

Maria Argenti, architetto, è professore ordinario di Composizione architettonica e urbana alla Sapienza Università di Roma dove insegna nel CdS in Ingegneria edile - Architettura. Le sue ricerche comprendono l'architettura contemporanea, il rapporto tra patrimonio e progetto, la rigenerazione architettonica di edifici esistenti, le diverse possibili e attuali declinazioni dell'abitare, nonché il confronto accademico con metodologie e culture progettuali di altri Paesi (Brasile e Africa subsahariana). È responsabile del gruppo di ricerca LAPIS - Laboratorio sull'Abitare. Progetto Indagine Sperimentazione. È direttore di «Rassegna di Architettura e Urbanistica» dal 2011.

Anna Bruna Menghini è professore associato in Composizione architettonica e urbana alla Sapienza Università di Roma, Dipartimento di Ingegneria civile, edile e ambientale. È membro del Dottorato in Ingegneria dell'Architettura e dell'Urbanistica e del Dottorato Nazionale in Peace Studies. Partecipa al gruppo di ricerca LAPIS - Laboratorio sull'Abitare. Progetto Indagine Sperimentazione. La sua ricerca è orientata allo studio di nuove forme di abitare collaborativo con approccio intergenerazionale, alla riqualificazione del patrimonio architettonico e paesaggistico, alla riconversione di siti abbandonati e all'abitare sostenibile, con particolare attenzione ai Paesi in transizione.

in copertina
foto di Fabrizio Rossi Prodi

ISSN 2724-5535



Abitare insieme
Nuove risposte dell'architettura | Studi

Abitare insieme

Nuove risposte dell'architettura

a cura di
Maria Argenti, Anna Bruna Menghini

STUDI



ILPOLIGRAFO

La crescente crisi dei nuclei familiari tradizionali e la diffusione di modi di vita sempre più dinamici e mutevoli richiedono un aggiornamento rispetto alle attuali configurazioni dell'abitare. Sono tematiche che la contemporaneità ininterrottamente ci pone, per dare risposta a comunità eterogenee – anziani, studenti, single, genitori soli con figli piccoli, lavoratori temporanei, migranti – che necessitano di soluzioni flessibili e che presentano bisogni, risorse e capacità differenti, ma potenzialmente complementari, dando luogo a forme di solidarietà spontanee o strutturate. Il presente volume propone una riflessione articolata sul tema dell'abitare condiviso, esplorandone le potenzialità come contromisura alle problematiche dell'invecchiamento, dell'isolamento sociale e della crisi abitativa contemporanea e offrendo un quadro aggiornato delle teorie e delle pratiche che stanno ridefinendo il nostro quotidiano. Un tema, questo, che spesso si interseca con quello del riuso sostenibile di edifici esistenti e che, attraverso riflessioni critiche e un'analisi di casi significativi di cohousing orientati alla dimensione collettiva della vita quotidiana, anche intergenerazionale, pone una particolare attenzione alle nuove modalità del “vivere condividendo”.

ARCHITETTURA E CITTÀ
NUOVE FORME DELL'ABITARE

collana diretta da Carlo Berizzi

comitato scientifico

Carlo Berizzi | Università degli Studi di Pavia

Tiziano Cattaneo | Università degli Studi di Pavia

Stefano Guidarini | Politecnico di Milano

Giovanni La Varra | Università degli Studi di Udine

Luca Trabattoni | Politechnika Opolska

La collana «Architettura e Città. Nuove forme dell'abitare»
nasce come strumento di divulgazione scientifica
sui temi legati al progetto architettonico e al suo ruolo
nella definizione di nuovi modi di abitare in relazione
ai cambiamenti culturali, ambientali, tecnologici e sociali

Abitare insieme

Nuove risposte dell'architettura

Studi

a cura di
Maria Argenti, Anna Bruna Menghini



PRIN 2022 PNRR

Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)

Missione 4 "Istruzione e Ricerca" - Componente C2, Investimento 1.1

Fondo per il Programma Nazionale di Ricerca e Progetti di Rilevante Interesse Nazionale (PRIN).

