

abitare collaborare *dwelling collaborating*

Bologna_Barcellona



Riflessioni per un modello abitativo solidale e aperto
Reflections for a supportive and open housing model



Comune di Bologna



Casa
è Bologna



Ajuntament
de Barcelona

a cura di

Marco Guerzoni, Silvia Calastri,
Eduard Cabré, Maite Arrondo



Pubblichiamo questo volume durante la grave emergenza sanitaria che ha colpito il mondo intero. Alla luce di questa crisi, il binomio "abitare – collaborare" non è più solo un auspicio ma un preciso indirizzo per ricostruire il futuro.

We publish this book during the serious health emergency that hit the whole world. Facing of this crisis the binomial "dwelling – collaborating" is no longer just a wish but it is a precise direction for rebuilding the future.



abitare collaborare

Bologna_Barcellona

Riflessioni per un modello abitativo solidale e aperto



Comune di Bologna



Casa
è Bologna

volume promosso da
Comune di Bologna

**fondazione
innovazione urbana**



**Ajuntament
de Barcelona**

in collaborazione con
**Fondazione per l'Innovazione Urbana
Comune di Barcellona**

Regione Emilia-Romagna



Regione
Emilia-Romagna
2030

*nell'ambito del progetto Co-housing mediterraneo,
cofinanziato da*

Regione Emilia-Romagna 2030

a cura di

Marco Guerzoni, Silvia Calastri

Comune di Bologna

Eduard Cabré, Maite Arrondo

Comune di Barcellona

hanno collaborato

per il Comune di Bologna

Francesca Malaspina, Consuelo Toscano

Samantha Trombetta

per il Comune di Barcellona

Javier Burón, Artur Fornés, Iván Gallardo

progetto grafico e impaginazione

Be Open

Gloria Pernet

traduzioni

Intras Congressi

fotografie

Fabio Mantovani p. 15,22,29,30,35,55,58

Margherita Caprilli p. 11,12,16,27,34,52

Archivio Institut Municipal de l'Habitatge

i Rehabilitació de Barcelona p. 11,12,16,27,34,52

Archivio Cooperativa Giuseppe Dozza p. 32

stampato nel mese di marzo 2020
presso Stc tipografico Forlì

indice



10	prefazione
14	introduzione
20	i due casi studio Bologna Barcellona
50	conclusioni
60	english version
108	bibliografia, siti web

prefazione





Abitare e collaborare è il binomio che sintetizza i termini della riflessione di questo volume. In questo binomio credo però che sostituire la congiunzione "e" con il verbo "è" sia importante per sottolineare che non esiste (almeno nella nostra concezione) un'idea di sviluppo, di miglioramento della città, senza la collaborazione tra cittadini, istituzioni, forze sociali, sistema economico, forze produttive, mondo cooperativo.

Abitare è quindi collaborare!

Il tema della casa, collegato allo sviluppo demografico, del turismo e della popolazione studentesca, è oggi centrale per Bologna. Ed è la questione che periodicamente sale alla ribalta come "emergenza".

La discussione aperta e continua con la città di Barcellona, testimoniata anche dalle pagine di questo volume, rappresenta la volontà di cercare risposte specifiche a esigenze contemporanee comuni a molte città europee; verso cioè modelli e insediamenti che stimolino la costruzione e il consolidamento di reti sociali, tra chi vive in quelle case e chi sta fuori; cioè – in fondo – insediamenti e comunità che sostengano la produzione di welfare. È una traiettoria di lavoro più che importante, necessaria. La ragione di questa necessità è ben visibile anche nei contesti delle nostre storiche "case popolari". Venticinquemila cittadini bolognesi vivono in una casa pubblica (il 6,5% della popolazione residente e il 20% della popolazione che vive in affitto). Una "comunità delle case popolari" che negli ultimi dieci anni è mutata in modo rilevante grazie anche all'attrattività della città: costruire, mantenere, sviluppare reti collaborative e solidali in quei contesti è quindi necessario per scongiurare rischi di marginalizzazione e rilanciare la "casa pubblica" come dispositivo di crescita sociale oltre che di sviluppo individuale. In questa cornice, dentro a questa idea di città s'inquadra anche il lavoro che stiamo portando avanti col Comune di Barcellona.

Perché ci sono questioni così "enormi" e che escono dagli argini amministrativi, come questa della casa e dei diritti di cittadinanza, che oggi possono essere affrontate adeguatamente solo con un'ampia alleanza tra città, per costruire istanze da portate anche sui tavoli del Governo Europeo.

Virginia Gieri

Assessore alla casa del Comune di Bologna



Il pieno ottenimento del diritto alla casa è una delle sfide principali che devono affrontare tutte le città, tanto in Europa come nel resto del mondo.

Un obiettivo gravemente pregiudicato dalla progressiva considerazione della casa e del suolo come beni per investimenti e speculazione, nonché dalla loro finanziarizzazione da parte di attori globali che operano seguendo una logica di profitto a breve termine.

Davanti alla passività della maggior parte dei Governi e della stessa Unione Europea, sono molte le città, Barcellona fra queste, che si stanno impegnando per garantire ai loro cittadini condizioni abitative adeguate.

Le sfide da affrontare sono enormi poiché lo scoppio della bolla immobiliare in Spagna e la crisi finanziaria mondiale del 2008 hanno provocato un aumento senza precedenti dei pignoramenti per mancato pagamento dei mutui e, più di recente, di sfratti per l'impossibilità di onorare l'affitto. L'assenza di uno stock di alloggi significativo a prezzi accessibili impedisce alle città di garantire una risposta adeguata a coloro che si ritrovano con scarse risorse economiche.

Una situazione di emergenza abitativa aggravata dal boom degli alloggi a uso turistico e dalla crisi delle persone rifugiate, a cui si sommano l'invecchiamento progressivo della popolazione e la necessità di rinnovare e adeguare il parco immobiliare esistente per migliorarne gli standard di accessibilità e sostenibilità.

Per rispondere a queste sfide, nella precedente legislatura, il Comune di Barcellona ha approvato il Piano per il diritto alla casa 2016-2025.

Un Piano che si avvale di tutti gli strumenti a nostra disposizione per aumentare in modo significativo il parco immobiliare pubblico a prezzi calmierati, supportare la ristrutturazione degli immobili già costruiti e coinvolgere la società civile e il settore privato, affinché si sentano co-responsabili per la realizzazione di alloggi economicamente accessibili.

Fra le strategie innovatrici del Piano c'è il Programma di co-housing (*Programa de Covivienda*), che non ha precedenti in Spagna, e che mira a promuovere la realizzazione di oltre cinquecento alloggi in diritto di superficie su suolo pubblico, secondo la forma gestionale della cooperativa di abitanti. Il programma intende rafforzare il settore dell'edilizia cooperativa in città, consolidandolo come nuovo modello per la realizzazione di alloggi a prezzi accessibili, radicati nei quartieri e co-prodotti dalle persone che vivranno in quelle medesime abitazioni assieme al tessuto associativo locale.

Bologna è una città con una lunga tradizione di organizzazione civica e di politiche pubbliche progressiste, anche nel settore abitativo, dalla quale Barcellona ha molto da imparare.

Entrambe le città si trovano ad affrontare sfide simili, come l'aumento degli affitti, la crescita delle case per uso turistico o la necessità di ristrutturare e ammodernare lo stock di alloggi esistenti.

Se abbiamo imparato qualcosa in questi ultimi anni è che da sole non possiamo fare molto. Invece, se ci uniamo, se uniamo le nostre forze, abbiamo la capacità di dare slancio a cambiamenti strutturali che mettano le persone al centro dell'agenda pubblica. Davanti a questo scenario condiviso, ci proponiamo di costruire un'alleanza di città che ci consenta di riunire conoscenze e chiedere ai nostri Governi Nazionali e all'Unione Europea un'azione coordinata a favore del diritto alla casa e alla città.

Lucía Martín

Assessore alle politiche abitative del Comune di Barcellona



introduzione



Questa pubblicazione è il risultato di un lavoro di scambio e di confronto tra le città di Bologna e di Barcellona sul tema dell'abitare collaborativo. Il Comune di Bologna ha ottenuto il finanziamento del Bando regionale per progetti a rilevanza internazionale (Deliberazione di Giunta Regionale 1950/2018) con il progetto dal titolo "Cohousing mediterraneo: indagine e scambio di pratiche, strumenti amministrativi e strategie tra Bologna e Barcellona, per delineare nuovi modelli di abitare collaborativo con particolare riferimento all'autonomia abitativa dei giovani".

Cohousing è un neologismo coniato da Mc Camant e Durrett e deriva dalla fusione dei termini *collaborative* e *housing* – abitare collaborativo ma nel tempo ha preso a individuare una specifica modalità abitativa tanto da poter affermare che il cohousing è una forma all'interno della categoria più ampia dell'abitare collaborativo.

Corubolo e Omegna sostengono che la definizione di abitare collaborativo possa includere diverse tipologie di insediamenti: dal cohousing alla cooperativa di abitanti, dal condominio solidale all'ecovillaggio e all'housing sociale. *Questa grande varietà ci racconta di un abitare flessibile e inclusivo che si fa accessibile a persone con esigenze diverse, portando benefici che si estendono dai propri abitanti fino a raggiungere il quartiere e la città¹.*

Questo modello abitativo, che nella sua idea originale nasce in Scandinavia, assume nel contesto mediterraneo e soprattutto in Italia e in Spagna un notevole interesse sociale, seppure attraverso formule sperimentali e ancora non del tutto consolidate. Scopo del progetto è quello di individuare punti in comune e pratiche di diffusione e supporto a questa tipologia abitativa, mettendo in relazione le esperienze di Bologna e di Barcellona, in quanto esempi concreti di modelli abitativi a regia pubblica o semipubblica in fase avanzata di sperimentazione.

¹Corubolo M., Omegna E. (2018), *Si può fare! Mappatura del fenomeno in Italia*, in Rogel L., Corubolo M., Gambarana C., Omegna E. (a cura di) "Cohousing. L'arte di vivere insieme", Pergine (TN): Publistampa; 55-58.





Il Comune di Bologna e quello di Barcellona collaborano proficuamente dagli anni novanta, sia nell'ambito delle attività di reti di città come EUROCITIES, che nell'ambito di progetti europei.

Più di recente, nel giugno 2018, la visita del Sindaco, Ada Colau, a Bologna per parlare di beni comuni, cittadinanza attiva e rigenerazione di spazi pubblici, ha rilanciato e rafforzato queste relazioni storiche.

Nel novembre 2018, quindi, il Comune di Bologna e il Comune di Barcellona hanno sottoscritto un Accordo di Cooperazione che prevede l'avvio di attività di scambio e collaborazione in diversi ambiti tra cui quello delle "Politiche per la Casa", al fine di favorire l'accesso ad un'abitazione dignitosa, sicura ed economica per tutti. Ancor prima, a ottobre 2018 il Comune di Bologna ha aderito alla Dichiarazione Municipalista per il Diritto alla Casa e alla Città promossa dalla rete UCLG (*United Cities and Local Governments*), di cui anche la Città di Barcellona è membro.

