

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

COntemporary MOdels 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>

Modelli architettonici contemporanei



ANDREASGÄRTEN

A1

B1

C1

C2

D(a)

D(b)

E(a)

E(b)

F(a)

F(b)

Località Erfurt, Germania

Anno 2015-2022

Progetto Dorschner Kahl Architekten + Heine Mildner Architekten

Committenza Johanniter-Unfall-Hilfe, associazione regionale della Sassonia-Anhalt e Turingia, e Comune di Erfurt

Finanziamento Johanniter International Assistance, finanziata prevalentemente attraverso donazioni private

Gestione

Johanniter-Unfall-Hilfe

Area del lotto 16.000 mq

Area coperta 4.850 mq

Area scoperta 11.150 mq

Superficie totale costruita 13.500 mq

Residenti 231

Unità residenziali 94

Spazi pubblici interni 1.500 mq

Spazi pubblici esterni 12.000 mq

Spazi condivisi interni 300 mq

Spazi condivisi esterni 1.800 mq

Spazi privati interni 7.300 mq

Spazi privati esterni 2.300 mq

Il complesso di residenze e servizi AndreasGärten, nel cuore della città di Erfurt, capitale della Turingia, offre diversi spunti di riflessione. Il primo motivo di interesse alligna nel suo merito urbanistico: aver riconquistato un luogo di degrado e abbandono in pieno centro storico, a ridosso delle possenti mura seicentesche della cittadella fortificata di Petersberg, trasformandolo in un brano pulsante di città, abitato e vissuto da persone di tutte le età, immerso nel verde e liberamente attraversabile. A ciò va aggiunto il valore simbolico di un progetto che ha recuperato a una funzione pubblica e sociale un ambito urbano segnato da secoli di usi militari (dalle sue origini fino alla Prima Guerra mondiale), ma soprattutto da una storia ancora più recente di internamenti, torture e uccisioni, sia nel periodo del totalitarismo nazista, sia – dal secondo dopoguerra alla fine degli anni Ottanta – durante lo stato di polizia, di terrore e di sospetto imposto dal regime della Repubblica Democratica Tedesca attraverso la Stasi, il Ministero per la Sicurezza dello Stato. L'intervento, dunque, fa parte di un più esteso programma di riqualificazione dell'intero settore urbano della cittadella e dei suoi immediati dintorni, avviato all'inizio degli anni Novanta, dopo la caduta della DDR

e lo scioglimento della Stasi. In particolare – e questo è un ulteriore motivo di interesse – è stato promosso ed è tuttora gestito dall'associazione protestante Johanniter-Unfall-Hilfe, una delle più grandi organizzazioni umanitarie in Europa, la quale ha affidato agli studi Dorschner Kahl Architekten di Lipsia e Heine Mildner Architekten di Dresda, vincitori di un concorso bandito nel 2015, l'incarico di realizzare alloggi e servizi per una piccola comunità multigenerazionale, in cui far convivere un centinaio di bambini del nuovo asilo pubblico Petersbergwichtel, insieme con una ventina

di anziani accolti in due residenze assistite e condivise, e con altri duecento abitanti di 92 nuclei familiari diversificati, tra single, coppie e coppie con uno o due figli. I venti diversi tipi di alloggi, il cui alternarsi casuale mira in realtà a favorire l'interazione, ad indurre sentimenti di solidarietà tra gli abitanti, sono distribuiti in tre edifici simili ma distinti – tutti su tre piani, per rispettare l'altezza delle mura storiche – i quali si fronteggiano secondo giaciture appena angolate, generando una corte triangolare allungata e irregolare, interrotta in corrispondenza dei vertici, dunque liberamente accessibile. Uno spazio intimo,



di socializzazione per i residenti degli alloggi disposti tutt'intorno, ma, allo stesso tempo, uno spazio aperto alla città, capace di accogliere chiunque voglia semplicemente percorrere questo ambito urbano centrale, magari per raggiungere – in una decina di minuti a piedi – la piazza del duomo (Marienkirche) e del mercato, o usufruire dei servizi presenti al piano terra del complesso residenziale. Oltre all'asilo per bambini da uno a sei anni – ricavato attraverso il riuso adattivo di un edificio in mattoni un tempo adibito a rimessa per carrozze – e alle due residenze per anziani, pienamente integrate nella nuova comunità

