

“Urban village navigli”: Il cohousing diventa grande

Render ©Cino Zucchi Architetti

Sono oltre 1.000 i nuclei familiari milanesi che hanno manifestato interesse a partecipare a “Urban Village Navigli”, nuova grande iniziativa immobiliare di Cohousing.it, portale che riunisce una community di oltre 25.000 persone. In questa prima fase di lancio la notizia dell’avvio del progetto di cohousing (modello abitativo che si sta consolidando sempre più anche in Italia) è stata riservata ai soli iscritti alla community Cohousing.it. “Urban Village Navigli” sorgerà al civico 18 di Via Pestalozzi a Milano, nei pressi del Naviglio Grande e della chiesa di San Cristoforo, dove un vecchio complesso scolastico appartenente al “Fondo Scoiattolo”, gestito da BNP Paribas REIM SGR p.A. per conto della Cassa Nazionale di Previdenza dei Ragionieri, verrà demolito per far posto a cinque nuovi edifici totalmente innovativi. Le famiglie prenotanti costituiranno il primo gruppo promotore e, grazie a questo lavoro preventivo, si avvierà il processo di acquisizione definitiva dell’immobile, dell’avvio dei lavori e di Progettazione Partecipata. L’avvio dei lavori di costruzione è previsto per l’inizio del 2018, mentre le opere di demolizione e scavi sono in corso a cura della attuale proprietà. Coordinatrice e regista dell’operazione è NewCoh, la società che ha portato il cohousing in Italia e che ha già promosso con successo diversi progetti:

il primo fu lanciato a Milano nel 2007 (Urban Village Bovisa), seguito da altre cinque iniziative, di cui due ancora in corso di completamento, sempre a Milano (Cohousing Chiaravalle e CO-ventidue in Corso XXI Marzo 22, quest’ultimo acquisito dal “Fondo Immobiliare - Comune di Milano I”, sempre gestito da BNP Paribas REIM SGR p.A. con la consulenza tecnico-finanziaria di Harley&Dickinson).

I dati dei futuri abitanti: età, dimensione richiesta degli alloggi, preferenze di spazi comuni

La raccolta delle oltre 1000 manifestazioni d’interesse per “Urban Village Navigli” ha fornito preziose informazioni ai professionisti di NewCoh per affinare il concept di progetto, secondo i desiderata dei potenziali futuri abitanti. Dalle elaborazioni delle risposte fornite online sul modulo di manifestazione d’interesse emerge che il 33% ha tra 30 e 40 anni, mentre il 24% è tra 40 e 50 anni. Le dimensioni degli alloggi più richieste sono trilocali (40% delle richieste) e mono-bilocali (35%), mentre ben il 25% desidera un plurilocale superiore a 120 mq. Oltre la metà dei richiedenti (54%) è proprietaria dell’alloggio in cui risiede attualmente mentre il 22% sarebbe disposto ad anticipare il 50% o più sul prezzo totale dell’immobile. Gli spazi comuni





sono un elemento centrale di ogni progetto di Cohousing: nel caso di Urban Village Navigli i più richiesti sono gli spazi verdi (per il 60%), quelli tecnici come lavanderia/stireria comune, hobby room, wine cellar, bike clinic e deposito per gas - gruppo di acquisto solidale (60%). Il 51% vorrebbe spazi per la convivialità (feste, mangiare insieme, riunioni, spettacoli, cultura...) e il 48% spazi per sport e wellness (palestra, spa).

"Il progetto è piaciuto molto alla nostra community - afferma Marco Bolis, General Manager NewCoh - E' prevista la demolizione dell'esistente edificio e la ricostruzione, mantenendo la disposizione del lotto e proponendo un disegno architettonico di gran valore, firmato da Cino Zucchi Architetti. Su un'area di 9.600 mq, sorgeranno cinque palazzine per un totale di circa cento unità abitative. Come nei nostri precedenti progetti, prevediamo il massimo livello di qualità abitativa con raggiungimento della classe energetica A, prezzi degli appartamenti inferiori alla media della zona nonché alta sostenibilità ambientale, economica, sociale, ed una particolare attenzione ai giovani under 35, per i quali stiamo studiando formule innovative e vantaggiose di adesione."

Un progetto che coniuga le richieste del mercato e restituisce valore ai futuri residenti.