Obiettivo del progetto qui presentato è dar seguito ai contenuti dell'Accordo con Barcellona sul tema abitativo analizzando in particolare il modello emergente di abitare solidale e collaborativo sviluppato in entrambe le città.

obiettivi del progetto

Le esperienze in corso nelle due città hanno rielaborato il modello originale di cohousing, sviluppato nel nord Europa, caratterizzandolo con una forte vocazione di apertura al territorio e con un deciso interesse sociale, tanto da poter iniziare a individuare una tipologia mediterranea in contrapposizione a quella nordica più orientata verso la comunità interna dei residenti.

L'8 Novembre 2019 è stato organizzato a Bologna un momento di confronto e dibattito pubblico sull'abitare collaborativo con il seminario "Abitare Collaborare. Bologna Barcellona" che ha permesso il confronto diretto delle due esperienze con ospiti provenienti dal contesto Barcelonese e da quello locale. L'incontro oltre a dare conto della prima definizione organica del modello culturale di abitare collaborativo, ha permesso di illustrare anche al mondo imprenditoriale, cooperativo e ai soggetti direttamente interessati, le opportunità concrete e le ricadute positive di questa modalità abitativa sia come strumento di innovazione amministrativa per le politiche dell' housing sociale, sia come nuova risposta ai bisogni abitativi sempre più differenziati rispetto al passato da parte di una utenza caratterizzata da nuovi paradigmi familiari, lavorativi e geografici. **Ma come nasce e perché si diffonde l'abitare collaborativo oggi?** Una risposta importante va cercata nella crisi che sta colpendo il tessuto del territorio Europeo: crisi economica certamente, ma anche una crisi delle istituzioni, una crisi delle infrastrutture, una crisi più in generale della città così come era stata disegnata.

Il sistema abitativo è pienamente investito da questo fenomeno.

La crisi non arriva da un giorno all'altro ma è prodotta da successive stratificazioni come sostiene Arnaldo Bagnasco, con riferimento ai meccanismi dell'inclusione sociale, del *welfare state*, in un'epoca in cui il deterioramento del sistema produttivo, la polarizzazione sociale e la crescita delle disuguaglianze riportano alla ribalta la povertà negli spazi pubblici delle città europee. **La crisi porta le istituzioni necessariamente a dover pensare al cambiamento, a ridisegnare dispositivi sociali per dare risposte a domande sempre più diversificate, a ripensare ai valori e alla loro gerarchia.** Rileva Iaione che oggi l'emergenza abitativa *non coinvolge più soltanto categorie tradizionalmente svantaggiate, quali disoccupati, lavoratori precari, immigrati, ma anche il ceto medio e in particolare famiglie monoreddito che si trovano nell'impossibilità di accedere al mercato della locazione per mancanza di una offerta sostenibile*².

²Iaione C, Bernardi M., De Nicotlis E. (2019), *La casa per tutti*, Bologna:Il Mulino. p.18

La casa –a livello nazionale ed europeo- è oggetto di grande riflessione: il cambiamento demografico e l'emergere di nuove categorie di bisogno, ha reso l'abitare uno dei temi centrali nel dibattito sui diritti umani, sul diritto di cittadinanza e sulla lotta contro la povertà.

La questione abitativa è al centro dell'obiettivo 11 dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite ovvero **Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili**: uno dei traguardi tracciati è quello, entro il 2030, di garantire a tutti l'accesso ad alloggi adeguati, sicuri, convenienti.

Anche nel goal 1 *Sconfiggere la povertà* e nel goal 3 *Salute e Benessere* vengono ripresi indicatori legati alla casa.

L'agenda 2030 coinvolge in prima linea le amministrazioni locali in quanto prossime e alla popolazione e attivatrici dei dispositivi da mettere in atto per la realizzazione degli obiettivi.

Per quanto l'housing sia ancora una materia di delega locale, molte città e stakeholder si sono uniti per chiedere un maggior supporto delle politiche pubbliche europee.

Nel 2018 è stata presentata dalla Sindaca di Barcellona Ada Colau, davanti alle Nazioni Unite, la dichiarazione municipalista per il diritto alla casa e il diritto alla città, dichiarazione sottoscritta anche dal Sindaco di Bologna, Virginio Merola, il primo Ottobre dello stesso anno.

Nel 2019 è stata presentata da diverse città europee, tra cui Barcellona e Bologna, *The pledge on the European Pillar of Social Rights*. Sia nel caso di Barcellona che nel caso di Bologna uno dei temi centrali dell'impegno a sostegno dei diritti sociali è costituito dalle politiche abitative, come strumento funzionale a garantire una casa adeguata, dignitosa e accessibile per tutta la cittadinanza.

Le differenze in Europa tra Paesi Membri per quanto riguarda i quadri normativi nazionali, gli strumenti messi in campo e la dotazione stessa di alloggi pubblici creano una grande disomogeneità e rendono difficile l'articolazione di una politica abitativa eurounitaria.

È quindi sempre più importante il confronto tra città europee che permetta alle istituzioni di procedere lungo la strada del cambiamento utilizzando pratiche e risposte già sperimentate, in un'ottica di sistema che favorisca la crescita e acceleri le riforme a livello transnazionale.

In questo senso si è inteso con il progetto in essere, creare una semantica comune su un modello abitativo emergente che può essere replicato e diffuso in altri contesti europei, indagandone la recente evoluzione come possibile dispositivo sociale in grado di rispondere all'esigenza di casa e nel contempo facilitare reti solidali e inclusive contrastando l'isolamento, con l'attivazione di comunità anche al di fuori delle mura condominiali.

Bologna è stata la prima città in Italia a realizzare un cohousing totalmente pubblico in affitto per giovani sotto i 35 anni, Porto 15, nato dalla sinergia di Comune di Bologna, ASP, ACER e con il cofinanziamento del Dipartimento della Gioventù, della Presidenza del Consiglio dei Ministri. Il progetto che coniuga spazi comuni con unità abitative indipendenti, aveva come obiettivo quello di creare una comunità di residenti pronta a tessere relazioni collaborative all'interno del cohousing e all'esterno, aprendosi al quartiere con un patto di collaborazione. Questa esperienza a Bologna è stata preceduta dalla esperienza centenaria delle cooperative a proprietà indivisa che rappresentano una parte importante del patrimonio abitativo della città. Sempre Bologna per prima ha dato una definizione all'abitare solidale e collaborativo all'interno del Regolamento Urbanistico.

E non è perciò un caso che Bologna e Barcellona collaborino su questo tema. Negli ultimi anni a Barcellona si è sviluppato un modello abitativo cooperativo che vuole essere anche strumento di contrasto alla speculazione edilizia. Anche questo modello, per molti versi simile al modello di cooperative a proprietà indivisa, ha un'aspirazione all'apertura al territorio e alla creazione di relazioni solidali.

i due casi studio
bologna e barcellona



L'approccio metodologico

Il progetto si propone di individuare un modello di cohousing che unisca le due esperienze bolognese e barcellonese e permetta di rispondere in modo sempre più efficace alla domanda di casa a favore di fasce di popolazione diversificate.

Tale progetto intende offrire sostegno a processi di housing collaborativo e cohousing volti a sviluppare esperienze innovative evidenziandone le opportunità offerte, con particolare riferimento alla sostenibilità sociale ed economica.

Per individuare le caratteristiche comuni e complementari dei modelli di abitare collaborativo a Bologna e Barcellona è stato utilizzato un approccio metodologico comparativo e di indagine sul campo.

Il processo si è basato sulla raccolta di dati relativi ai progetti afferenti l'abitare collaborativo, realizzati e in corso di realizzazione nelle due città, mettendo a confronto le finalità dei progetti stessi, il valore sociale rappresentato e le modalità di facilitazione e/o accompagnamento che le amministrazioni hanno messo in campo per permetterne la diffusione e il consolidamento.

Le visite delle due delegazioni di Bologna e Barcellona hanno permesso una osservazione diretta e favorito un dibattito mirato alla adozione di nuove definizioni normative e pratiche gestionali dei bandi per la realizzazione di insediamenti di abitare collaborativo. Per rappresentare l'abitare collaborativo a Bologna si sono scelti due casi differenti il cohousing pubblico di *Porto 15* e il progetto *Hygeia* della Cooperativa edificatrice a proprietà indivisa *Giuseppe Dozza*. Per quanto riguarda la città di Barcellona verranno presentate le esperienze de *La Borda* e di *Princesa49*.

Tutti i casi riportati, estremamente differenti tra loro, sono legati dal filo rosso del progetto abitativo solidale.



bologna



IL QUADRO GENERALE

LA DEMOGRAFIA

Negli ultimi 10 anni la popolazione del Comune di Bologna è cresciuta di 15.700 abitanti residenti, a cui corrispondono circa 9.800 famiglie. Conferma di un'inversione di tendenza rispetto agli ultimi anni del secolo scorso, esito della sovrapposizione di diverse forze (lavoro, università, qualità della vita ecc.) e a differenti dinamiche (migrazioni da altri luoghi del Paese in particolare). Gli esercizi previsivi condotti dal Settore Statistica del Comune di Bologna dimostrano che la popolazione residente potrebbe continuare ad aumentare leggermente anche nei prossimi anni, superando nel 2033 le 400.000 unità, grazie al contributo determinante dei movimenti migratori, senza i quali la dimensione demografica del capoluogo emiliano sarebbe invece destinata a ridursi.

Bologna è tuttavia una città vissuta in realtà da ben più individui di quelli ufficialmente residenti, a partire da studenti e lavoratori fuori sede che vi si recano giornalmente o vi sono domiciliati, per finire con un numero crescente di turisti, che ne portano la vera dimensione oltre le 500.000 persone che quotidianamente la frequentano.

La popolazione con cittadinanza straniera residente nel comune di Bologna a dicembre 2018 era pari a 60.352 unità, un contingente quasi doppio rispetto al 2008; l'incidenza sul totale della popolazione è così oggi pari al 15,4%.

Continua dunque la crescita della popolazione residente di nazionalità non italiana iscritta in anagrafe, seppure a ritmi più rallentati a causa anche degli effetti della crisi economica degli ultimi anni. Gli stranieri che vivono sotto le due torri sono soprattutto europei (42,2%) e cittadini dell'Asia (36,3%).

I flussi dall'estero sono un fenomeno relativamente recente che riguarda principalmente persone in età attiva, le quali arrivano a Bologna per ragioni principalmente di lavoro, ricostituendo poi frequentemente il nucleo familiare, di cui spesso fanno parte anche i minori. Ne consegue che i residenti stranieri risultino mediamente più giovani rispetto al complesso della popolazione residente, con un'età media di 34,3 anni rispetto ai 46,9 anni della popolazione bolognese in complesso, e si raggruppino in prevalenza nelle classi di età giovanili e centrali.



