniti) e in fase di attuazione in Italia (in Lombardia e Toscana), ha deciso di iniziare un percorso di riflessione teorica e di realizzazione pratica di un'esperienza di co-abitazione.

Al gruppo è sembrata valida la strada percorsa a Milano: alcuni docenti del Politecnico, sostenuti da associazioni attente al sociale, hanno promosso un'indagine (attraverso 20 mila questionari) su "Il vissuto e l'immaginario dell'abitare a Milano". È emerso che il 43% delle persone che vivono a Milano non vorrebbe lasciare la città, ma non conosce i propri vicini di casa (40%) e vorrebbe vivere in un quartiere vero, con il panettiere, il macellaio, una piazza (50%). E vorrebbe disegnare, insieme con altri, la propria casa con servizi condivisi, e il proprio futuro in modo non individualistico. Sulla base delle risposte ai questionari, è stata fondata una comunità di aderenti a progetti di co-abitazione e un sito che la rappresenta e la vuole ampliare.

**La co-residenza**  
*uno stile di vita vecchio  
come il mondo*



A Torino il gruppo ha coinvolto, per una riflessione teorica sul tema dell'abitare condiviso, docenti delle Facoltà di Sociologia e Architettura, esponenti delle Amministrazioni locali, esperti di tecnologie ecocompatibili.

La riflessione è partita da uno studio/ricerca sulle differenze nell'immaginario abitativo e nelle pratiche quotidiane dei singoli individui e/o famiglie e avrà come contenuto i differenti, nuovi, possibili tipi di risposta alle necessità abitative nell'attuale contesto di forti mutamenti delle relazioni sociali e familiari.

Lo scambio "gratuito" di risorse, disponibilità all'aiuto e tempo, la pratica della negoziazione per comporre diversità e conflitti, la scelta libera di nuovi ruoli, la costruzione di un nuovo "sapere" sociale, sono le sfide che il gruppo vuole porre e praticare nella convinzione che la co-abitazione è una vera e propria filosofia di vita, in cui le emozioni, le competenze, il saper fare e il tempo libero vengono riconosciuti, accanto alla salute, come i beni più preziosi che abbiamo e che, collettivamente, possiamo difendere.

Ai primi di febbraio 2007 il gruppo ha costituito l'Associazione di promozione sociale "CoAbitare" ([www.coabitare.org](http://www.coabitare.org)) attraverso la quale intende presentarsi alla Pubblica Amministrazione ed ai cittadini, per proporre un modello di vita alternativo, anche se vecchio come il mondo.

L'Associazione conta tra i suoi soci fondatori esperienze

---

professionali nell'area sociale e sanitaria, architettura e urbanistica, energetica e impiantistica, marketing e organizzazione ed è in grado di sviluppare al proprio interno il modello progettuale del cohousing .

---

L'accesso alla casa, sia in affitto che in proprietà, è diventato uno dei problemi più sentiti dalla collettività. I prezzi delle case hanno raggiunto livelli di acquisto troppo elevati, con conseguenti danni sociali:

per i giovani che

- hanno difficoltà ad uscire dalla famiglia di origine,
- ritardano i tempi della crescita personale e dell'assunzione di responsabilità,
- hanno difficoltà a programmare una famiglia propria,
- debbono rinviare la nascita dei figli;

per la famiglia media che

- deve farsi carico dei figli "adulti" sinché rimangono in casa,
- deve aiutarli economicamente nella gestione del problema casa quando se ne vanno;

per gli anziani che

- negli ultimi anni hanno visto drasticamente ridursi il potere di acquisto delle loro pensioni, mentre sono aumentati i loro bisogni di assistenza e di supporto;

per la collettività che

- non potendo attivare un cambio di casa che permetta a chi ne ha bisogno di avvicinarsi al posto di lavoro, deve subire lunghi spostamenti abitazione-lavoro che incrementano i problemi del traffico cittadino,
- ha difficoltà ad accedere a mutui bancari per attività lavorative, oltre a quello prioritario della casa, con conseguenze negative sulla nuova imprenditorialità.

### **Lo scenario contemporaneo**



---

Se ne stanno accorgendo in tanti, e lo dicono con una parola in inglese, che si deve dare possibilità alle persone normali di avere una casa a prezzi normali. L'*housing sociale* è un modo esotico per spiegare che di comprare una abitazione ha necessità non solo la famiglia a basso reddito, che ha diritto alla casa popolare, ma anche chi, né povero né ricco, quindi grigio, una casa non riesce a comprarla comunque.