"Urban Village Navigli - sottolinea Nadia Simionato, CEO di NewCoh - è un'affascinante iniziativa di rigenerazione urbana in una delle zone più caratteristiche di Milano: non potevamo trovare soluzione migliore per un grande progetto di cohousing il cui scopo principale è quello di favorire i rapporti di buon vicinato e uno stile di vita collaborativo. Viste le notevoli dimensioni sarà un insieme di piccoli cohousing

che creerà un grande cohousing per rendere il tutto un luogo accogliente, come un villaggio dove i confini umani non esistono e le relazioni siano fluide come l'acqua".

A sua volta, l'Architetto Cino Zucchi afferma che: *"Per anni il mercato immobiliare ha continuato a riprodurre tipologie abitative 'standard', senza riflettere sui nuovi bisogni e sui desideri di persone e nuclei familiari che vivono in pieno la contemporaneità. Un abitante della città consuma la metà dell'energia di uno dei sobborghi; tutta l'Europa sta riscoprendo le virtù della vita urbana, la ricchezza di opportunità e di relazioni che essa offre, le sue inattese qualità ecologiche. Nel progetto di via Pestalozzi esploreremo insieme agli abitanti modelli spaziali innovativi, dove il comfort e la qualità ambientale degli alloggi accoglierà stili di vita diversi, e la dimensione comune offrirà non solo servizi di grande utilità, ma sarà in grado di ricostruire la dimensione serena e conviviale dello 'stare insieme', persa sia nella metropoli che nella 'villettepoli' suburbana."*

"Da sempre Harley&Dickinson ritiene che la finanza deve tornare ad essere quello per cui è nata, ovvero un supporto ad idee, iniziative, progetti volti a valorizzare l'uomo nella sua accezione più alta, - sostiene Alessandro Ponti, AD di H&D - e per questo crediamo sia doveroso dare un supporto a quei soggetti che, sposando un percorso virtuoso e di efficientamento della "prima cellula sociale" in cui vivono, ovvero il condominio, possono richiederne ausilio. Siamo dunque lieti di affiancarci, anche con questo nuovo progetto, a NewCoh, con cui ci impegniamo a concretizzare la nostra vocazione di mettere la persona al centro."

Il cohousing è un modello abitativo che parte e si costituisce, fin dall'inizio, insieme alle persone (i futuri abitanti) nato come risposta a un desiderio sempre più forte di socialità e di condivisione, oltre al bisogno di uno stile di vita sostenibile. È una versione evoluta dei rapporti di buon vicinato: già ampiamente diffuso nell'Europa del nord e nei paesi anglosassoni, ha preso piede anche in Italia da una decina d'anni, grazie al lavoro precursore e pionieristico di NewCoh tramite il portale Cohousing.it; organizzazione che per prima ha promosso il cohousing in Italia NewCoh è una società di servizi milanese nata nel 2007 sulla base di una ricerca sviluppata sul tema dal Politecnico di Milano. Oggi è guidata da Nadia Simionato (CEO – Marketing Director) e Marco Bolis (General Manager). Tramite il sito di riferimento – www.cohousing.it, un portale che raccoglie una community di oltre 25.000 iscritti in costante crescita – un team di esperti della società valuta una media di 6/7 progetti al mese. Cohousing.it, vanta ad oggi quattro progetti già realizzati, tre in corso e una serie di iniziative in vista.

Modulo: Cos'è e come nasce NewCoh, la società che ha portato il cohousing in Italia?

Nadia Simionato: Newcoh è una società di servizi nata nel 2007 sulla base di una ricerca sviluppata sul tema del cohousing e dell'abitare condiviso in genere dal Politecnico di Milano. Oggi è guidata dai fondatori: io, CEO e Marketing Director, e Marco Bolis, General Manager. Il cohousing è un modello abitativo già ampiamente diffuso nell'Europa del nord, in particolar modo in Danimarca, e nei paesi anglosassoni, nato come risposta a un desiderio sempre più forte di socialità e di condivisione, oltre al bisogno di uno stile di vita sostenibile. Oggi la possiamo definire una versione evoluta di quei rapporti di buon vicinato, che ha preso piede anche in Italia da una decina d'anni, grazie al lavoro precursore e pionieristico di Newcoh (tramite il portale Cohousing.it), organizzazione che per prima ha promosso il cohousing in Italia. A differenza di quello scandinavo che non è mediato, il nostro modello è basato sulla creazione di un network che raccoglie le diverse esigenze di individui che scelgono questa soluzione abitativa. Newcoh è quindi, a tutti gli effetti, il regista di un sistema complesso che pone al centro le persone per sviluppare progetti di vita sostenibili. Si tratta di costruire, in modo partecipativo, un oggetto delicato e vitale come l'abitazione nel contesto sociale in cui si inserisce, organizzando e strutturando armoniosamente un tema complesso come quello dello sviluppo immobiliare. La capacità del regista è quella di governare al meglio questo processo