Il volume è stato realizzato nell'ambito del progetto CO-MO-CO4.3ages

*CO*ntemporary *MO*delS of *CO*-living for 'the three human ages' (CUP P2022NPZ78)

Progetto grafico e revisione redazionale

Il Poligrafo casa editrice

Alessandro Lise

Chiara Mattarolo

© copyright ottobre 2025

Il Poligrafo casa editrice

35121 Padova

via Carlo Cassan, 34 (piazza Eremitani)

tel. 049 8360887 - fax 049 8360864

e-mail casaeditrice@poligrafo.it

www.poligrafo.it

ISBN 978-88-9387-342-0

ISSN 2724-5535

INDICE

- 11 Abitare insieme
 Maria Argenti, Anna Bruna Menghini
- 15 **Co-living per le tre età della vita**
- 17 Iperconnessi e soli
 Maria Argenti
- 29 Della riconversione di complessi per il cohousing
 Criteri di trasformazione della struttura e della tipologia
 Fabrizio Rossi Prodi
- 35 Modificare, co-abitare
 Osservazioni sul reuse cohousing in Europa, 2014-2024
 Francesca Privitera

43	Cinque piani per l'architettura Verso un buon vivere condiviso <i>Edoardo Narne, Giuliano Marella</i>
51	"Villaggi urbani" Oltre il vivere intergenerazionale <i>Fabio Cutroni, Maura Percoco</i>
61	Tracce di un nuovo abitare La condivisione di momenti e spazi <i>Francesca Sarno</i>
67	Stanze condivise Dispositivi per una domesticità ampliata <i>Anna Bruna Menghini, Emiliano Zandri</i>
77	Da spazi di passaggio a luoghi di relazione Ambienti informali della socialità intergenerazionale <i>Serena Cecchetti, Alessandra Marino</i>
85	Sviluppi pragmatici L'abitare collettivo <i>Emiliano Romagnoli</i>
93	Progetti di cohousing Riflessioni sugli aspetti compositivi <i>Alessandro Mauro</i>
101	<i>Bibliografia</i>
107	<i>Abstracts</i>

111	Modelli architettonici contemporanei
113	Struttura di un atlante per una lettura comparata <i>Emiliano Romagnoli</i>
122	The House of Generations
128	Le Nouveau Prieuré
136	Conversion of Felix Platter Hospital
146	zwei+plus
152	Andreasgärten
160	Bijgaardehof
168	Conversion of a Wine Storage into Housing
176	Torre Júlia
182	Le Cours des Arts
190	Can Travi
196	Marmalade Lane
204	Mehr als Wohnen
212	Qville
220	BSH20A 'Stories'
226	Intergenerational Residence
232	Diakonissestiftelsen - Masterplan and Housing
238	Gleis 21

246	Vindmøllebakken Housing
252	La Chalmeta
258	Tree House
264	Las Carolinas
270	Immeuble mixte
276	Balancen
284	La Commune
292	La Balma
298	Terra pannonica
304	Tetuán Coliving
310	Rijkswachtkazerne
316	Reconversió d'un magatzem agrícola a cohabitatge sènior
322	Sumu Yakushima
328	<i>Gli Autori</i>

Abitare insieme

Nuove risposte dell'architettura

Modelli architettonici contemporanei



MEHR ALS WOHNEN

A1

B2

C1

D(a)

D(b)

E(a)

E(b)

F(a)

F(b)

Località Hunziker Areal, Zurigo, Svizzera

Anno 2007-2014

Progetto

Masterplan: Duplex Architekten, Futurafrosch

Landscape: Müller Illien Landschaftsarchitekten

Haus A, M: Duplex Architekten

Haus B, C, K: Miroslav Šik

Haus D, E, H: Müller Sigrist Architekten

Haus F, I: Futurafrosch

Haus G, J, L: pool Architekten

Committenza Consorzio di cooperative edilizie Mehr als Wohnen

Finanziamento Contributi pubblici federali e comunali, credito consortile bancario, fondi di enti e fondazioni, sostegni privati e partecipazione diretta della comunità residente