L'EDILIZIA

Negli ultimi cinque anni nel comune di Bologna sono stati rilasciati permessi di costruire per un volume complessivo di 754mila mc, oltre l'80% in meno rispetto al quinquennio precedente (4.076 migliaia di mc). Il calo è molto consistente sia per l'edilizia residenziale (-79%) che per le costruzioni non residenziali (-82%).

Sempre nell'ultimo quinquennio il 30% circa del volume concesso ha riguardato edifici a carattere residenziale contro il 70% per edifici non residenziali; nel 2016 su 164.310 mc di volume complessivo concesso – un valore più elevato di quello registrato per il 2015 che rimane il minimo assoluto – la quota di edifici residenziali è risultata pari al 27,7%. Considerando sia i nuovi fabbricati sia gli ampliamenti di fabbricati già esistenti, nel 2016 sono stati rilasciati permessi di costruire per 107 nuove abitazioni; un numero molto basso, superiore soltanto al minimo assoluto del 2014.

Fa da contrappunto a questa tendenza di netta riduzione delle nuove costruzioni l'intensa attività attribuibile alla vasta gamma di ristrutturazione degli immobili esistenti tramite interventi edilizi diretti, ovvero normati dal Regolamento Urbanistico Edilizio, con procedure "semplificate" (in ragione di dispositivi normativi nazionali e regionali che hanno lasciato progressivamente mano libera agli interventi edilizi di modesta portata).

Negli ultimi dieci anni sono stati realizzati circa 60.000 interventi di questo tipo, con un progressivo aumento che di fatto sta controbilanciando la più generale crisi di settore che continua a perdurare, come appena detto.

Questa relativamente intensa attività di ridefinizione dei tessuti edilizi esistenti, che annovera anche frazionamenti di immobili, si è concentrata massimamente nell'area centrale della città (in particolare nel centro storico) interessando, per il 40% degli interventi in complesso, edifici sottoposti a tutela.

I nuovi alloggi disponibili in città, negli ultimi 10 anni, sono così pari a circa 3.600 unità, che per effetto del citato forte ridimensionamento dell'attività edilizia legata ai nuovi fabbricati, sono, come detto, in gran parte derivanti da ristrutturazioni, frazionamenti e cambi d'uso d'immobili esistenti.

È quindi assai probabile che sia stato messo in gioco il patrimonio di alloggi vuoti, segnalati dal censimento del 2011, in cui molta parte delle nuove famiglie (e dei nuovi studenti, turisti ecc.) ha trovato abitazione.

PROPRIETÀ E AFFITTO

Secondo le risultanze del Censimento 2011, nel comune di Bologna il 62% delle famiglie possiede l'abitazione in cui dimora abitualmente, dato in leggero calo rispetto al 2001 a vantaggio della quota che risiede in affitto, che oggi rappresenta il 30% delle famiglie, cioè 61.800 nuclei (a cui si aggiunge l'8% di famiglie che vive con "altro titolo di godimento"). Considerando la quota delle famiglie che vive in coabitazione (poco meno del 10% del totale) si può così stimare che il mercato della "locazione fisiologica" destinato alle famiglie residenti a Bologna coinvolga uno stock di alloggi non inferiore alle 52.000 unità, a cui vanno aggiunti gli alloggi liberi (ancora da affittare a residenti) o disponibili per altri usi (per esempio la locazione turistica, transitoria ecc.).

Circa 12.000 di questi alloggi (di proprietà del Comune o di Acer) sono locati a canone ERP; la quota rimanente, circa 40.000 alloggi, è locata a canone di mercato.

All'interno di questo stock di alloggi locati sul mercato – secondo una recente indagine dell'Istituto Cattaneo – più della metà dei contratti è di tipo concordato, cioè riferito al comma 2, art. 3 della L 431/98.

TURISMO E MERCATO DELL'AFFITTO

Da alcuni anni Bologna si è affermata come nuova meta del turismo, in particolare di quello straniero.

Dal 2013 al 2018 sono aumentati del 44% i pernottamenti e del 46% il numero dei turisti presenti in città. Per quanto riguarda le strutture alberghiere, a questa crescita è corrisposto solo un lieve aumento del numero dei posti letti offerti, ma un rilevante aumento del tasso di occupazione delle stanze (+25% dal 2013).

Senza dubbio questa crescita del turismo è quindi correlata allo sviluppo di modalità di accoglienza che esulano dalle strutture alberghiere, verso soluzioni che interessano appartamenti "tradizionali" convertiti in Bed&Breakfast o alloggi ammobiliati per affitti brevi turistici.

La diffusione, la semplicità e il basso costo delle piattaforme digitali ha trainato la crescita di queste attività "extra-alberghiere", con particolare intensità nel nucleo antico della Città. Questo fenomeno, relativamente recente, impatta oggi su tutte le grandi città turistiche, e si calcola che rappresenti in Europa il 13% dell'offerta complessiva di pernottamento: è il comparto economico con crescita più significativa sia a livello numerico che di redditività, con differenze tuttavia significative a seconda delle città.

La percentuale di patrimonio immobiliare del centro storico di Bologna offerto sulla piattaforma Airbnb è pari al 2,4%, contro il 17,9 di Firenze, l'8,9 di Venezia, l'8 di Roma.

CITTÀ E UNIVERSITÀ³

Bologna non vanta soltanto l'Università più antica d'Europa, ma anche una delle più frequentate ed attrattive: stando infatti ai più aggiornati dati pubblicati dal MIUR, soltanto Milano, Roma, Napoli e Torino hanno più studenti iscritti nei rispettivi atenei, pubblici e privati che siano, ma Bologna è al secondo posto (dopo Torino) per incidenza di studenti residenti in Regioni diverse dall'Emilia-Romagna (ciò che genericamente s'intende con "fuori sede").

Nell'anno accademico 2018/19, gli iscritti all'Università di Bologna, presso le facoltà afferenti al campus della città di Bologna erano 62.504, il che conferma la tendenza alla ripartenza della crescita registrata a partire dal 2014/15.

Il numero di studenti "fuori sede", che dunque potenzialmente cercano un alloggio temporaneo in città, è dell'ordine delle 31.500 unità: cioè uno studente universitario su due frequentante le facoltà cittadine, è un "fuori sede". E se la tendenza complessiva degli iscritti negli ultimi dieci anni è sostanzialmente stabile (con una ripresa, come detto, solo negli ultimi anni) nello stesso periodo i fuori sede sono cresciuti di oltre 3.000 unità.

L'ateneo bolognese si conferma quindi particolarmente attrattivo: i fuori sede sono prevalentemente studenti provenienti dal Centro e Sud

Italia, con specifico riferimento alla fascia adriatica, mentre, di contro, il Nord-Ovest e l'area compresa tra la Toscana tirrenica e il Lazio, non costituiscono bacini d'attrazione significativi.

Oltre al mercato degli alloggi tradizionali, esistono alcune soluzioni appositamente dedicate agli studenti nel sistema del "diritto allo studio"; si tratta complessivamente di circa 1.600 posti letto in città gestiti da Ergo (l'Azienda regionale per il diritto agli studi superiori), con una retta media di poco superiore a 200 Euro al mese per posto letto.

Da un lato questo significa che la stragrande maggioranza degli studenti fuori sede trova alloggio presso il mercato tradizionale, ovvero in strutture non specializzate, esercitando una rilevante competizione sul mercato, laddove la capacità economica aggregata, per il medesimo tipo di alloggio, è certamente più cospicua di quella di una famiglia. Dall'altro lato, l'effetto sovrapposto dell'attrattività dell'Ateneo per i fuori sede, assieme al nascente sviluppo turistico, ha generato un complessivo aumento "repentino" della domanda di alloggi in locazione che solo parzialmente è stata compensata dallo sviluppo edilizio (in gran parte, come si è detto, imputabile ad attività private di ristrutturazione diretta di un pulviscolo d'immobili per lo più collocati nell'area centrale urbana).

³Per approfondire la condizione di vita degli studenti a Bologna, recentemente, l'Ateneo, insieme al Comune e alla Fondazione per l'innovazione urbana, hanno dato vita ad "HousingBO" una piattaforma di studio e di proposte per la città: <http://www.fondazioneinnovazioneurbana.it/progetto/housingbo>

LA DOMANDA A BASSA SOLVIBILITÀ

Negli ultimi anni sembra essersi sostanzialmente consolidato il numero di famiglie che fa richiesta di accesso al sistema dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Le ultime graduatorie comunali raccolgono annualmente tra le 4.000 e 5.000 domande, che si possono assumere quale dimensione della "domanda a bassa solvibilità".

La maggior parte – circa il 60% – è prodotta da cittadini di origine non italiana. Tra questi, il 21% arriva da altri paesi europei, il 21% da paesi asiatici, il 15% da paesi del continente africano ed il 3% dalle Americhe.

Le prime 3 cittadinanze straniere per numerosità di richieste sono quelle di Bangladesh, Romania e Marocco. Il 41,26% dei richiedenti fa parte di un nucleo familiare considerato svantaggiato: la presenza di minori nel nucleo e il disagio economico sono tra le difficoltà più diffuse all'interno dei nuclei con richiedente non italiano; mentre la presenza di anziani o l'essere nucleo unipersonale, risultano tra gli elementi di svantaggio dei nuclei aventi richiedente italiano (Comune di Bologna, 2018). Il quadro economico è particolarmente critico: circa il 15% dei richiedenti ha un reddito ISEE pari a zero; il reddito ISEE medio è di 4.450 Euro, quello mediano non supera i 6.500 Euro (il che significa che la metà delle famiglie in graduatoria vive in una condizione di grave deprivazione

materiale), mentre il patrimonio mobiliare medio è di 2.900 Euro. Il canone di locazione che queste famiglie dichiarano oggi di pagare sul mercato è pari, in media, a 400 Euro al mese.

Si tratta dunque di famiglie in grave difficoltà, spesso sotto la soglia di povertà assoluta.

Per tutti i parametri economici considerati, i richiedenti stranieri risultano in situazione di maggior difficoltà rispetto agli autoctoni.

Si tratta di un universo mediamente giovane: la fascia d'età 18-44 rappresenta il 61% delle domande.

I richiedenti con più di 70 anni sono solo il 3,45% del totale, per la quasi totalità di nazionalità italiana.

La descrizione statistica dei dati e delle informazioni porta a riflettere su due questioni prioritarie: l'essere straniero e l'appartenere ad una fascia d'età "giovane", un mix particolarmente evidente nel nostro contesto territoriale.

Entrambe le categorie risultano particolarmente svantaggiate.

ALCUNE POLITICHE PER L'ABITARE COLLABORATIVO

Anche per rispondere alle domande derivanti dalla modificazione del contesto sociale ed economico, più sopra accennate, il Comune di Bologna è stato uno dei primi in Italia ad esplorare le possibilità offerte dal modello abitativo del cohousing.