### **La fascia grigia**



Perché la zona grigia non è occupata dalle sole ragazze madri, da anziani vedovi semi pensionati o dai giovanotti bamboccioni di mamma. La zona grigia è assediata da giovani professionisti, ricercatori universitari pluridecorati, famiglie con due redditi e anche tre, ma che non bastano lo stesso a comprare una casa. La zona grigia è piena di non figli di papà, di laureati senza zii d'America, di nuovi e vecchi immigrati per lavoro o per diletto, di stranieri, di tutta quella generazione di trentenni e quarantenni ad oggi, che vorrebbero una casa da comprare senza vendere l'anima alle banche per tutta la loro esistenza.

Il tema dell'*housing sociale*, attualmente per fortuna diventato di moda, risveglia gli obiettivi per cui CoAbitare è nata: promuovere la realizzazione di case economiche e di sufficiente pregio col valore aggiunto del modello abitativo del cohousing.

L'*housing sociale*, da CoAbitare, è inteso non solo come economico sistema di realizzare (finalmente) una casa, ma anche nella sua accezione di garanzia di una migliore qualità della vita grazie alla costituzione di un vicinato amico.

---

---

Il surplus di sociale nella definizione di social housing, nel caso di CoAbitare, è proprio dato dalla forte idea del vicinato elettivo, che si conosce prima e per questo litiga un po' meno, gestisce i conflitti, ha la vocazione all'aiuto reciproco.

Sul social housing si pubblicano statistiche e documenti. Le ricerche del SITI (Istituto Superiore sui Sistemi Territoriali per l'Innovazione), del Politecnico di Torino e della Compagnia di San Paolo, hanno prodotto un documento quadro sulle esperienze in Italia, tra le quali si citano, come esempi sperimentali, il cohousing, le residenze temporanee e l'autocostruzione.

CoAbitare sente il dovere morale e la necessità di collocarsi e di approfondire il tema dell'housing sociale, perseguendo, parallelamente ad una approfondita riflessione teorica sul tema, la proposta di esempi concreti e reali di co-residenze.

---

La co-residenza o cohousing si pone come una delle risposte al bisogno di vivere in modo meno individualistico e più sociale, meno consumistico e più creativo, meno costoso e più sereno, facilitando l'accesso alla casa.

Il coinvolgimento riguarda tutti, giovani e meno giovani, bambini ed anziani, poiché ciascuno, compatibilmente con le proprie capacità e competenze, può, quando lo desidera, mettersi in gioco.

Il cohousing é un modello di vita sociale in grado di favorire:

- l'aumento delle opportunità relazionali e la riduzione della solitudine e delle patologie ad essa conseguenti,
  - la crescita dei bambini che possono trovare assistenza e riferimenti in persone non limitate al proprio nucleo familiare, ma con le quali hanno consuetudine di contatti,
  - il rapporto tra gli adulti che possono trovare occasione di confronto e stimolo con persone diverse da quelle del proprio nucleo familiare e fornire, sulla base della propria disponibilità e delle proprie capacità, aiuto e ascolto sia ai più giovani, sia ai più anziani,
  - la serenità degli anziani che possono avere un ruolo attivo finché lo stato di salute lo permetta e allungare, grazie a questo ruolo, il tempo della propria indipendenza. Successivamente essi rimarranno in un luogo dove è possibile passare senza traumi alla fase in cui si viene assistiti da una comunità, senza avere la necessità di essere trapiantati altrove,
  - la riduzione dell'uso improprio delle strutture sanitarie e l'impiego più razionale delle risorse dei servizi sociali che possono dedicarsi ai casi più gravi,
  - la possibilità di sperimentare nuove soluzioni costruttive, ispirate a concetti di architettura sostenibile, che consentano risparmi energetici e l'utilizzo di tecnologie innovative,
  - la partecipazione individuale alle attività di progettazione e realizzazione della propria casa,
  - la riduzione dei consumi e dei costi per i singoli individui e per la società.
- 