di abitanti, sono stati predisposti: una sala polivalente e una piccola cappella, entrambi affittati agli esterni o riservati gratuitamente ai residenti; un centro di assistenza medica e sociale, con servizi infermieristici, servizi di logopedia e di ergoterapia; un parcheggio interrato per 280 posti auto. Un ultimo motivo di interesse, ancora una volta legato all'innovativo modello di vita collettiva proposto, è rintracciabile nella programmatica indeterminata del rapporto tra la sfera privata e quella pubblica: tutti gli alloggi, infatti, si affacciano verso l'esterno, sia verso la corte centrale, sia verso gli spazi urbani circostanti, tramite stretti

loggiati continui, ritmati dagli esili montanti della struttura in legno, lungo i quali i residenti sono liberi di scegliere se e come definire o confinare il proprio spazio rispetto a quello del vicino. Nei tre ordini sovrapposti di verande, quindi, si identifica il motivo architettonico dominante, in grado di conferire agli edifici la loro particolare leggerezza, ma, soprattutto, la ragione più profonda dell'intero intervento: essi, infatti, realizzano un primo livello di condivisione e scambio tra gli inquilini, che assume il senso d'una mediazione tra la dimensione individuale dell'alloggio, quella comunitaria dell'insieme dei residenti e quella pubblica della città.

nelle pagine precedenti

La corte pubblica, compresa tra gli edifici residenziali, vista da uno dei loggiati più a sud e dall'ingresso nord (foto © Philip Heckhausen)

La corte pubblica, con giardini, percorsi e sedute, progettata dall'architetto paesaggista Michael Simonsen (foto © Philip Heckhausen)

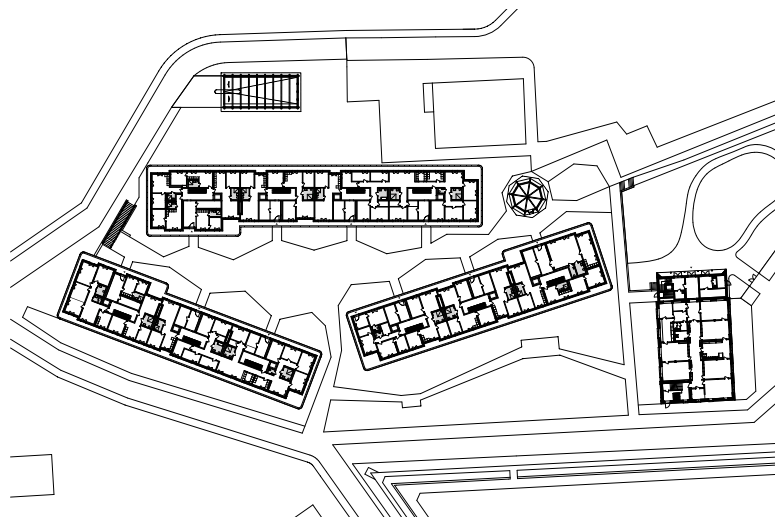
Lo scarto tra gli edifici residenziali schierati a ovest offre una suggestiva inquadratura verso le mura della Zitadelle Petersberg (foto © Philip Heckhausen)



Gli utenti del complesso di residenze e servizi comprendono tutte le fasce di età. I 92 alloggi presenti sono articolati in venti tipi diversi, se considerati rispetto alla specifica organizzazione planimetrica, ma in quattro tipi diversi, se considerati rispetto alla composizione del nucleo familiare: persona singola (9%), coppia (56%), coppia con un figlio (32%) e coppia con due figli (3%). Dei 92 alloggi, infatti, 8 hanno una camera singola, 52 una camera matrimoniale, 29 una camera

matrimoniale più una singola e tre una camera matrimoniale più due singole. A questi 92 alloggi, liberamente distribuiti sui tre piani di tutti e tre gli edifici residenziali, si aggiungono due residenze collettive assistite, per anziani affetti da demenza precoce, situate al piano terra degli edifici 1 (Akkon) e 2 (Malta). Ciascuna di queste residenze comprende dieci camere singole (tra 10 e 18 mq), che occupano circa la metà della superficie complessiva, più una serie

di spazi condivisi: un salotto; una zona cucina-pranzo più dispensa; quattro bagni; tre ripostigli; per un totale – compresi gli spazi di distribuzione – di circa 310 mq utili. La scelta di alternare i diversi tipi e tagli di alloggio e di inserire queste due piccole residenze per anziani bisognosi di assistenza è chiaramente orientata a favorire l'interazione, l'integrazione e, possibilmente, la solidarietà sociale tra generazioni diverse, evitando l'emarginazione e la solitudine, non solo degli anziani.