Gestione Pubblico-privata

Area del lotto 60.000 mq

Area coperta 40.170 mq

Area scoperta 19.830 mq

Blocchi residenziali 13

Unità residenziali circa 380

Residenti 1.200-1.400

EDIFICIO A (HAUS A)

Area coperta 1.140 mq

Residenti 98

Superficie totale costruita 6.883 mq

Spazi pubblici interni 415 mq

Spazi condivisi interni 2.140 mq

Spazi condivisi esterni 940 mq

Spazi privati interni 2.550 mq

Spazi privati esterni 60 mq

Come vivremo domani?¹

Chi saranno gli attori protagonisti delle città del futuro? Quale sarà il nucleo fondante della società? Quale idea di comunità esprimeranno la nostra casa e il nostro quartiere? Sono interrogativi cruciali, che dovrebbero orientare ogni processo di ideazione di un insediamento residenziale. L'Hunziker Areal, quartiere realizzato in prossimità del parco di Leutschenbach, a nord di Zurigo, offre alcune possibili risposte. Già il nome del progetto, nonché del consorzio di cooperative edilizie promotorici dell'iniziativa, *Mehr als Wohnen* ("più che abitare"), trasmette un messaggio chiaro e programmatico: andare oltre la mera costruzione di alloggi a canoni moderati e servizi per fasce sociali e generazionali diverse, nel rispetto della sostenibilità ambientale, per affrontare in modo integrato alcune delle sfide culturali più urgenti del nostro tempo: dal diritto all'abitare al diritto alla città fino alla qualità della vita urbana. Pioneeristico, tanto nei risultati quanto nel processo, l'intervento non si propone come un modello da replicare, bensì come un laboratorio poliedrico in cui sperimentare nuove forme di convivenza sociale, aperto a trasformazioni, adattamenti e sviluppi futuri. Articolato in 13 blocchi edilizi – autonomi

ma affini per sagoma e scala – il quartiere offre circa 380 unità abitative organizzate in oltre 160 configurazioni spaziali diverse. I volumi, disposti «come i componenti di un corpo di ballo» su un lotto irregolare, sono connessi da un *patchwork* di spazi pubblici che comprende cinque piazze, percorsi e slarghi, parchi giochi, giardini comunitari, frutteti, prati e zone attrezzate, oltre ad ambiti destinati ad usi liberi, pensati per favorire processi di appropriazione spontanei. Tale ricchezza e varietà di tipologie, usi e forme di relazione fanno di questo intervento un'esperienza progettuale e di vita da cui trarre ispirazione per coniugare l'abitare con il vivere: un catalizzatore di sviluppo urbano, fondato sulla centralità della condivisione, sull'identificazione dei residenti con il luogo, sull'inclusione sociale e sulla partecipazione democratica, orientato alla costruzione di un autentico senso di città. A tal fine, l'attenzione progettuale si è concentrata, non tanto sulle "cose in sé" – ovvero la forma degli oggetti architettonici – quanto sulle "relazioni tra le cose": sulle connessioni che intrecciano la vita quotidiana con la forma dell'ambiente urbano e dello spazio domestico; sulla promozione della vitalità

sociale attraverso l'attivazione di una rete di scambi e interazioni tra i residenti; sulla definizione di una gamma variegata di "dialoghi" tra le dimensioni privata, condivisa e pubblica dell'abitare. Raggiungere un equilibrio tra differenza e unità, tra individualità, comunità e collettività, assegnando un ruolo centrale al design dello spazio pubblico, agendo su disposizione, aspetto e volumetria degli edifici, e promuovendo una varietà di usi e funzioni socialmente interdipendenti: questa è stata la principale sfida affrontata dagli urbanisti e architetti. Ne emerge una visione chiara: «Avremo una forma di vita quotidiana ricca e collaborativa, organizzata in quartieri densamente abitati e diversificati, in cui ci aiuteremo eosterremo a vicenda nelle fasi difficili della vita, e tutto questo all'interno di un modello di vita democratico e cooperativo che dimostra il suo valore da più di cento anni»². Un modo di abitare, dunque, che si fonda su, educa a e alimenta una nozione di comunità ispirata a valori di solidarietà, integrazione e partecipazione attiva, salvaguardando l'autonomia individuale: una prospettiva che guida oggi lo sviluppo urbano di Zurigo e può orientare concretamente l'idea di città del futuro.