Nel 2009 viene infatti approvato un progetto con cui inizia il percorso che ha portato, attraverso il finanziamento del Dipartimento della Gioventù della Presidenza del Consiglio dei Ministri e la partnership con ACER e ASP, la realizzazione del primo cohousing pubblico per giovani sotto i 35 anni, che prenderà il nome di *Porto 15*.

La riflessione, che ha poi portato alla realizzazione del progetto, si basava sull'esperienza in tema di coabitazione già in essere a Bologna, in ordine alle residenze universitarie o per le categorie svantaggiate di cittadini; esperienze in genere tutte incentrate sulla combinazione di spazi autonomi con spazi comuni di servizio o svago. Senza naturalmente dimenticare la centralità del sistema cooperativo, che dal '900 in poi ha costituito, e costituisce, una fondamentale esperienza nella storia dell'abitare sociale a Bologna.

A differenza delle coabitazioni tra studenti, in cui la scelta del coinquilino è casuale, con *Porto 15* si è inteso sperimentare un modello in questo caso rivolto ai giovani, che prevedesse la costituzione di un gruppo di futuri residenti



che optassero consapevolmente per una forma di abitare collaborativo come scelta alternativa alla casa singola.

A un anno dall'insediamento dei residenti in via del Porto 15, dati i riscontri positivi dell'esperienza, e in considerazione dell'emergere di una domanda dal basso di insediamenti per l'abitare collaborativo, il Comune di Bologna ha scelto di continuare e amplificare l'esperienza del cohousing a Bologna, cercando di individuare elementi per agevolare la diffusione di questa modalità abitativa.

[In quest'ottica è nata la modifica al Regolamento Urbanistico Edilizio \(RUE\) con l'introduzione del nuovo art. 32Bis](#) (variante adottata a fine 2018 e poi approvata a Maggio 2019) che riconosce l'interesse pubblico degli insediamenti di abitare condiviso e solidale e propone una definizione di "abitare collaborativo" sia a livello architettonico che sociale, incentivandone la realizzazione.

Gli elementi salienti che definiscono questi insediamenti nel RUE sono così sintetizzabili:

- I nuclei familiari coinvolti sono almeno cinque, formalmente costituiti in associazione o altre tipologie di enti senza scopo di lucro.
- Tali enti devono dotarsi di una "Carta dei Valori" o di un "Regolamento" che garantisca anche l'apertura delle attività verso il quartiere.
- Gli edifici realizzati sono progettati secondo alti standard di sostenibilità ambientale ed edilizia.
- Il 20% della superficie calpestabile (comunque non inferiore a 50 mq) deve essere adibita a spazi di uso collettivo per attività comuni.
- Gli spazi di uso collettivo possono essere messi a disposizione del territorio, tramite Patto di Collaborazione, affinché possano svolgersi attività di interesse generale regolate da apposita convenzione.

A questi insediamenti sono quindi concesse alcune agevolazioni urbanistiche, per incentivarne la realizzazione; in particolare una "premieria" volumetrica del 20% e la possibilità di derogare dalla realizzazione delle quantità minime di parcheggi in cambio dell'impegno (da assumersi nella Convenzione Urbanistica) di sviluppare forme di mobilità sostenibile.

Un ulteriore incentivo per questi insediamenti, che ne riconosce ulteriormente l'interesse collettivo, è stato poi approvato dal Consiglio Comunale nella primavera del 2019, con l'esclusione dalla tassazione sui rifiuti (TARI) delle parti comuni destinate ad uso collettivo negli immobili aventi le caratteristiche di cohousing secondo quanto previsto appunto dall'articolo 32bis del RUE.

due casi di abitare collaborativo

Porto 15



LA STORIA

Porto 15 è uno dei primi cohousing pubblici in Italia.

Con il progetto "Dalla Rete al Cohousing", il Comune di Bologna, Settore Politiche Abitative, ha ottenuto nel 2009 un consistente finanziamento del Dipartimento della Gioventù della Presidenza del Consiglio dei Ministri per favorire l'autonomia abitativa di ragazzi sotto i 35 anni. La partnership con ASP Città di Bologna ha permesso di individuare l'immobile da destinare al cohousing e il co-finanziamento necessario alla sua riqualificazione.

Nel 2015 ASP Città di Bologna affida la conduzione del processo partecipativo per la costituzione della comunità dei residenti alla società cooperativa *SuMisura* di Torino e pubblica il bando per la raccolta delle candidature.

Nello stesso anno ACER Bologna avvia il cantiere edile. Ad aprile 2016 è avviato il percorso di partecipazione con i futuri coabitanti. [Il cantiere edile e il cantiere sociale si concludono nell'estate 2017 e i 18 nuclei familiari traslocano nei loro nuovi alloggi.](#)

Per costituire una comunità elettiva di residenti, ovvero una comunità in cui i residenti si sono scelti tra loro, si è dovuto applicare un cambio di paradigma nella gestione delle assegnazioni di alloggi di proprietà pubblica, normalmente basati su requisiti "freddi". [Per questo dopo la individuazione di criteri socio economici di base](#), rappresentati da un ISEE compreso tra i 6.000 e i 40.000 euro (calcolato secondo i criteri stabiliti dal DPCM 159/2013), da una età compresa tra i 18 e i 35 anni e la residenza e/o l'attività lavorativa nella città metropolitana di Bologna, [si è scelto di procedere attraverso la costituzione di un cantiere sociale gestito da un operatore scelto attraverso un bando pubblico, che ha facilitato il processo di autoselezione dei residenti](#) e creazione di comunità attraverso 18 incontri e la riduzione da 40 nuclei ammessi alla sperimentazione ai 18 che sono effettivamente entrati a vivere nel cohousing. Questo percorso, coordinato dalla Cooperativa Sumisura, ha portato a decidere l'assegnazione degli appartamenti, le destinazioni d'uso delle aree comuni, il Regolamento del cohousing e la carta dei valori condivisi.



SOGGETTO PROMOTORE

Progetto promosso dal Comune di Bologna in partnership con ASP Città di Bologna *cofinanziato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri Dipartimento della gioventù e del servizio civile nazionale.*

PROGETTO ARCHITETTONICO

Diverserighestudio e Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) – Bologna

DIREZIONE LAVORI

Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) – Bologna

IL PROGETTO

18 appartamenti privati dai 35 ai 56 mq, occupati da 37 abitanti, di cui 29 adulti e 8 bambini, e 100 mq di spazi comuni. Gli spazi comuni sono il luogo preposto alle attività condivise e costituiscono la massima espressione della funzione sociale e di collaborazione della residenza.

DATI DIMENSIONALI

18 unità residenziali circa 45 abitanti
10 vani dedicati a spazi comuni
1.255 mq Superficie netta complessiva
740 mq Superficie residenziale
225 mq Superficie spazi comuni per attività principali
95 mq Superficie spazi comuni per attività secondarie
230 mq spazi all'aperto

MODELLO DI GESTIONE: SOSTENIBILITÀ SOCIALE E REPLICABILITÀ

Gli abitanti si auto-organizzano e si riuniscono in una Assemblea dove vengono prese decisioni sulla convivenza e sugli spazi comuni, nel rispetto dei principi del Regolamento e della Carta dei Valori che sta alla base delle pratiche quotidiane di Porto 15. Questo modello di gestione è orientato alla sussidiarietà orizzontale tra proprietà e residenti.

L'ASSOCIAZIONE PORTO 15

L'Assemblea dei coabitanti di Porto 15 ha costituito un'associazione di promozione sociale, aperta a chi voglia contribuire a costruire e far crescere il co-housing nella sua dimensione fisica e sociale, in una ottica di prossimità e di scambio con il quartiere, la città e i territori.

Progetto Hygeia

La solidarietà nell'abitare



L'intervento è ubicato a Bologna, Quartiere Navile, Zona Arcoveggio (via della Cooperazione, via Frisi). I lavori iniziati nel 2002 sono stati ultimati nel 2006.

Si tratta di un insediamento di 80 alloggi individuato con la sigla HY.

[Il progetto Hygeia "La solidarietà dell'abitare" nasce sul finire degli anni '90 dall'esigenza della Cooperativa Giuseppe Dozza, in collaborazione con le Cooperative sociali, di individuare un possibile modello innovativo per l'edilizia residenziale sociale in grado di offrire una risposta positiva ai diversi bisogni che di volta in volta possono essere manifestati dalle singole persone e delle famiglie.](#)

A tal fine è stata avviata una ricerca mirata per individuare in primo luogo l'interesse dei soci e poi anche quello dei cittadini.

I risultati della ricerca hanno consentito di elaborare un primo progetto che in sintesi si può riassumere nei seguenti punti di riferimento:

- Parte residenziale organizzata in più edifici con percorsi pedonali e corti interne di aggregazione, senza traffico di veicoli a motore.
- Spazio poliambulatoriale.
- Spazio infanzia (micro-nido).
- Spazio per attività diverse, ricreative, svago, giochi e di organizzazione della banca del tempo (salette sociali complementari al residenziale).

Il progetto Hygeia è risultato vincitore del bando di gara emanato dal Comune di Bologna nel 1999 incentrato sulla realizzazione di alloggi sociali e servizi complementari, destinati prioritariamente a: giovani coppie, anziani e adulti con problemi funzionali e particolari categorie sociali definite dall'amministrazione.

L'intervento, localizzato su di un'area pubblica di oltre 5 ettari situata nel Quartiere Navile, è costituito da 80 alloggi, spazi di servizio, sale per attività comuni e un ampio parco.

In particolare gli 80 alloggi sono distribuiti in 4 edifici in linea con corte interna e una centrale. Il complesso è attraversato da percorsi principali pedonali e ciclabili e di servizio.

L'insediamento è privo di barriere architettoniche.

Al piano terra sono state ricavati gli spazi complementari alla residenza per svolgere le attività sociali. Detti spazi sono gestiti dai soci attraverso il Comitato di Gestione dell'insediamento. Sempre al piano terra si trovano gli altri locali per le attività specifiche di servizio e assistenza affidati:

- alla Cooperativa Sociale Consorzio CADIAI che svolge attività di servizi alla persona e alle famiglie, anche con ambulatorio; attività che si integra con la struttura per anziani "Parco del Navile" gestita da CADIAI, presente in prossimità dell'insediamento;
- alla Cooperativa sociale OPENGROUP, che gestisce lo spazio dedicato all'infanzia, il "MICRONIDO" il cui servizio è rivolto ai soci insediati e ai residenti del quartiere.