### ***Il modello cohousing***



### **Finalità e obiettivi di CoAbitare**



1. Realizzare una comunità intergenerazionale di coabitazione sostenibile, basata su un modello di convivenza attiva, sull'aiuto reciproco e sulla volontà di mettere in compartecipazione conoscenze e capacità, nel rispetto dell'ambiente e di uno stile di vita pratico e spontaneo.
2. Costruire, applicando le più avanzate tecniche in materia di eco-sostenibilità, abitazioni in cui coesistano spazi privati (gli appartamenti) e spazi comuni dove:
  3. vivere momenti di convivialità e cultura (cene, feste, gare, dibattiti, proiezioni cinematografiche, corsi vari, ecc.)
  4. fruire di servizi comuni, quali la cucina e la sala per le feste, il micro-nido, il doposcuola, la palestra, l'officina fai-da-te, la biblioteca, la foresteria, la dispensa, ecc.
5. Favorire l'acquisto della casa a prezzi contenuti rispetto ai valori di mercato
6. Conseguire risparmi economici e vantaggi ambientali attraverso, ad esempio, gruppi di acquisto solidale, il car sharing, il car pooling, l'assistenza a bambini ed anziani
7. Promuovere e sostenere i principi del "cohousing" o "coabitazione" sul territorio cittadino e regionale, sensibilizzando al tema gli enti pubblici ed organizzando incontri e dibattiti attraverso i quali suscitare interesse intorno al progetto ed eventualmente coinvolgere altre persone, enti ed istituzioni.
8. Contribuire al superamento dell'emarginazione contemporanea del singolo, individuando momenti di apertura degli spazi comuni all'esterno (mostre, incontri, dibattiti, corsi, cineforum, ecc.)
9. Costituire un riferimento ripetibile sul territorio per analoghe esperienze, sviluppando conoscenze e competenze professionali spendibili nel tempo.

Gli spazi comuni, come detto, costituiranno la massima espressione della funzione sociale e di collaborazione degli interventi edilizi di coabitazione. In essi i coabitanti coltiveranno molti dei propri interessi, singolarmente o in gruppo, daranno luogo ad assemblee, mostre, laboratori, officine di riparazione, luoghi di uso comune come lavanderie, stirerie o palestre.

### **Gli spazi comuni come occasione sociale**



La presenza di spazi verdi, intesi come cortili interni, giardini pensili, terrazzi comuni o privati, solarium, ballatoi, consentiranno ai bambini di fruire di spazi protetti e salubri dove vivere in libertà senza le restrizioni imposte dagli attuali modelli abitativi condominiali e agli anziani di godere di un microclima controllato e sano, prolungando le proprie prospettive di vita.

La disponibilità di alcune attrezzature comuni, tecnologiche e di servizio, costituisce inoltre un indiscutibile vantaggio economico per gli abitanti.

La possibilità di dotarsi di locali e strutture accessorie comuni consente di ridurre la metratura degli alloggi privati, razionalizzando gli spazi interni singoli, ed il relativo costo di costruzione. Inoltre, a parità di dotazioni tecnologiche, la comunanza negli usi e delle utenze, con opportune contabilizzazioni individuali, consente di avvalersi di prodotti di alta qualità, distribuendo sulla collettività le spese di acquisto e gestione.

---

La disponibilità di spazi comuni da poter aprire, occasionalmente, al quartiere per ospitare mostre, cineforum, seminari o altre attività, rappresenta, infine, una preziosa prospettiva di socializzazione e di rilancio anche culturale per tutta l'area urbana o rurale in cui l'insediamento di coabitazione si colloca.

---

### ***I servizi comuni***



Il reciproco sostegno, il rispetto dell'ambiente, il risparmio energetico, il consumo consapevole costituiscono per l'associazione priorità di grande valore cui occorre corrispondere con comportamenti virtuosi. Il modello da noi proposto prevede pertanto l'adozione di servizi finalizzati a tali scopi, quali:

- la banca del tempo con la quale i condomini alimentano un sistema gratuito di reciproco aiuto che consente a ciascuno di beneficiare di competenze non sue, mettendo al servizio degli altri le proprie
  - il reciproco sostegno: forme di aiuto reciproco in caso di bisogno che possono costituire un alleggerimento anche per la pubblica amministrazione e non solo per i singoli coabitanti
  - il car sharing; servizio complementare al trasporto pubblico locale che consente di utilizzare individualmente vetture pagando soltanto l'uso effettivo del mezzo ,evitando l'acquisto di un'auto propria
  - il car pooling realizzabile con vetture in condivisione da parte di più persone che effettuano lo stesso tragitto e si accordano per l'utilizzo collettivo di uno stesso mezzo
  - i gruppi di acquisto solidale che consentono di effettuare, appoggiandosi a fornitori qualitativamente certificati, la spesa dei generi più comuni a livello collettivo, in quantità da ripartirsi fra i diversi nuclei familiari con importanti risparmi sui costi.
- 