Pianta piano terra
(elaborato grafico © Dorschner Kahl
Architekten + Heine Mildner Architekten)

Dettaglio dei loggiati continui
che caratterizzano tutte le facciate
(foto © Philip Heckhausen)



B2

CONTESTO

Il complesso residenziale AndreasGärten è situato nel cuore della città di Erfurt, in un'area di circa 16.000 mq – in parte liberata demolendo alcuni edifici preesistenti ormai in stato di abbandono – a poche decine di metri dal bastione Johann, il lembo più a nord delle imponenti mura seicentesche della cittadella fortificata di Petersberg, una delle fortezze cittadine più grandi e meglio conservate d'Europa. La sua posizione strategica è testimoniata dalle brevi distanze (circa 500-600 metri a piedi) che la separano dalla Peterskirche, l'edificio più antico sopravvissuto nella cittadella – risalente alla prima metà del XII sec. d.C. e parte di un ancor più antico monastero benedettino intitolato ai Santi Pietro e Paolo – ma soprattutto dalla piazza del duomo (Marienkirche), ancora oggi adibita a piazza del mercato, vero e proprio centro nevralgico e pulsante della vita cittadina, testa di un sistema di luoghi centrali che si dispiega in direzione est, intercettando la piazza dell'antico mercato del pesce (Fischmarkt) – con lo storico municipio (Rathaus) – per raggiungere infine la zona commerciale dell'Anger.

Il complesso residenziale insiste su un'area urbana centrale, a ridosso del bastione Johann, punta settentrionale della *Zitadelle Petersberg* (foto © Philip Heckhausen)

C1

C2

INTERVENTO

Fin dal bando di concorso del 2015, il programma prevedeva nuovi edifici residenziali per circa duecento abitanti, più il riuso di un paio di edifici preesistenti da conservare. I progettisti vincitori, Adrian Dorschner e Tobias Kahl di Lipsia, insieme con Lydia Heine e Thorsten Mildner di Dresda, hanno proposto di distribuire gli oltre novanta alloggi e la gran parte dei servizi collettivi in tre edifici in linea di tre piani, formalmente identici – due lunghi circa settanta metri

e il terzo lungo circa novanta metri – contrapposti secondo giaciture appena ruotate, in modo da circoscrivere un'ampia corte triangolare tesa, aperta e liberamente attraversabile. Stretti loggiati continui, ritmati dagli esili pilastri della struttura lignea, fasciano i volumi, caratterizzando e uniformando tutte le facciate. Dei due edifici da preservare, uno solo – una antica rimessa per carrozze in mattoni – è stato effettivamente trasformato in una scuola materna con asilo nido.



D(a)

D(b)

SPAZI PUBBLICI



Uno degli aspetti forse più interessanti e innovativi di questo complesso di residenze e servizi è rappresentato dalla sua totale apertura alla città. I tre edifici in linea nei quali sono distribuiti gli oltre novanta alloggi, infatti, abbracciano e definiscono una corte allungata, di forma triangolare irregolare, che si configura come un ambito urbano liberamente attraversabile, pur essendo principalmente di pertinenza dei residenti. Uno spazio realmente

pubblico, con sedute, percorsi e giardini progettati dall'architetto paesaggista Michael Simonsen, a poche decine di metri dalle possenti mura seicentesche della Zitadelle Petersberg, uno dei luoghi più simbolici e centrali della città di Erfurt. Al piano terra, poi, sono presenti alcune funzioni di servizio, anche in questo caso fruibili sia dai residenti che dagli abitanti dei quartieri limitrofi: una scuola materna con asilo nido, ricavati attraverso il riuso adattivo di un edificio

in mattoni – un tempo rimessa per carrozze – e capaci di accogliere un centinaio di bambini da uno a sei anni; una sala polivalente di circa 70 mq, con annessi cucina e servizi igienici; una cappella aconfessionale a pianta ottagonale, di circa 60 mq, intitolata a San Giovanni; infine, un centro per servizi medici e sociali, in particolare di logopedia e di ergoterapia (terapia occupazionale), nonché per servizi infermieristici ambulatoriali o di assistenza domiciliare.