IL QUADRO GENERALE

Negli ultimi dieci anni la popolazione del Municipio di Barcellona è rimasta stabile, poco sopra 1,6 milioni di abitanti. Una tendenza allineata a quella dell'Area Metropolitana (36 municipi) che si è mantenuta intorno ai 3,2 milioni. **La crisi economica e la crescita esponenziale di Barcellona come centro d'affari e turistico internazionale, tuttavia, hanno ostacolato notevolmente la possibilità di garantire il diritto universale alla casa.**

Di fatto, l'ultimo decennio si è contraddistinto per una crisi abitativa senza precedenti, causata dalla crescita vertiginosa dei pignoramenti per mancato pagamento dei mutui, aggravata dalla mancanza di servizi e risorse pubbliche dedicate a garantire il diritto alla casa. Le politiche abitative neoliberiste del governo spagnolo dalla fine degli anni Novanta, basate sulla liberalizzazione del suolo e su un modello di edilizia sociale di iniziativa privata e in regime di proprietà, hanno comportato un indebitamento progressivo della popolazione, soprattutto delle classi medie e basse, duramente colpite della crisi finanziaria globale del 2008.

A questa debolezza strutturale si deve aggiungere il flusso di capitale nel settore degli immobili turistici e l'investimento in edilizia di lusso. Fenomeni lontani dalla realtà socio-economica della maggior parte degli abitanti di Barcellona e che mettono a rischio la diversità dei quartieri, creando una concorrenza sleale per le famiglie lavoratrici, che vedono aumentare l'affitto, ma non i salari.



LA CASA

Il Piano per il diritto alla casa 2016-2025 è parte della strategia del Comune di Barcellona per far fronte a una delle sue sfide principali: la realizzazione del diritto alla casa.

La perdita dell'abitazione, la mancanza di alloggi a prezzi accessibili o le difficoltà a sostenere le spese legate agli stessi, così come l'adeguamento a criteri di accessibilità e sostenibilità sono problematiche che interessano un numero sempre maggiore di cittadini.

La Barcellona post-crisi si trova ad affrontare principalmente quattro sfide. Da una parte ci sono gli sfratti e i pignoramenti, che mostrano il volto più drammatico della crisi finanziaria internazionale e lo scoppio della bolla immobiliare in Spagna. Accanto, si aggiungono la crescita smisurata degli affitti, spinta dalla mancanza di offerta (nonostante rappresentino il 38% dello stock abitativo, il più alto in Spagna), gli investimenti speculativi, la gentrificazione dei quartieri popolari e la concorrenza sleale da parte degli affitti turistici, che offrono una redditività molto superiore rispetto a quelli tradizionali. Non meno grave è la situazione degli alloggi pubblici i quali, sommati alle altre modalità abitative economicamente accessibili, non arrivano al 2% di quelli complessivamente a disposizione in città. Una situazione che ha ostacolato enormemente

la capacità del Governo comunale di dare risposta alla crisi sociale generata dagli sfratti e dall'aumento del numero di coloro che restano senza casa; difficile pensare di invertire questo trend a breve termine. Per ultimo, Barcellona sta affrontando un processo di invecchiamento della popolazione che comporta una serie di sfide legate alle particolari esigenze e caratteristiche di questi cittadini.

SFRATTI

Nonostante i progressi compiuti e la riduzione del numero di sfratti negli ultimi anni (del 22% dal 2014, periodo in cui l'*Unidad Contra la Exclusión Residencial* -UCER- ha aumentato il numero di famiglie raggiunte del 245%), si stima che in molti abbiano dovuto abbandonare la propria abitazione perché non più in grado di far fronte all'aumento dell'affitto. Tra il 2014 e il 2018, gli affitti sono aumentati in media oltre l'8% l'anno e l'11,8% nel solo 2018 (IMHAB – Istituto municipale per la politica abitativa e di ristrutturazione di Barcellona – 2018). La durata minima di tre anni per i contratti di locazione stabilita dalla Legge in materia di affitto in città (riformata nel 2019 per portarla a cinque e sette anni a seconda che il proprietario sia rispettivamente una persona fisica o una persona

giuridica) e la possibilità di aumenti illimitati fra un contratto e l'altro hanno gettato gli inquilini in una situazione di estrema vulnerabilità, favorendo la nascita di movimenti di vicinato e del *Sindicato de Inquilinos e Inquilinas* di Barcellona, creato nel 2017. I vari gruppi hanno ottenuto le prime vittorie nel corso del 2019, riuscendo a organizzare gli abitanti delle diverse zone cittadine per negoziare un rinnovo equo dei contratti di affitto.

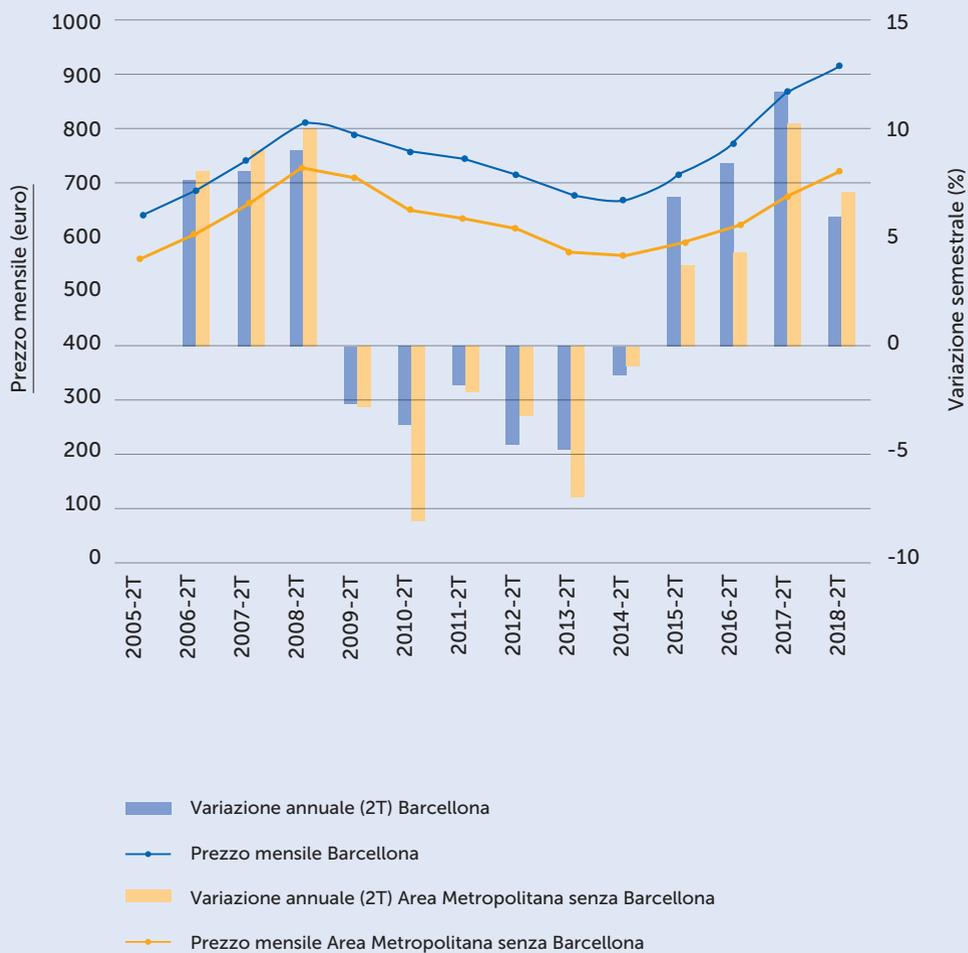
AFFITTI

L'aumento degli affitti è dovuto principalmente a uno squilibrio tra la domanda e l'offerta di alloggi disponibili, con gli immobili sul mercato molto più costosi rispetto a quanto richiedano o possano permettersi i residenti di Barcellona. Una situazione figlia dell'elevata concorrenza tra i richiedenti quando si tratta di affittare un alloggio, ma anche di quella sleale per usi non residenziali e di investitori estranei alla realtà economica e sociale della città, che offrono rendimenti più elevati rispetto a quelli che possono garantire gli affitti convenzionali. Per comprendere la realtà del settore immobiliare in città, tra il 2016 e il 2018 il **Comune di Barcellona** ha promosso un censimento delle abitazioni vuote che ha rilevato 10.052 unità, pari all'1,22% del totale degli immobili. Sebbene sia una percentuale relativamente bassa,

il censimento è servito ad attivare meccanismi di mobilitazione di tali alloggi, come l'ordinamento urbanistico (ovvero l'obbligo di mantenere gli edifici in buone condizioni, che può portare anche ad azioni d'ufficio da parte del Comune in caso di mancato rispetto dalla normativa) o l'inserimento degli alloggi in programmi di incentivazione e di utilizzo temporaneo come strutture a prezzi accessibili della Borsa de Alquiler Social (Borsa dell'affitto sociale, 867 case nel 2018, 2,6 milioni di euro di investimenti pubblici) e il Programma di Cessione, gestito dalla Fundació Hàbitat3 (258 case nel 2018), nonché per individuare altri usi anomali, come gli affitti turistici illegali (senza licenza). Dal 2015 il Comune ha inoltre acquistato oltre settecento case sul mercato privato con un investimento che supera i settanta milioni di euro.



Evoluzione dei prezzi medi degli affitti a Barcellona



Fonte: Osservatorio metropolitano della casa di Barcellona (OHB)

TURISMO E ABITAZIONI

Nel settore specifico dell'edilizia abitativa a uso turistico si segnala l'approvazione del Piano urbanistico speciale per l'edilizia turistica (Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos – PEUAT), che divide la città in una zona di decrescita (per la quale non sono più concesse licenze e quelle esistenti non sono rinnovate in caso di cancellazione), una di stabilizzazione (dove non sono più concesse licenze, ma quelle esistenti possono essere riutilizzate) e una di crescita (dove sono ancora concesse licenze). Questa nuova regolamentazione, sommata a un notevole incremento del numero di ispettori e di controlli degli appartamenti turistici senza licenza, ha portato a una sensibile diminuzione di queste casistiche in città. Nonostante il successo del provvedimento, il PEUAT tuttavia è attualmente sotto la lente d'ingrandimento della magistratura catalana.

IMMOBILI PRIVATI

Barcellona può contare unicamente su circa 13.000 abitazioni a prezzi sostenibili, ovvero l'1,5% dello stock immobiliare della città, sommando gli immobili pubblici gestiti dall'Istituto Municipale per le politiche abitative e la ristrutturazione (IMHAB, nella sigla in catalano), gli immobili privati ceduti temporaneamente e quelli di emergenza sociale.

Un dato sensibilmente più basso rispetto ad altre città europee come Amsterdam (48%), Berlino (30%), Londra (24%), Parigi (17%) (García-Almirall, 2016) o Vienna (45%) (socialhousing.wien).

In questo contesto il Comune di Barcellona si propone di intraprendere un cambio di paradigma.

Un obiettivo che si è concretizzato con l'approvazione del Piano per il Diritto alla Casa 2016-2025, che si prefigge di aumentare la dotazione di alloggi in locazione a prezzi sostenibili di oltre 18.400 unità in dieci anni.