### ***Il vicinato elettivo***



L'Associazione è costituita da persone che fino a poco tempo fa non si conoscevano. Pur dotate di grande entusiasmo e convinte della bontà del progetto, necessitano di un certo tempo per conoscersi e sono perfettamente consapevoli che il "vicinato elettivo" sia una conquista troppo importante per non dedicarsi a questa attività molto seriamente. Sono stati definiti pertanto alcuni strumenti per favorire l'integrazione :

- indagine conoscitiva tramite specifico questionario d'ingresso
- incontri finalizzati a focalizzare la motivazione all'adesione
- gruppi di lavoro su tematiche attinenti lo sviluppo del progetto dal punto di vista socio-sanitario, architettonico ed urbanistico, del risparmio energetico e della comunicazione.

Non tutti sono adatti a vivere in cohousing ed infatti prevediamo una perdita in itinere, che secondo quanto riscontrato nelle precedenti esperienze internazionali, può raggiungere il 30%.

Solo attraverso un percorso di integrazione opportunamente organizzato e condiviso sarà possibile creare gruppi omogenei di persone che sceglieranno di coabitare nella stessa struttura.

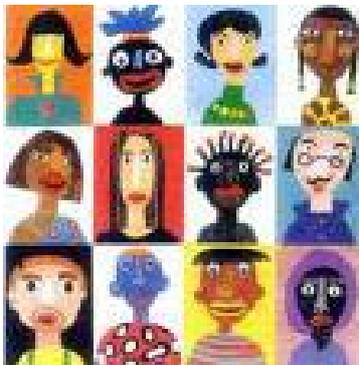
---

### ***Una città solidale***

E' l'insieme di tutti questi fattori che costituisce il plus valore dell'iniziativa, in quanto ogni specifica caratteristica contribuisce a moltiplicare l'efficacia complessiva del modello cohousing a beneficio della qualità della vita dei coabitanti.

E se condomini di questo tipo potessero diffondersi in aree diverse della città molte persone potrebbero trarne vantaggio,

---



non solo i “privilegiati” che vi abitano, in quanto esempi concreti di successo ai quali potersi ispirare.

Se la famiglia è, come è, il nucleo fondamentale della società, nell’area urbana il condominio costituisce il primo livello di aggregazione delle famiglie. Se il condominio, invece di essere come è comunemente la sede dello scontro, diventasse un luogo di socializzazione e sostegno reciproco, pianificando una rete di condomini in cohousing, sarebbe possibile conseguire nel medio termine migliori livelli di vivibilità complessiva con evidenti vantaggi sociali ed economici per la collettività e si creerebbero le premesse per una città solidale.

### **Una casa differente**



L’associazione si muove nella convinzione che possa svilupparsi, insieme e a supporto di un modello sociale partecipativo e sostenibile, un differente modo di abitare.

Le case di CoAbitare vogliono essere degli organismi che vivono in tutte le loro parti, in cui spazi collettivi e spazi privati si compenetrano e si pongono in continua relazione, mantenendo comunque chiara la propria connotazione. La presenza di spazi comuni chiusi o all’aperto potrà garantire l’aggregazione degli abitanti e allo stesso tempo fare in modo che le singole abitazioni si svuotino di ambienti normalmente inutili e poco sfruttati. I coabitanti potranno partecipare al processo creativo della propria casa, stabilendo insieme delle linee guida attorno alle quali il progetto possa essere sviluppato.

CoAbitare intende promuovere presso la Pubblica Amministrazione una attività di ricerca ed individuazione di aree libere o di manufatti edilizi dismessi, nelle quali sviluppare, con opportune convenzioni o altri strumenti di accordo, la realizzazione di nuovi interventi costruttivi o il restauro di edifici esistenti, dove mettere in atto la coabitazione in tutte le sue possibili espressioni.

L’associazione segue con interesse, ad esempio, iniziative come la proposta di legge regionale 367 che promuove l’assegnazione di aree edificabili a cooperative tramite forme di convenzione.