nelle pagine precedenti

Il quartiere commissionato dalla cooperativa Mehr als Wohnen, con il suo eterogeneo sistema di spazi abitativi, lavorativi e ricreativi, si propone come laboratorio di innovazione e apprendimento per l'edilizia residenziale senza scopo di lucro (foto © Johannes Marburg, courtesy Duplex Architekten)

in questa pagina

Le ampie cavità di distribuzione e socializzazione che attraversano alcuni dei 13 edifici di Hunziker Areal simboleggiano la ricerca di equilibrio tra individualità e comunità (foto © Johannes Marburg, courtesy Duplex Architekten)

nella pagina successiva

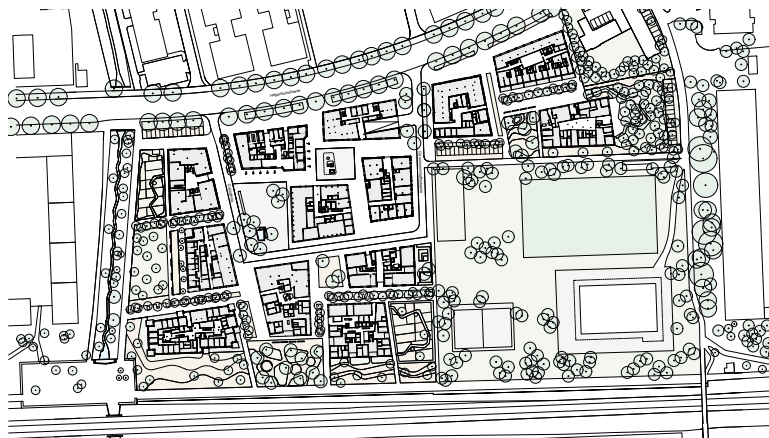
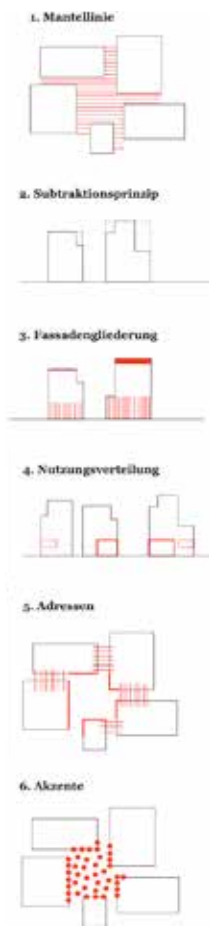
Schemi esplicativi delle sei "Regole del gioco" stabilite dai progettisti del masterplan per guidare la definizione architettonica dei blocchi edilizi, affinché potessero «interagire tra loro come in una danza: cedere, generare pressione, contropressione e distensione» (grafico tratto da K. Gysel et al., *Häuser im Dialog. Ein Quartier entsteht*, Edition Futurafrösch, 2015, pp. 12-13)

Planimetria generale con i piani terra degli edifici, destinati in prevalenza a servizi pubblici e spazi di uso comunitario (elaborato grafico © Duplex Architekten)

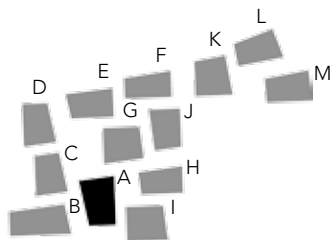
La varietà di funzioni al piano terra degli edifici assicura la quotidiana vitalità sociale della Hunziker Platz, spazio civico, aperto e accessibile a tutti (foto © Johannes Marburg, courtesy Duplex Architekten)