che vede come protagonisti gli utenti finali e richiede un grande cambiamento di mentalità agli altri attori: progettisti, developer, pubblica amministrazione, imprese di costruzione, banche ecc.

Modulo: Quali servizi offre il vostro portale?

Nadia Simionato: Tramite il sito www.cohousing.it, un portale che raccoglie una community di oltre 25.000 iscritti in costante crescita, un team di esperti valuta una media di 6/7 progetti al mese. Ad oggi vi sono quattro progetti già realizzati, altrettanti in corso e una serie di iniziative in vista. Grazie alla piattaforma web gli aspiranti cohouser esprimono i loro desideri sull'abitazione e sullo stile di vita che desiderano: i dati vengono analizzati da Newcoh per trovare progetti rispondenti ai bisogni della community. Quando un progetto ha tutte le carte in regola, Newcoh si occupa di predisporre un concept e di proporlo sulla piattaforma stessa per raccogliere i primi dati sul gradimento. Segue una presentazione pubblica e l'apertura delle adesioni ai futuri cohouser, i quali si costituiscono in gruppo promotore (che conta di solito dal 40 al 60% dei futuri residenti e che si completa prima della chiusura dei lavori) diventando contemporaneamente destinatari ma anche proponenti del progetto stesso e, con ciò, assumendo un ruolo attivo sia nelle decisioni che riguardano la loro vita futura, sia nell'investimento necessario a far procedere l'operazione immobiliare. Inoltre, sul portale vi sono informazioni su come funziona il cohousing e sui progetti già realizzati, e gli iscritti ricevono aggiornamenti continuativi su ciascuna iniziativa in corso.

Modulo: Quali sono i principali requisiti che deve soddisfare un progetto di cohousing?

Nadia Simionato: In corso di realizzazione ogni progetto di cohousing ha particolarità a sé stanti proprio perché frutto della progettazione partecipata dei cohouser. Tuttavia, Newcoh fonda la propria attività su alcuni principi e linee guida che, per scelta, caratterizzano tutti i progetti:

- il recupero e la riqualificazione di patrimonio immobiliare degradato o dismesso: la rigenerazione urbana, senza consumo di nuovo suolo, è il primo pilastro dell'attività di Newcoh;
- l'attenta valutazione della localizzazione degli interventi in termini di quantità e qualità dei servizi, di aree verdi, di rete viaria e di sistemi di trasporto presenti nel territorio circostante: ci si muove all'interno dei contesti urbani alla ricerca di progetti che rispondano alle esigenze della community;
- un processo fortemente orientato alla sostenibilità totale, declinata in tre capisaldi:



Nadia Simionato



- sostenibilità ambientale: edifici nelle classi energetiche più elevate che contengano i consumi e, anzi, producano surplus al fabbisogno;
- sostenibilità sociale: un percorso volto a generare spazi e servizi che determinino grande qualità della vita per tutti gli abitanti, anche dei quartieri limitrofi e della città;
- sostenibilità economica: dettata dalle buone pratiche di condivisione, dai risparmi energetici e dal rapporto qualità-prezzo estremamente competitivo;
- la partecipazione: il fattore che chiude il cerchio del successo delle operazioni di cohousing, è proprio la partecipazione delle persone. Un progetto di cohousing parte solo con l'adesione preventiva dei futuri abitanti, i quali si costituiscono in gruppo promotore diventando contemporaneamente destinatari ma anche proponenti del progetto stesso e con ciò assumendo un ruolo attivo sia nelle decisioni che riguardano la loro vita futura (abitazioni private, spazi e servizi comuni), sia nell'investimento necessario a far procedere tutto lo sviluppo del progetto.