### **Una casa economica**



CoAbitare ha la convinzione che la realizzazione di nuovi luoghi abitativi all’interno delle città, in zone centrali o in quartieri periferici o, ancora, in ex-fabbricati industriali, caserme o altri edifici di proprietà pubblica non utilizzati, ovvero in zone o edifici rurali, in cui avvenga e si sperimenti la coabitazione, possa costituire per la città una grande occasione di arricchimento sociale, di rivalutazione e di rilancio di aree depresse della città, oltre a poter costituire un esempio pilota da poter spendere e riproporre quale nuovo e attuale modello di residenza.

L’associazione si propone di realizzare edifici a basso costo, contando:

- su accordi di convenzionamento o di altra natura per l’ottenimento dei siti fabbricabili o da ristrutturare dall’Amministrazione Pubblica
- sulla progettazione completa e partecipata degli interventi edilizi, avvalendosi dell’attività e delle competenze dei propri soci
- su tecniche costruttive che sfruttino anche l’auto costruzione
- sull’uso di materiali di riciclaggio la prefabbricazione, la sperimentazione di tecniche costruttive alternative
- lo studio accurato degli spazi privati e comuni.

---

Il basso costo non sarà dato dal solo investimento iniziale nella costruzione dell'edificio, ma anche dai ridotti costi di gestione dati dalla sostenibilità ambientale ed energetica portata dalle scelte tecnologiche ed impiantistiche.

Il processo progettuale comprenderà una attenta analisi del sito, delle condizioni ambientali di esposizione, ombreggiamento, ventilazione, della presenza di agenti inquinanti, la necessità di bonifiche o di particolari soluzioni per la protezione acustica e termica.

### **Una progettazione partecipata**



L'architettura sarà, per quanto possibile, libera. Il processo progettuale sarà concepito come l'espressione delle esigenze della comunità dei coabitanti e si muoverà sulle linee guida che il vicinato elettivo costituitosi avrà delineato in accordo con i progettisti dell'associazione.

CoAbitare vorrebbe proporre degli episodi architettonici, fortemente rappresentativi dei propri abitanti ...è importante che l'abitante, tornando a casa, possa identificare le finestre della propria casa da lontano...

L'esperienza progettuale dovrà necessariamente coinvolgere e responsabilizzare tutti gli attori del processo. Possiamo serenamente ammettere che non esisterà un modello, ma un approccio alla progettazione partecipata delle case di coabitazione. Sono i coabitanti che partecipano al processo, innanzitutto facendo un grosso sforzo di immaginazione e un giusto sacrificio di rispetto verso gli altri.

L'abitante non è responsabile solo della propria casa, quindi verso se stesso e la propria famiglia.

Egli è attore del progetto complessivo e, come tale, è responsabile verso tutto il processo.

Gli spazi saranno studiati in rapporto alle singole esigenze, quindi secondo unità abitative ben definite, in cui sarà garantita la proprietà privata, ma, di contro, in funzione della disponibilità oggettiva e delle imposizioni normative, gli spazi dovranno essere suddivisi nel rispetto della composizione complessiva dell'organismo abitativo, comprendendo gli eventuali spazi all'aperto, i necessari locali comuni, le aree tecnologiche, ecc.

L'idea progettuale guarda con attenzione alle esperienze danesi e inglesi di R. Erskine e a quelle italiane di GC. De Carlo.

### **Una progettazione universale**



Il paragrafo è in via di elaborazione.

## Il verde



La presenza del verde è fondamentale in un condominio del modello cohousing: la funzione termoregolatrice delle piante è ben nota e la loro presenza assicura benessere psicofisico e comfort ambientale.

Inoltre la disponibilità di un giardino o di un cortile rende più facile la socializzazione, la presenza ove possibile di orti gratifica gli appassionati di giardinaggio e colture, terrazze e balconi attrezzati di fioriere abbelliscono il complesso residenziale.

Nella storia delle civiltà, parchi e giardini hanno sempre valorizzato le dimore più prestigiose ed hanno contribuito ad esaltarne la bellezza. Se fossimo capaci di aumentare la presenza del verde nelle città contemporanee avremmo probabilmente contribuito al miglioramento della qualità della vita.

Pertanto CoAbitare vuole dare al verde grande rilevanza e nella realizzazione dei suoi insediamenti intende esaltarne la presenza e la fruibilità.