Schemi piani terra e primo

Scorcio della facciata d'ingresso della scuola materna con asilo nido (foto © Philip Heckhausen)

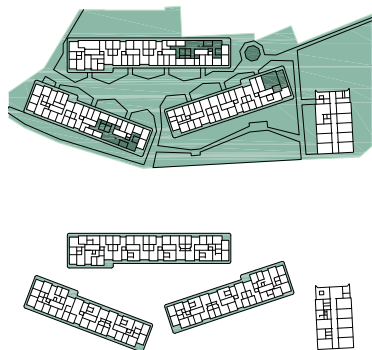
Dettaglio del fronte ovest dell'edificio Malta (foto © Philip Heckhausen)



E(a)

E(b)

SPAZI CONDIVISI



Al di là di funzioni e spazi aperti al pubblico che, in molti casi, sono anche condivisi tra i residenti, al piano terra degli edifici 1 (Akkon), a ovest, e 2 (Malta), a est, il complesso AndreasGärten comprende due residenze collettive e assistite per anziani affetti da demenza precoce, ciascuna con dieci camere da letto singole, più una serie di servizi e spazi in condivisione: tre bagni grandi (7 mq) e uno minimo (2 mq); una zona cucina/pranzo di circa 40 mq, più dispensa

di 10 mq; un piccolo soggiorno di 20 mq; tre ripostigli tra i 3 e i 4 mq; per un totale di circa 150 mq, compreso lo spazio di distribuzione ed escluse le stanze private. Per quanto riguarda gli alloggi in affitto, poi, organizzati sui tre livelli di tutti e tre gli edifici in linea, essi aprono su ballatoi continui, profondi poco più di un metro e privi di separazioni; loggiati condivisi rispetto ai quali, peraltro, i residenti possono decidere liberamente se e come introdurre elementi di divisione.



Schemi piani terra e primo/secondo

I tre ordini di loggiati sovrapposti
(foto © Philip Heckhausen)

Il ballatoio esterno visto dall'alloggio tipo A da 68 mq, al primo piano dell'edificio Akkon (foto © Philip Heckhausen)

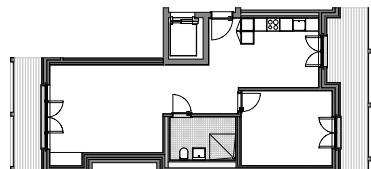
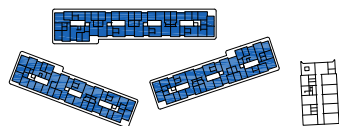
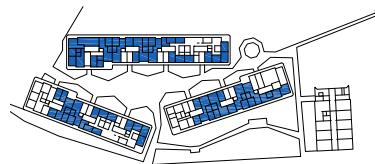
Infilata di uno dei ballatoi continui che corrono davanti agli alloggi
(foto © Philip Heckhausen)



F(a)

F(b)

SPAZI PRIVATI



Schemi piani terra e primo/secondo

Pianta e vista di uno degli alloggi tipo A da 68 mq, con una camera matrimoniale e doppio affaccio (elaborato grafico © Dorschner Kahl Architekten + Heine Mildner Architekten; foto © Philip Heckhausen)

Oltre ai venti anziani delle due residenze assistite e condivise, gli altri 211 residenti sono distribuiti in 92 alloggi d'affitto, di cui: 25 nell'edificio a ovest (Akkon), tre al piano terra, più undici al piano primo e undici al secondo; 38 nell'edificio a est (Malta), otto al piano terra, più quindici al piano primo e quindici al secondo; 29 nell'edificio a sud (Rhodos), cinque al piano terra, più dodici al piano primo e dodici al secondo. Gli alloggi si alternano secondo quattro tipi diversi, se considerati

rispetto ai componenti del nucleo familiare – persone singole (8), coppie (52), coppie con un figlio (29) o coppie con due figli (3) – ma secondo ben venti tipi diversi, se considerati rispetto ai fronti finestrati – tra alloggi d'angolo (26), alloggi monoaffaccio (28) e alloggi con doppio affaccio (38) – ma anche rispetto allo specifico layout planimetrico, legato alla volontà di differenziare e incastrare unità abitative che variano tra un minimo di 30 mq e un massimo di 100 mq.

**Bibliografia**

Landes J., *Andreasgärten in Erfurt*, «Bauwelt», 15, 2023, pp. 42-47.

Sitografia

<http://www.dorschnerkahl.de/>

<http://heinemildner.de/?portfolio=neubau-johanniterzentrum-andreasgaerten-wohnen-in-erfurt>

<https://www.johanniter.de/juh/lv-sat/andreasgaerten/#>

(ultima consultazione 31/10/2025)

Premi e riconoscimenti

Premio per l'architettura 2024 da parte dell'Associazione degli architetti tedeschi della Turingia (BDA Thüringen)

Testo e schemi grafici

Fabio Cutroni



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