Da un punto di vista qualitativo, va evidenziato l'investimento su modelli alternativi di alloggi a prezzi calmierati, tra i quali il modello delle cooperative di abitanti con immobili realizzati in diritto di superficie, chiamate di co-housing (cohabitatge in catalano), che sottende una modalità alternativa di sviluppo e gestione degli alloggi.

Un modello che verrà approfondito in questa pubblicazione.

SFIDA DEMOGRAFICA

Barcellona si trova davanti a una sfida demografica dovuta dall'invecchiamento progressivo della sua popolazione. Oggi il 21,5% dei barcellonesi ha oltre sessantacinque anni e si prevede che la percentuale aumenti fino al 27,4% entro il 2040. Sebbene vi siano soluzioni abitative pubbliche e private per la popolazione anziana

non autosufficiente, la stragrande maggioranza vive ancora in casa, anche se molti alloggi non hanno caratteristiche di accessibilità adeguate. Fra il 2016 e il 2019, il Comune ha investito 114 milioni di euro in aiuti alla ristrutturazione di immobili.

Questi aiuti hanno riguardato tanto i servizi comuni, come per esempio gli ascensori, quanto gli spazi interni delle abitazioni. Nel 2019 è stato avviato il programma per il sostegno alla ristrutturazione delle proprietà ad «alta complessità», rivolto a gruppi di residenti particolarmente vulnerabili e che necessitano del sostegno attivo del Comune per presentare domanda e dare corso alla ristrutturazione.

Il valore dei sussidi erogati ha seguito un criterio di progressività, arrivando al 100% del costo di ristrutturazione solo in situazioni di estrema vulnerabilità economica.

Al contempo, l'IMHAB promuove e gestisce gli alloggi per cittadini con oltre sessantacinque anni di età, sprovvisti di una casa di proprietà e abbastanza autosufficienti da vivere da soli.

Gli alloggi sono realizzati in conformità alle esigenze degli anziani, sono sicuri e confortevoli, integrati nella comunità, oltre a disporre di un servizio di portineria, assistenza a distanza, aiuto per le pulizie e la cura personale.



POLITICHE SPECIFICHE DI COHOUSING ED EDILIZIA COOPERATIVA E COLLABORATIVA; METODI OPERATIVI SPERIMENTATI E ATTORI COINVOLTI

Fra le priorità del Piano per il Diritto alla Casa del Comune di Barcellona 2016-2025 è contemplato un programma di supporto alle cooperative edilizie di abitanti con la costituzione di diritto di superficie su suolo pubblico che cerca di promuovere nuove modalità di accesso e gestione di alloggi a prezzi sostenibili. Il programma è inserito all'interno dell'asse strategico che cerca di potenziare e diversificare lo stock di alloggi sociali e a prezzi calmierati.

Il modello di housing cooperativo in regime di concessione del suolo non solo propone nuove dinamiche di convivenza basate sulla partecipazione e la gestione comunitaria ma, soprattutto, cerca di offrire un'alternativa economica e non speculativa per l'accesso all'alloggio. Il modello promosso dal Comune di Barcellona mantiene la proprietà pubblica del suolo e offre ai soci e alle socie della cooperativa un contesto stabile e duraturo per lo sviluppo del loro progetto abitativo. Questa formula di godimento della casa combina, da un lato, la stabilità e la sicurezza offerte dalla proprietà e, dall'altro, la flessibilità e i costi sostenibili tipici della locazione.

DISPONIBILITÀ DEL SUOLO

Al fine di mantenere la proprietà pubblica del suolo, il Comune di Barcellona ha indetto una gara per la costituzione del diritto di superficie su lotti di terreno dei quali è titolare da destinare a cooperative di abitanti a proprietà indivisa (*cohousing*).

Il diritto di superficie ha una durata di settantacinque anni, con la possibilità di prolungarla a novanta.

Questo programma di assegnazione dei suoli è rivolto alle cooperative edilizie con finalità sociali, nonché ad altri enti no-profit che si impegnino a costituire una cooperativa in caso di assegnazione. I partecipanti al bando devono inoltre avere a disposizione un team multidisciplinare composto da professionisti provenienti dai settori giuridico, economico, tecnico e sociale.

È stabilito un canone annuo quale contropartita per il diritto di superficie, comunque ben al di sotto del prezzo di mercato (art. 145 Legge 33/2003 sui beni patrimoniali delle Amministrazioni Pubbliche).

Al fine di avere la garanzia che i beneficiari siano in condizione certificata di necessità di un alloggio e siano quindi idonei a ricevere un aiuto pubblico, è necessario che gli stessi siano iscritti nel registro dei richiedenti alloggi di edilizia sociale e che soddisfino quindi i requisiti, stabiliti in tale registro, circa il reddito minimo e massimo del nucleo familiare.

Come si evince dai criteri di valutazione delle proposte stabiliti nel regolamento del secondo bando con questa modalità (IMHAB 2019), il valore del progetto sociale e cooperativo è decisivo nella prima fase di selezione, insieme agli elementi qualitativi dei progetti architettonici, come per esempio i possibili miglioramenti della performance energetica o le soluzioni per migliorare l'accessibilità. Pertanto, saranno presi in considerazione, e potranno rappresentare quasi un terzo del punteggio totale, gli aspetti legati alle relazioni con il territorio o a iniziative di economia solidale attraverso l'apertura o la cessione di spazi alla comunità, all'amministrazione o ad associazioni della zona; la presenza di aree e servizi condivisi che promuovono una maggiore sostenibilità, solidarietà e collaborazione tra i soci della cooperativa o, ancora, l'esistenza di meccanismi di mutuo sostegno e di cura. La cessione di suolo pubblico mediante la costituzione di un diritto di superficie presuppone una garanzia affinché le abitazioni rimangano nel tempo destinate alle finalità sociali ed economiche originarie. Questa garanzia si aggiunge alle regolamentazioni specifiche che le cooperative possono introdurre nei loro statuti.

INCENTIVI ALLO SVILUPPO DEL MODELLO

Oltre a facilitare l'accesso al suolo pubblico, Barcellona promuove il modello dell'edilizia cooperativa in diritto di superficie attraverso **incentivi urbanistici e sussidi indiretti**. Ecco perché nel 2018 è stata introdotta una deroga all'obbligo di realizzare dotazioni di parcheggi nei complessi residenziali cooperativi su suolo pubblico (art. 300.8 delle Norme Urbanistiche del Piano Generale Metropolitano di Barcellona), con una significativa riduzione dei costi di costruzione. Le cooperative di abitazione in regime di edilizia sociale possono inoltre beneficiare di uno sconto del 50% dell'imposta sugli immobili (IBI) per i primi quattro anni, del 30% per il quinto anno e del 10% per il sesto anno (art. 9.3 del Regolamento fiscale che disciplina l'IBI), nonché di una riduzione del 90% dell'imposta su costruzioni, impianti e opere (ICIO) (art. 7.1.A3 del Regolamento fiscale che disciplina l'ICIO). Inoltre, per l'accesso ai fondi statali, il Piano Casa Nazionale equipara il regime del diritto di superficie su suolo pubblico con il regime dell'affitto. Queste cooperative e i loro soci possono poi beneficiare di sovvenzioni per l'affitto da parte del Consorzio per l'edilizia residenziale di Barcellona (Comune e Governo regionale della Catalogna).

FINANZIAMENTO

La maggior parte di questi specifici progetti cooperativi in diritto di superficie, abbina fonti di finanziamento diverse, principalmente prestiti da banche etiche, contributi dei singoli soci, emissione di partecipazioni o donazioni. **Il Comune di Barcellona offre una garanzia per accedere ai prestiti**.

SUPPORTO TECNICO

Nell'ambito del bando per la cessione del suolo in diritto di superficie del Comune, i gruppi partecipanti ricevono il supporto tecnico dell'IMHAB, sia attraverso la *Mesa de Vivienda* Cooperativa (il Tavolo per il cohousing che riunisce i diversi attori del campo dell'edilizia cooperativa in città) **sia attraverso l'organizzazione di giornate e sessioni di lavoro; sia, in fine, tramite documenti presenti sul sito Web**.

Il Comune sovvenziona anche associazioni che attraverso attività di formazione, diffusione del modello, ecc., sostengano il consolidamento delle cooperative di abitanti a proprietà indivisa con costituzione di diritto di superficie su suolo pubblico.



due casi concreti

La Borda



LA STORIA

La Borda SCCL è una cooperativa di edilizia residenziale a proprietà indivisa nel quartiere di Sants-Montjuïc, a Barcellona. Il progetto cooperativo è nato a seguito dello sviluppo del movimento di quartiere che intendeva salvare e recuperare la vecchia area industriale di Can Batlló per metterla a disposizione degli abitanti della zona, diventando poi uno dei punti di riferimento per la diffusione del sistema cooperativo con costituzione del diritto di superficie su suolo pubblico a Barcellona.

La cooperativa conta ventotto alloggi e si ispira ai modelli di edilizia sociale non speculativa di Andel (Danimarca) e FUCVAM (Uruguay). Questo modello garantisce la proprietà collettiva dell'edificio, della quale è titolare la cooperativa, mentre gli abitanti, in qualità di soci, hanno il diritto di utilizzare le abitazioni a tempo indeterminato.

Il modello a cui si rifà **La Borda si basa sul principio che la casa deve essere un bene d'uso e non un investimento speculativo. Pertanto, il socio non può vendere o affittare l'appartamento al di fuori della cooperativa, ma è quest'ultima che lo assegna a un altro una volta liberato.** I soci possono accedere a un alloggio versando una quota d'ingresso, rimborsabile in caso di uscita dalla cooperativa, e un canone mensile equivalente a un affitto sociale. Nel caso di La Borda, il valore del canone è fissato dalla cooperativa entro i margini stabiliti dalla legge per l'edilizia abitativa agevolata (VPO, secondo l'acronimo spagnolo).

La convenienza economica degli alloggi è direttamente legata alla loro qualifica di VPO. La Borda è stata costruita su un terreno di proprietà comunale al quale la cooperativa ha avuto accesso in virtù di un accordo per la cessione del diritto di superficie per un periodo di settantacinque anni, estendibile a novanta. La qualifica di VPO ha determinato non solo la convenienza economica delle abitazioni, ma anche il profilo finanziario delle famiglie assegnatarie. I richiedenti, comunque, devono essere soci della cooperativa per poter accedere all'alloggio.

Per quanto riguarda il modello di finanziamento, la cooperativa è stata finanziata principalmente con risorse proprie e con stanziamenti forniti dalla cooperativa di servizi finanziari etici e solidali Coop57.

DESIGN ARCHITETTONICO

La Borda ha tra i suoi obiettivi quello di incoraggiare la diversità e l'interazione fra i suoi soci attraverso spazi comuni dove promuovere la convivenza e fornire servizi alla comunità.

Questo modello riduce al minimo gli spazi privati a favore di quelli condivisi, collettivizzando alcune aree come lavanderia, cucina e sala da pranzo per eventi, camere per gli ospiti, ripostigli o la rimessa per le biciclette.