Per la realizzazione di tali obiettivi è considerata auspicabile la collaborazione degli enti comunali preposti (progetto cortili verdi) oltre al contributo dei tanti "pollici verdi" presenti nell'Associazione.

L'associazione CoAbitare, sia che si parli di interventi di ristrutturazione che di costruzioni nuove, si pone tanto l'obiettivo di realizzare insediamenti che consentano l'abbattimento dei costi di acquisto della casa e delle spese di gestione, quanto quello di costruire modelli abitativi in cui vivere con maggiori tutele ambientali e sociali.

L'uso di energie rinnovabili è considerato fondamentale per la realizzazione dei nostri obiettivi, tenuto conto oltretutto che esse sono più facilmente realizzabili in strutture medio-grandi, come quelle proposte da CoAbitare, piuttosto che da parte di singoli individui.

Da un punto di vista energetico, le case proposte da CoAbitare raggiungono tale obiettivo grazie a:

- una scrupolosa progettazione architettonica con il corretto posizionamento ed orientamento della casa e delle sue parti
- l'utilizzo di dispositivi bioclimatici quali frangisole, serre, tetti ventilati e quant' altro il sito permetta
- il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, con una scelta corretta degli isolanti termici
- l' utilizzo del verde per la creazione di un microclima sia esterno che interno
- l'utilizzo di pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica
- l'utilizzo di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria
- l'utilizzo, dove possibile, di biomassa prodotta da filiera locale per il riscaldamento

Ed è proprio seguendo questa linea che l'associazione CoAbitare si propone di sviluppare un progetto di "casa sostenibile", dove ci sia l'integrazione tra edificio, impianti e ambiente naturale esterno, con l'obiettivo di riuscire a minimizzare i consumi energetici necessari alla climatizzazione e di conseguenza diminuire l'inquinamento ambientale ed

## Risparmio energetico, fonti rinnovabili, ambiente



---

assicurare nel frattempo buone condizioni di comfort abitativo.

Le case di CoAbitare saranno costruite non solo a norma delle ultime novità in termini di risparmio energetico, ma dove possibile secondo i principi della “casa passiva”, cioè case a consumo energetico di fonte fossile pressoché nullo, per raggiungere la condizione di indipendenza energetica dalle energie tradizionali.

---

Negli interventi da noi proposti (ex-novo o recupero dell'esistente), si adotteranno soluzioni tecnologiche che andranno nella direzione del risparmio energetico e .

Per l' impianto di riscaldamento, ad esempio, saranno privilegiati sistemi energetici che sfruttano le risorse offerte dalla natura, dal solare termico al fotovoltaico, dal geotermico all' energia derivante dalle biomasse. Sarà il punto geografico di posizionamento dell'edificio, la sua esposizione ed interazione con l'ambiente circostante, urbano o periferico, ad indicarci la strada da seguire.

### **Suggerimenti per l'impianto di riscaldamento**



Si utilizzeranno, ove possibile, come terminali di erogazione i sistemi radianti a pavimento, a battiscopa o a parete, i radiatori se presenti saranno limitati ai bagni per un uso limitato a “scaldasalvietta”.

Nelle case potranno essere utilizzati per lo meno generatori di calore ibridi metano - solare termico, che garantiranno il riscaldamento invernale e tutto il fabbisogno di acqua calda sanitaria, con l'accorgimento di collegare all'impianto termico anche gli elettrodomestici quali lavatrice e lavastoviglie, per limitare i consumi delle resistenze elettriche.

Le centrali termiche saranno tutte di tipo centralizzato per limitare i costi di gestione ed abbinare ad un sistema di “contabilizzazione individuale del calore” che garantiscono il fabbisogni di ogni famiglia e permettono di far pagare ad ognuno ciò che consuma realmente.

Tutte le case saranno certificate energeticamente a norma di legge, in modo che possano essere riconosciute ed apprezzate. Il nostro obiettivo è quello di raggiungere il massimo livello di indipendenza dalle fonti fossili (petrolio e gas metano).

Volendo, si potranno anche introdurre sistemi di gestione automatizzati e personalizzati, i cosiddetti “sistemi domotici”.

---

### **Suggerimenti per il soddisfacimento del fabbisogno elettrico**



Per il fabbisogno elettrico si soddisferà il fabbisogno di energia elettrica attraverso impianti solari fotovoltaici. In tale ottica gli edifici saranno ristrutturati o progettati.