Modulo: Come si sono evoluti, in Italia, i modelli abitativi?

Nadia Simionato: L'Italia è un Paese che innova, spesso andando a guardare "indietro" e riscoprendo tradizioni abbandonate.

All'individualismo tipico degli ultimi quarant'anni, che si rifletteva anche sui modelli abitativi, e che dava come risultato bassa qualità della vita, consumo di risorse (suolo, energia ecc.) e spreco di energie in attività insostenibili a livello individuale, i modelli contemporanei hanno reagito facendo riferimento al modello collaborativo, proposto in chiave moderna dal mondo nord-europeo ma, in realtà, forma di abitare ben nota nel nostro Paese: è quella che molti anni fa era diffusa nelle cascine e negli edifici a corte. Il cohousing è una delle manifestazioni dei modelli contemporanei che si stanno imponendo a livello sociale, facciamo riferimento più in generale alla sharing economy e all'economia collaborativa, nei quali il centro dell'attenzione è rivolto più al benessere derivante dalla socialità e dalla collaborazione che allo "status", e più all'uso che al possesso. Rispetto a questo i modelli abitativi hanno ancora molte possibilità di evolversi.

Modulo: Com'è nata la collaborazione con Cino Zucchi?

Nadia Simionato: Cino Zucchi è un professionista noto oltre che per la qualità e l'innovazione dei suoi progetti anche per la sua grande attenzione alle evoluzioni dell'abitare. Nel percorso intrapreso per lo sviluppo di Urban Villa-

ge Navigli, che inizialmente, prima che NewcoH intervenisse, era stato pensato come sviluppo immobiliare tradizionale, Cino si è subito dimostrato entusiasta all'idea di ripensare al progetto con le logiche del cohousing che non sono solo logiche progettuali diverse (spazi e servizi comuni modulabili e potenzialmente polivalenti da collocare in posizioni adeguate e conformi alla vita collaborativa) ma anche logiche di progettazione "aperta" che lasci spazio alla personalizzazione e realizzazione "su misura" degli spazi privati, con una committenza che si "allarga" e lascia spazio ai futuri cohouser di interloquire con il progettista per realizzare la miglior soluzione abitativa e, in gruppo, di vita collaborativa. È stato perciò naturale per noi e per lui, trovare un "modus comune" di lavorare.

Modulo: Cosa si aspetta da questo progetto?

Nadia Simionato: Il progetto "Urban Village Navigli" di Cino Zucchi Architetti per l'iniziativa di Cohousing.it prevede la demolizione, in via Pestalozzi a Milano, di un ex-edificio scolastico abbandonato da più di venti anni e il recupero della sua superficie di circa 9.600 metri quadri per dare forma a un nucleo residenziale di nuova concezione, capace di interpretare in chiave contemporanea i caratteri profondi del quartiere.

Nessuno meglio dell'Architetto Cino Zucchi può dire come si caratterizza questo progetto: "l'architettura del nuovo complesso abitativo di cohousing può essere vista come una rilettura contemporanea dei caratteri tipologici e insediativi propri di questa parte di Milano, e al contempo come una ricerca di spazi e forme adeguate ai nuovi stili di vita attraverso un processo progettuale basato sulla condivisione e sulla partecipazione di tutti gli abitanti. I suoi materiali e dettagli – mattoni faccia a vista in diverse tonalità di color argilla, elementi schermanti in alluminio verde salvia, intonaco in diversi colori e finiture, legno – sottolineano questa capacità del progetto di inserire frammenti di vita contemporanea all'interno di un tessuto stratificato dalla storia molto speciale. Esso vuole quindi essere un piccolo contributo al più vasto dibattito sulla rigenerazione urbana e sulle nuove forme dell'abitare che appare in diverse forme nell'architettura europea più impegnata. La nozione di "urbanità" - e cioè la capacità dei suoi elementi costitutivi di contenere invenzioni e bizzarrie nella ricerca di nuovi valori condivisi – non è quindi interpretata come pura aderenza o falsificazione di codici formali esistenti, ma piuttosto come la continua metamorfosi e revisione critica di modelli esistenti per dare forma a una nuova città e ai suoi nuovi modi di vita".