Tutti gli alloggi partono da una struttura di base di cinquanta metri quadrati a cui si possono aggiungere altre stanze per avere immobili più grandi. Una struttura modulare che permetterà in futuro l'adattamento degli appartamenti alle esigenze dei residenti.

La maggior parte delle aree condivise è concentrata al piano terra, compreso uno spazio commerciale aperto al quartiere, attualmente occupato da una cooperativa di consumatori che si dedica al commercio di prodotti biologici. Il cortile centrale agevola il flusso attraverso l'edificio, favorendo l'incontro dei vicini e collegando gli altri spazi della comunità. L'edificio permetterà anche la libera circolazione delle persone verso il parco progettato all'interno della vecchia zona industriale di Can Batlló, interrompendo la linea continua di edifici e dando continuità a una strada adiacente. Dal punto di vista della sostenibilità, gli appartamenti sono strategicamente posizio-

nati sulla facciata a Sud e seguono i principi del design passivo e a basso consumo energetico.

I balconi e le persiane permettono di ridurre l'impatto dei raggi del sole in estate e li lasciano filtrare in inverno, limitando notevolmente la necessità di una climatizzazione artificiale. Il cortile centrale è coperto da una serra che si apre e si chiude automaticamente in base alle esigenze climatiche dell'edificio, consentendo di creare piacevoli correnti d'aria nei mesi più caldi.

Uno degli elementi più caratteristici de La Borda è la sua struttura in legno. Oltre a essere un materiale naturale e riciclabile, riduce di molto i tempi di costruzione e garantisce standard di comfort e sicurezza equivalenti a quelli di un edificio convenzionale.

GOVERNANCE

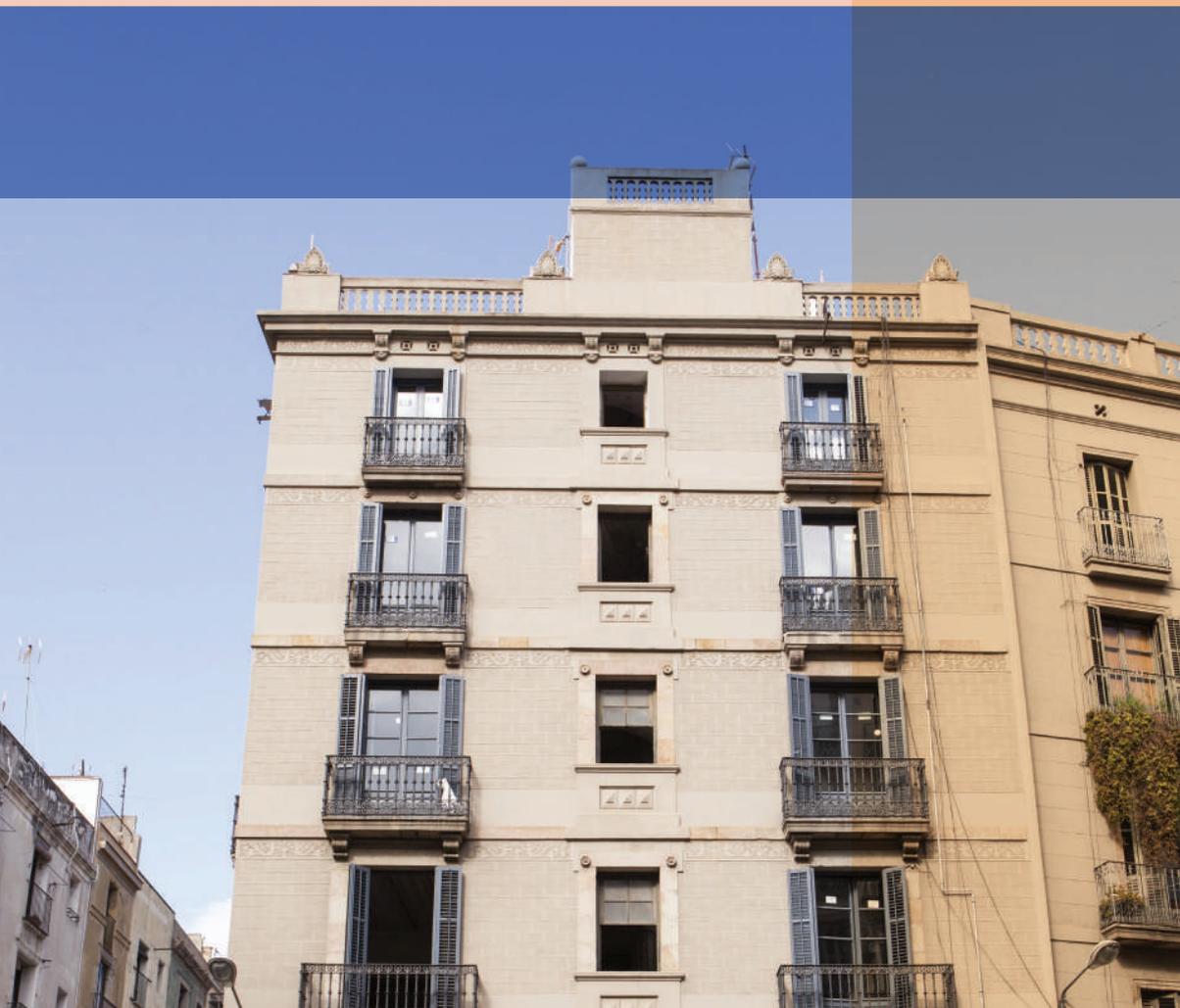
Il processo di definizione del progetto ha richiesto un intenso e lungo lavoro, che ha visto la partecipazione dei soci futuri inquilini. Sono stati organizzati dei workshop partecipativi per definire gli usi degli spazi comunitari, il design degli appartamenti e le regole di convivenza. Il processo è servito anche per approfondire le conoscenze tecniche, economiche e gestionali ed è stato un'opportunità per iniziare a costruire la fiducia tra i soci. Sebbene i soci inquilini abbiano un ruolo riconosciuto nella gestione quotidiana dell'edificio, gestione

organizzativa e amministrativa è di competenza di Sostre Cívic. La cooperativa è organizzata sulla base dell'Assemblea Generale Ordinaria (alla quale hanno il diritto di partecipare e di voto tutti i soci e che è il luogo in cui sono prese le principali decisioni) e del Consiglio Direttivo, quale organo esecutivo della stessa Assemblea. Quest'ultimo è composto da otto

membri eletti dall'Assemblea Generale e si divide tra il Presidente, il Segretario, il Tesoriere e i soci con diritto di parola.

Sostre Cívic dispone anche di un team tecnico che fornisce supporto per gli incarichi amministrativi, di progettazione e costruzione, comunicazione e per tutte le altre mansioni necessarie per la gestione della cooperativa nei suoi vari aspetti.

Princesa49



LA STORIA

Princesa49, nota anche come "Progetto El Born", gestito dalla cooperativa Sostre Cívic SCCL, è situata in Carrer de la Princesa, nel quartiere Born, distretto di Ciutat Vella, a Barcellona. Si tratta di un progetto per la ristrutturazione di un immobile di proprietà comunale, concesso per settantacinque anni attraverso la costituzione del diritto di superficie.

La Cooperativa si ispira in particolare al modello danese (Andel), che risulta vantaggioso sia per i soci, che possono avere accesso ad alloggi in modo stabile a lungo termine senza doversi accollare i costi associati a un mutuo e possono anche far parte di un progetto di integrazione collettiva, sia per l'interesse generale, poiché si costruiscono alloggi a prezzi accessibili, senza dipendere esclusivamente dagli investimenti statali, rigenerando patrimoni pubblici attualmente in disuso.

Sostre Cívic SCCL è stata incaricata del coordinamento del progetto e della selezione tra i suoi soci degli inquilini che attualmente vivono a Princesa49.

Come nel caso de La Borda, la qualifica di VPO degli alloggi è stata una condizione necessaria sia per l'accessibilità economica degli alloggi sia per il profilo reddituale delle famiglie selezionate. Gli assegnatari di un alloggio, quindi, versano una quota d'ingresso, rimborsabile in caso di uscita dalla cooperativa, e un canone mensile, equivalente a un affitto sociale.

Come per La Borda, il finanziamento del progetto proviene per lo più dalla cooperativa di servizi finanziari etici e solidali Coop57.



DESIGN ARCHITETTONICO

Princesa49 comprende cinque abitazioni, una per piano, di dimensioni comprese tra quarantacinque e sessantacinque metri quadrati, e tre spazi comuni distribuiti in tutto l'edificio: uno al piano terra, con destinazione d'uso ancora da definire, per promuovere l'interazione con il quartiere, una sala riunioni polivalente per i residenti al terzo piano e un terrazzo comune.

La progettazione partecipata durante la fase di riqualificazione ha permesso ai residenti di avere voce nella configurazione dei loro alloggi in base alle esigenze e preferenze di ognuno, anche se bagni e cucine sono per lo più situati nello stesso posto su ogni piano (per motivi funzionali e per la disposizione degli scarichi).

La ristrutturazione totale dell'immobile ha consentito di migliorare anche l'accessibilità, soprattutto attraverso l'installazione di un ascensore, e l'efficienza energetica.

A questo scopo è stato installato sulle pareti esterne un sistema di riscaldamento radiante rivestito in argilla e, per migliorare l'isolamento della facciata, è stato sostituito il vetro dei balconi e delle finestre con infissi in vetrocamera.

Inoltre, sono stati installati impianti solari termici per contribuire alla produzione di acqua calda sanitaria.

GOVERNANCE

Il processo di definizione del progetto ha richiesto un intenso e lungo lavoro, che ha visto la partecipazione dei soci futuri inquilini. Sono stati organizzati dei workshop partecipativi per definire gli usi degli spazi comunitari, il design degli appartamenti e le regole di convivenza. Il processo è servito anche per approfondire le conoscenze tecniche, economiche e gestionali ed è stato un'opportunità per iniziare a costruire la fiducia tra i soci.

Sebbene i soci inquilini abbiano un ruolo riconosciuto nella gestione quotidiana dell'edificio, la gestione organizzativa e amministrativa è di competenza di *Sostre Cívic*.

La cooperativa è organizzata sulla base dell'Assemblea Generale Ordinaria (alla quale hanno il diritto di partecipare e di voto tutti i soci e che è il luogo in cui sono prese le principali decisioni) e del Consiglio Direttivo, quale organo esecutivo della stessa Assemblea. Quest'ultimo è composto da otto membri eletti dall'Assemblea Generale e si divide tra il Presidente, il Segretario, il Tesoriere e i soci con diritto di parola. *Sostre Cívic* dispone anche di un team tecnico che fornisce supporto per gli incarichi amministrativi, di progettazione e costruzione, comunicazione e per tutte le altre mansioni necessarie per la gestione della cooperativa nei suoi vari aspetti.

conclusioni



due modelli, molte domande

I modelli abitativi collaborativi delineati nei casi osservati tra Bologna e Barcellona parlano di [una nuova domanda di casa e più in generale di un nuovo disegno di città](#).