Le scelte architettoniche saranno fatte in modo da avere sistemi fotovoltaici integrati nel tetto, come copertura di garage, parapetti, passerelle, dehors etc..

Il risparmio elettrico nelle case sarà ottenuto grazie all'utilizzo di tecnologie idonee:

- illuminazione naturale diffusa, quindi progettazioni architettoniche appropriate,
  - utilizzo di lampadine a basso consumo,
  - utilizzo di elettrodomestici di classe A e superiore,
  - sistemi di reti elettriche interne sdoppiate ed intercettabili in uscita per limitare i consumi in stand-by degli elettrodomestici.
-

### **Suggerimenti per l'impianto di raffrescamento**



Per l'impianto di raffrescamento si sceglieranno soluzioni quali:

- uso di giardini e pergolati, che creano ombreggiamento e microclima.
- corretta scelta e dimensionamento dei muri, in modo da garantire la corretta inerzia termica per le condizioni estive.
- uso di "Tetti giardino" o "Giardini pensili".
- utilizzo di tetti ventilati.
- utilizzo di pareti ventilate.
- adozione, dove è possibile, di pompe di calore geotermiche
- fotovoltaico per ridurre i carichi di consumo elettrico.

In particolare, coprire il tetto di una casa con un sistema a verde produce un miglioramento del clima circostante, contrasta l'aumento di temperatura causato nelle città dalla presenza di asfalto e cemento, trattiene le polveri inquinanti e funziona da assorbitore acustico dei rumori. Infine la presenza del tetto verde regala una visione piacevole dell'ambiente circostante, creando anche un microambiente naturalistico.

### **Suggerimenti per l'impianto di idrico ed il rispetto dell'ambiente**

Per l'impianto idrico e l'ambiente, in generale, si adotteranno accorgimenti per poter risparmiare l'acqua e rispettare l'ambiente tramite:

- impianti per il recupero delle acque piovane (utilizzate per l'annaffiatura del giardino e per lo scarico del WC).
- apparecchiatura idraulica dotata di riduttori di flusso per limitare gli sprechi.
- sistemi per la depurazione dell'acqua potabile domestica.
- sistemi condominiali organizzati per il rifornimento dell'acqua potabile nell'ottica di una riduzione delle bottiglie di plastica.
- spazi condominiali ben organizzati per la raccolta differenziata dei rifiuti
- spazi interni alla casa, in cucina o prossimi ad essa per il posizionamento integrato ed igienico dei raccoglitori dei rifiuti differenziati
- distributori automatici di detersivi ecologici tipo "detersivi alla spina" per annullare alla fonte la produzione di recipienti di plastica.

### **Esempi di costi energetici**



Di seguito riportiamo il confronto economico sui costi energetici di una palazzina residenziale in edilizia tradizionale da 1500 mq, costituita da 15 alloggi di circa 100 mq ciascuno, con un fabbisogno energetico stimato per riscaldamento e acqua sanitaria di 240.000 kWh/anno (tipologia di edilizia classificata ad alto consumo classe F pari a 160 kWh/m<sup>2</sup> anno).

Costi per tipo di combustibile:

- metano: 25.000m<sup>3</sup>/anno (circa 15.000€/anno)
- gasolio: 24.000 litri/anno (circa 22.000€/anno)
- gpl: 33.000 litri/anno (circa 23.000€/anno)
- cippato: 830 quintali/anno (circa 5.500 €/anno)

I costi per ogni alloggio passano da un massimo di 1500 €/anno (GPL) ad un minimo di 366 €/anno (cippato).

CoAbitare propone case costruite secondo i canoni della Classe A o addirittura in Passive House: in tal modo i costi di riscaldamento per alloggio scendono a 150 -200€ l'anno.

---

Sicuramente i costi di costruzione di una casa ambientalmente corretta sono più alti delle case di produzione tradizionale. I sovraccosti economici costruttivi sono quantificati tra il 10 e 20 per cento.

Tale variazione dipende dalle soluzioni tecnologiche e dai livelli di indipendenza energetica che si vogliono raggiungere.

A livello di singole voci i costi dell'isolante, degli infissi, dei pannelli fotovoltaici sono elevati, così come sono più costosi i pannelli solari termici rispetto ad un impianto termico convenzionale.

Ma possiamo dire che fatto l'investimento iniziale, anche senza alcun aiuto statale, questi sovraccosti si ripagano nell'arco di 5-10 anni per il termico e 15-18 per il fotovoltaico sulla base degli attuali prezzi medi di mercato.