Eterogenea e plurale, al contempo, coesa e unitaria: sono i tratti distintivi della comunità di circa 1.200 persone che, dal 2015, vive e in parte lavora nell'Hunziker Areal. Frammento di città dall'assetto planimetrico atipico, in netta rottura rispetto al modello della *Siedlung*, questo quartiere rappresenta un episodio peculiare nella storia urbana di Zurigo. È il frutto dell'iniziativa e della visione di una rete di oltre 50 cooperative e fondazioni edilizie, riunitesi dal 2007 nel consorzio *Mehr als Wohnen*. Detentrici di un patrimonio di circa 40.000 appartamenti, le cooperative sono tra i principali attori dello sviluppo edilizio che, da inizio Novecento, contribuiscono a plasmare il cuore finanziario e commerciale della Svizzera. Dopo aver difeso, anche grazie al sostegno pubblico, il diritto all'abitare contro gli interessi speculativi del mercato immobiliare, queste associazioni stanno vivendo oggi una fase evolutiva. Promuovendo forme di convivenza fondate su solidarietà ed ecologia, si sono affermate come protagoniste di un radicale rinnovamento della cultura urbana e dei legami sociali.





Il complesso di edifici e spazi pubblici *Mehr als Wohnen* nasce dalla riconversione di quattro ettari di terreni, in gran parte occupati dall'ex cementificio Hunziker³ e in parte incolti, messi a disposizione dalla città di Zurigo per realizzare alloggi accessibili e servizi per tutte le generazioni, secondo principi ecologici. Il valore aggiunto che ha reso questo intervento «uno dei migliori esempi di promozione dell'edilizia cooperativa» – come afferma Peter Schmid⁴, presidente dell'associazione promotrice e committente – risiede non solo nell'innovatività della soluzione fisico-spaziale, ma soprattutto nel contesto di riflessione critica e dialogo aperto che ne ha accompagnato lo sviluppo. Un processo partecipativo che ha coinvolto attivamente l'istituzione pubblica, titolare del diritto di costruzione e partner strategico; le cooperative edilizie, protagoniste del progetto in quanto portatrici di una visione di lungo termine; e i progettisti – urbanisti, architetti e costruttori – impegnati nella definizione condivisa di un'idea di sviluppo urbano basata sulla rinnovata centralità dei valori umanistici.



Sintesi grafica dell'assetto planimetrico dell'Hunziker Areal. In evidenza, l'edificio A (Haus A) progettato da Duplex Architekten (elaborato grafico © Duplex Architekten)

L'articolazione tra spazi privati e condivisi all'interno di Haus A si riflette all'esterno nella forma e nella disposizione delle bucatore: le finestre verticali con piccoli balconi corrispondono alle stanze private, mentre le ampie vetrate identificano gli ambiti comuni (foto © Johannes Marburg, courtesy Duplex Architekten)

Un quartiere di «Case in dialogo»: è questa la metafora proposta da FuturaFrosch e Duplex Architekten, progettisti dell'assetto planimetrico, per sintetizzare i principi fondativi del complesso di 13 edifici e circa 380 alloggi nell'Hunziker Areal. Ogni scelta progettuale trova coerenza e legittimazione nei concetti evocati dai due termini di questa immagine. La prima nozione, espressa dalla parola "case", richiama i valori di domesticità, differenza e solidarietà che, tradotti in forma architettonica, trasformano un edificio anonimo e introverso in un organismo composto da spazi misurati e interconnessi, dove ciascun abitante, vivendo in modo comunitario, può riconoscersi come parte di un nucleo sociale e affettivo. La seconda nozione, racchiusa nella parola "dialogo", evoca lo spirito cooperativo del vivere insieme, il potenziale sinergico del lavoro di squadra, il cui risultato complessivo supera la somma dei singoli contributi, generando plusvalori come reciprocità, integrazione, coesione sociale, partecipazione, in breve: vitalità urbana. Tale concetto si concretizza nello

spazio pubblico interstiziale che, attraverso rimandi, tensioni reciproche e contrappunti, connette i singoli edifici in un insieme unitario. È qui, in questi luoghi di incontro e scambio, che si intrecciano le relazioni capaci di generare una comunità più ampia e una forte identità urbana. Vuoto e pieno, figura e sfondo, pubblico e privato, aperto e chiuso, simile e differente: sono le relazioni dialettiche alla base di