### **Ed i costi di realizzazione?**



Con i vantaggi legati alle detrazioni fiscali recentemente varate, gli accordi del conto energia, i finanziamenti per l'edilizia di qualità e l'uso di fonti rinnovabili, la forza dei gruppi di acquisto e soprattutto eliminando eccessivi passaggi commerciali, tali costi si dimezzano.

Se consideriamo inoltre i risparmi conseguibili ricorrendo all'autocostruzione, quindi eliminando gli utili commerciali di rivendita ed intermediazione immobiliare e limitando l'utile di impresa al fisiologico senza grandi ricavi extra impresa, possiamo avere una casa a basso prezzo, energeticamente sostenibile con bassissimi costi di gestione, costruita con prodotti certificati non nocivi alla salute, con spazi verdi, e soprattutto con un alto livello di sviluppo sociale di coabitazione.

In ultima analisi dobbiamo mettere in evidenza l'impatto positivo che avrebbe nel mercato del lavoro l'utilizzo diffuso di questo tipo di edilizia, con la creazione di nuove figure professionali soprattutto nel settore della bioedilizia e nel mercato delle fonti rinnovabili. Non bisogna dimenticare inoltre l'estrema necessità che ha il nostro paese di creare minore dipendenza dalle fonti energetiche straniere e di contribuire al benessere del pianeta.

---

Nella scelta dei siti nei quali edificare la case di CoAbitare i gruppi di studio dell'associazione si prefiggono di dare particolare rilievo al contesto urbano nel quale andranno ad inserirsi, effettuando analisi di tipo:

### **La casa ed il contesto circostante**



- sociale ed economico: valutando la situazione sociale ed economica del quartiere con la quale la comunità di coabitanti si dovrà confrontare. E' convinzione di CoAbitare che il nucleo di coabitazione, una volta insediatosi nell'area individuata, possa costituire un collettore di attività anche aperte all'esterno, offrendo la possibilità al quartiere (in periferia come in centro o in campagna) di valorizzarsi
- urbanistico e normativo: analizzando, attraverso gli strumenti legislativi e urbanistici esistenti, le diverse soluzioni progettuali per le aree disponibili. Particolare attenzione rivestono le iniziative, a livello comunale, regionale e nazionale, atte a favorire insediamenti ad alto contenuto di risparmio energetico, di architettura sostenibile, rivolte a giovani coppie o cooperative di auto costruzione e auto recupero, oltre ai possibili finanziamenti o sgravi fiscali previsti dalla legge finanziaria 2007 e dalle linee

---

programmatiche della città di Torino in merito alle politiche per la casa.

- geografico e climatico: il forte interesse e la grande fiducia nella sostenibilità ambientale e nelle energie rinnovabili porterà i gruppi tecnici dell'associazione ad un attento studio delle condizioni ambientali del sito di intervento. L'irraggiamento solare, la presenza di alti edifici e di ombre portate, le risorse idriche ed eoliche, le caratteristiche di rumorosità e qualità dell'aria, saranno oggetto di specifiche analisi per la realizzazione di opportuni progetti di sistemi tecnologici in grado di valorizzare tali risorse e di fronteggiare i diversi problemi ambientali.

- specificità del luogo: sarà importante, infine, che la comunità che dovrà abitare il quartiere o l'area rurale individuata, sia edotta di tutte le informazioni relative ai diversi aspetti sia pratici che estetici propri del luogo.

Costituiranno oggetto di opportune verifiche ed analisi la qualità degli affacci esterni, la presenza di giardini o parchi circostanti, la dotazione del quartiere di strutture pubbliche, un funzionale collegamento attraverso il sistema pubblico dei trasporti, la viabilità interna ed esterna, la presenza di piste ciclabili, il sistema di raccolta differenziata dei rifiuti, la presenza di eventuali elementi di disturbo dati da microcriminalità o disagio sociale.

I progetti potranno infatti interessare proposte di trasformazione estese anche all'esterno del singolo intervento edilizio, comprendendo, dove possibile, attrezzature urbane, integrazioni ai servizi pubblici, rapporti di collaborazione e di scambio di attività col quartiere (integrazione dell'illuminazione pubblica, realizzazione di aree ecologiche, giochi per i bambini, spazi aperti pubblici, iniziative culturali e sociali, ecc.).

---