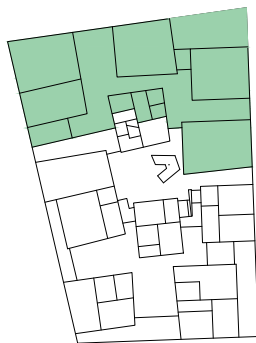
un'idea di quartiere che concilia differenza e unità, tra i corpi edilizi così come tra le persone, in un equilibrio dinamico e inclusivo. A completare la cornice teorico-progettuale intervengono le sei "regole del gioco" che hanno guidato la definizione architettonica – Involuppo, Sottrazione, Suddivisione dei fronti, Distribuzione funzionale, Indirizzi, Accenti – coniugando vincoli normativi e creatività.



D(a)

D(b)

SPAZI PUBBLICI



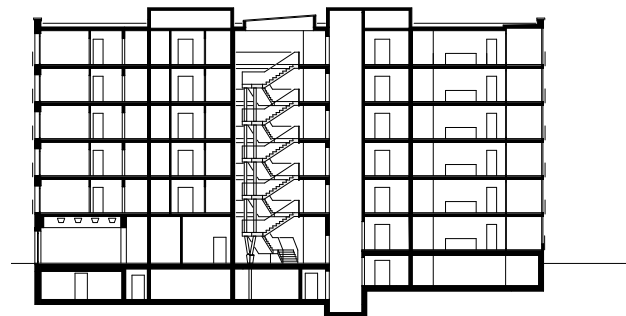
Infondere il “carattere urbano” rappresenta la sfida progettuale più complessa: significa dare forma alla qualità e alla complessità della vita in città. Nell’Hunziker Areal, gli spazi pubblici svolgono un ruolo cruciale in questo processo, costituendo l’elemento principale di connessione, sia all’interno, tra le masse edilizie, sia all’esterno, verso il contesto circostante. L’articolata rete di vuoti

interstiziali si configura come un sistema continuo e pervasivo di luoghi accessibili non solo agli abitanti del quartiere, ma anche ai residenti delle aree limitrofe. A partire da un baricentro – la Hunziker Platz – tale sistema si ramifica in una trama capillare di strade, vicoli, passaggi, scorci e traguardi visivi, che si estende in una costellazione di piazzali, aree verdi e zone attrezzate. In questo modo, l’intervento

acquisisce un senso di unità che ricorda la vitalità di un brano di città cresciuto spontaneamente. Concorrono a rafforzare l’impianto urbano anche gli spazi pubblici interni. Le prescrizioni sulla loro collocazione, al piano basamentale di ogni edificio, e sull’orientamento, verso piazze e slarghi, mirano a favorire dinamismo sociale, rafforzandone il valore simbolico e identitario per la comunità residente.

Gli spazi pubblici nella pianta del piano terra dell’edificio A sono concentrati in corrispondenza del fronte verso la Hunziker Platz

Haus A, pianta del piano terra e sezione longitudinale in corrispondenza del vuoto centrale a tutt’altezza, all’interno del quale si sviluppa il sistema distributivo con ampi ballatoi-soggiorno. Gli spazi pubblici al piano terra sono destinati a laboratori terapeutico-occupazionali per persone con disabilità e connessi da un ambito comune di circolazione e socializzazione, detto *gallery* (elaborati grafici © Duplex Architekten)



E(a)

E(b)

SPAZI CONDIVISI



Haus A, schema della pianta tipo.
In evidenza, gli spazi collettivi e comunitari

Immagini a confronto dei due tipi
di spazi condivisi presenti nell'edificio A
(foto © Johannes Marburg,
courtesy Duplex Architekten;
foto © Duplex Architekten)

13 blocchi edilizi, differenti per sviluppo tridimensionale, articolazione plastica, rapporti tra pieni e vuoti, altezza e definizione materica, ma accomunati da configurazione geometrica, aspetto monolitico e considerevole profondità del corpo di fabbrica, che può raggiungere i 32 m. Quest'ultimo aspetto rappresenta una strategica innovazione: introduce una forte discontinuità rispetto ai riferimenti tipologici tradizionali della *Siedlung*, invitando a ripensare le logiche aggregative delle unità abitative in relazione alla necessità primaria di garantire un'illuminazione naturale ottimale. Su questo presupposto si fonda il principio compositivo della Sottrazione, prescritto ai progettisti, secondo cui: «la volumetria massima di ingombro include circa il 12% di "vuoto" da sottrarre ai singoli edifici». In ragione di ciò, solchi e cavità plasmano i blocchi residenziali, generando spesso spazi luminosi e unitari, all'interno dei quali si snoda liberamente la sequenza di rampe di scale e ampi ballatoi condominiali, vissuti dalla comunità di residenti come veri e propri luoghi sociali e urbani.



F(a)

F(b)

SPAZI PRIVATI



Il piano tipo residenziale di Haus A ripropone, in scala architettonica, la logica distributiva e la struttura spaziale dell'impianto urbano

Haus A, pianta tipo di un livello residenziale. Le aree private, concentrate in nuclei minimi, introversi e isolati, sono messe in relazione attraverso un ampio spazio comune, unitario ma disarticolato, destinato alle attività condivise. La superficie abitativa complessiva di Haus A è articolata in 11 appartamenti-cluster (6 con 10,5 stanze e 5 con 12,5 stanze), un appartamento della Fondazione ZKJ e uno della Fondazione Züriwerk (elaborato grafico © Duplex Architekten)

Se la tensione tra la vita di quartiere e l'apertura alla città rappresenta il tema centrale del progetto urbano, quella tra la vita privata e le relazioni interpersonali all'interno del nucleo sociale minimo guida il progetto architettonico dei 380 alloggi presenti nel Hunziker Areal. Come per gli spazi condivisi condominiali, la notevole profondità del corpo edilizio è matrice per l'ideazione

di una gamma di soluzioni abitative. Dagli alloggi-studio agli appartamenti tradizionali, dalle residenze condivise alle abitazioni-cluster, i tipi proposti rispondono a molteplici situazioni di vita e forme di unioni: parentali, affettive, elettive, di necessità e supporto reciproco. Tale varietà ha dato origine a una comunità eterogenea di residenti, contribuendo alla creazione di un quartiere vivace e stimolante.



Note

1. *How Will We Live Tomorrow?* è il titolo del concorso internazionale di idee sul futuro dell'edilizia residenziale senza scopo di lucro, promosso nel 2008 dalla città di Zurigo per celebrare il centenario delle politiche pubbliche a sostegno dell'abitare cooperativo.
2. In T. BOROWSKI, *The Founding of More than Housing*, in M. HUGENTOBLE ET AL. (a cura di), *More than Housing*, Birkhäuser Basel, Edition Wohnen, 2015, p. 15.
3. L'originario carattere industriale dell'area è evocato dal silo dell'ex Hunziker Cement Products, collocato nel giardino botanico dell'Andreas Park per offrire un rifugio alla fauna selvatica urbana.
4. In qualità di presidente della cooperativa edilizia ABZ e figura di riferimento nel settore residenziale senza scopo di lucro, Peter Schmid è tra i principali promotori del progetto.

Bibliografia

- GYSEL K., FREI S., KAESTLE A., SCHÜRCH D. ET AL., *Häuser im Dialog. Ein Quartier entsteht*, Edition Futurafrösch, 2015.
- HUGENTOBLE M., HOFER A., SIMMENDINGER P. (a cura di), *More than Housing. Cooperative Planning - a Case Study in Zürich*, Basel, Birkhäuser, 2015.

Testi e schemi grafici

Maura Percoco



Finito di stampare nel mese di ottobre 2025
per conto della casa editrice Il Poligrafo srl
presso la Tipografia Digital Team di Fano (PU)