La genesi costituisce un elemento divergente nella comparsa del cohousing nei due contesti.

Il cohousing in Spagna è un fenomeno recente che ha iniziato a porre le sue basi da poco meno di una decina di anni. Nonostante il fenomeno sia appena iniziato è in costante crescita e pare identificarsi in un paradigma abitativo contro la speculazione edilizia, all'interno della cultura della sostenibilità ambientale e sociale anche nei criteri costruttivi.

Con l'esplosione della bolla immobiliare, la costituzione della piattaforma per le persone colpite dallo sfratto (PAH) e il movimento 15 M⁴, in Spagna il concetto tradizionale di proprietà subisce una profonda crisi. Si accende il dibattito sul concetto di bene comune riferito sia agli spazi pubblici che per traslazione anche ai beni privati. Questa rivoluzione culturale e di sensibilità sociale viene a coinvolgere anche l'architettura.

Il cohousing spagnolo nasce quindi come reazione alla speculazione immobiliare e alla crisi del modello abitativo esistente che non è più in

grado di assicurare il diritto universale alla casa. Il fenomeno che assume il carattere dell'emergenza sociale e suscita la risposta della cittadinanza attiva, porta a una revisione profonda delle strategie abitative che in Spagna negli ultimi anni hanno avuto molta spinta, differenziandosi tra iniziative indirizzate a famiglie colpite dallo sfratto (Las Corralas e la OPAH), modalità di collaborazione tra anziani attivi (per esempio Trabensol), rafforzamento della cultura della cooperativa abitativa a proprietà indivisa (Modello sviluppato soprattutto a Barcellona). A Bologna, con termini e modalità differenti da quelle del moderno cohousing, una delle prime forme di abitare solidale risale a più di un secolo fa con l'esperienza della cooperativa Risanamento e subito dopo con la cooperativa Dozza. Bologna, con uno dei numeri storicamente più alti di associazioni di volontariato in Italia, è la città della partecipazione. Probabilmente già questo patrimonio collaborativo presente nel DNA della città è sufficiente a spiegare il grande interesse per le nuove forme abitative solidali, ma l'evoluzione demografica che si è registrata negli ultimi anni, ha avuto funzione di acceleratore di nuove esigenze sociali e quindi di nuove domande.

⁴Il movimento sociale 15M (noto anche come Indignados), ha portato in piazza migliaia di persone in Spagna a partire dal 15 Maggio 2011 per manifestare contro il governo durante la crisi economica di quegli anni.



Gianluigi Bovini in "Bologna oltre il Pil" individua, a partire dall'analisi dei dati del censimento 2011, i fattori di cambiamento demografico in città. Da una lettura sintetica e comparata di alcuni dati si evince che il trend demografico sia a Bologna che a Barcellona è stato caratterizzato da alcuni fattori:

- il crescente invecchiamento della popolazione, destinato ad aumentare negli anni venturi, che comporta contestualmente un aumento di nuclei unipersonali che vivono in alloggi di grande superficie, sottoutilizzando così il patrimonio abitativo;
- l'intensificazione dello scioglimento dei vincoli familiari a seguito di separazioni e divorzi che ha fatto aumentare il numero di famiglie unipersonali e anche di famiglie monogenitoriali con figli a carico;
- il basso livello di natalità.

L'assottigliamento della famiglia tradizionale comporta una trasformazione anche delle reti solidali che si generavano al suo interno. La ricerca di socialità e solidarietà che non può più essere dunque totalmente soddisfatta dalle reti tradizionali, trova altre risposte anche in ambito abitativo con la sperimentazione di nuove tipologie di casa collaborativa.

Va notato anche che i cohousers

normalmente costruiscono comunità fortemente orientate all'intreccio di reti di cura non solo all'interno della casa, ma anche all'esterno, con ricadute estremamente positive sul quartiere e sulla comunità circostante. È in questo scenario di trasformazione demografica di Bologna e di conseguente ricerca di nuove risposte a vecchi bisogni che si sviluppano esperienze di abitare collaborativo già consolidate o in avanzata fase di realizzazione.

I due modelli (Bologna e Barcellona), seppur con la loro genesi in contesti diversi, si trovano a rispondere a una esigenza di casa che si fonde con la costruzione di reti di solidarietà tra residenti e nello stesso tempo di apertura al territorio.

strumenti e incentivi per la diffusione del cohousing

Riconosciuto l'interesse sociale insito in questi modelli abitativi emergenti, Bologna e Barcellona hanno messo in campo strategie e strumenti per permetterne la diffusione.

CATEGORIA	BARCELONA	BOLOGNA
INCENTIVI URBANISTICI	Esenzione dall'obbligo di realizzazione di parcheggi	Definizione normativa di cohousing e il riconoscimento del suo interesse pubblico con la variante al regolamento urbanistico edilizio Art. 32 bis: <ul style="list-style-type: none"> › Possibilità di deroga alla realizzazione delle quantità minime di parcheggio › Premialità volumetrica del 20%
SUSSIDI INDIRETTI	Bonus IBI (50% primi 45 anni per essere VPO, 30% 5° anno, 10% 6°) Bonus del 90% di imposta sulle opere -ICIO- per le cooperative e le organizzazioni senza scopo di lucro (+ proposta di esenzione totale IBI e ICIO)	Esenzione per cohousing dalla tassa sui rifiuti per le parti comuni destinate a uso collettivo (Ordinanza n° 15, 11/03/19 – art. 4) Benefici fiscali per la prima casa e per risparmio energetico (non esclusivo per cohousing)
SUSSIDI DIRETTI	Piano statale (affitto VPO) – equipara cessione di uso e affitto Eventuale sovvenzione rimborsabile a 20 anni Riduzione del prezzo del diritto di superficie	Finanziamento una tantum del Dipartimento della Gioventù per il progetto Porto 15
SUOLO/ EDIFICI	Trasferimento diretto del diritto di superficie Pubblicazione di due bandi per l'assegnazione di lotti del Comune	Cohousing in proprietà interamente pubblica (Porto 15) Bando per manifestazione di interesse per tre immobili comunali da destinare a cohousing (nov. 2019) Bandi per cessione di suoli in diritto di superficie a cooperative di abitanti

	CATEGORIA	BARCELONA	BOLOGNA
AZIONI	FINANZIAMENTO	<p>Institut Català de Finances (ICF)</p> <p>Garanzia comunale per il mutuo</p> <p>Banca ética (FIARE, Triodos, Coop 57)</p>	<p>Benefici prima casa (per tutti i tipi di alloggio)</p> <p>Fondi di risparmio delle cooperative (utilizzati prevalentemente per la manutenzione del patrimonio immobiliare esistente)</p>
	SUPPORTO TECNICO	<p>Nell'ambito del bando per l'assegnazione di terreni del Comune (tecnici IMHAB y Assessorato)</p> <p>Comitato per l'housing (co-creazione del modello di politica pubblica)</p> <p>Risorse sul sito Web IMHAB</p> <p>Partecipazione a conferenze</p> <p>Sovvenzioni a soggetti di supporto</p>	<p>Unità intersettoriale per la analisi della fattibilità di sviluppo del cohousing sul territorio (analisi di possibili immobili da riconvertire in cohousing, verifica della domanda di cohousing da parte della cittadinanza e del privato sociale)</p>
GESTIONE	STRUMENTI DI GESTIONE DEL COHOUSING	<p>Strumenti di gestione del cohousing</p>	<p>Accordo sul diritto di superficie</p> <p>Piano collaborativo (interno ed esterno) incluso nel bando di gara e quindi obbligatorio (regolarmente verificato)</p> <p>Statuti Cooperativi</p>
	SUSSIDI E AIUTI ALL'AFFITTO	<p>Aiuti per l'affitto (Ayuntamiento-Generalitat)</p>	<p>Affitto convenzionato</p>
MANTENIMENTO DEL MODELLO	STRUMENTI DI REGOLAMENTAZIONE E CONTROLLO	<p>Possibilità di creare una unità permanente di supporto</p> <p>Diritto di superficie con obbligo di mantenere il modello per 75 anni</p>	<p>Possibilità di creare una unità permeante di appoggio, diffusione e valutazione dei progetti di cohousing</p> <p>Nel caso di alienazione di immobili pubblici si pone un vincolo all'uso cohousing per 20 anni, iscritto nei registri pubblici</p> <p>Nel caso di costituzione di diritto di superficie, la durata della concessione è vincolata per 20 anni all'uso cohousing</p>
IMPATTO SOCIALE	PROFILO DEI BENEFICIARI	<p>VPO Unità/Quartieri (obiettivo: 535 alloggi in 10 anni, un cohousing in ogni quartiere)</p>	<p>Giovani, nuclei a rischio fragilità economica, utenti potenziali di edilizia sociale</p> <p>Ricadute positive su quartieri e territorio</p>

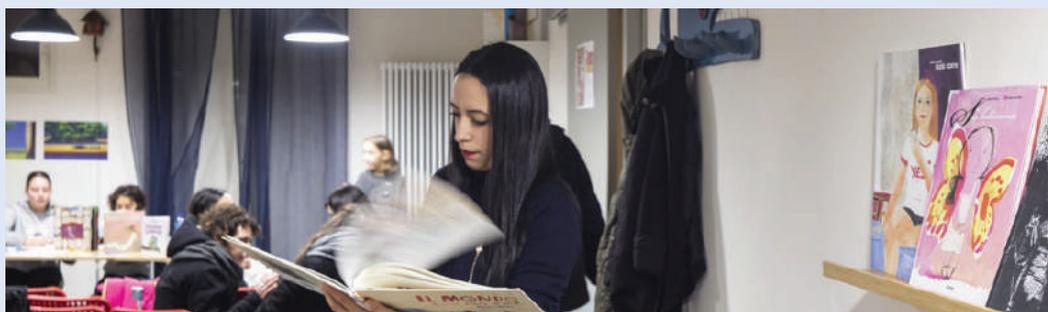
Dalla tabella riepilogativa si evince che il cohousing a Barcellona e Bologna si realizza in edifici con appartamenti indipendenti e zone comuni destinate ad attività organizzative e ludiche per i residenti e, secondo modalità decise spontaneamente dai residenti, all'apertura alla comunità circostante.

Nel caso di Bologna l'apertura al pubblico è decisa dai residenti ma è trascritta in un patto di collaborazione ufficiale con il quartiere che dettaglia la tipologia di attività che si intende offrire alla comunità territoriale. L'ufficialità del patto è condizione necessaria per poter accedere agli incentivi e alle premialità concesse a Bologna al cohousing.

Nel caso di Barcellona questo modello abitativo assolve alla sua funzione sociale anche grazie al contrasto alla speculazione edilizia, attraverso un modello assimilabile alla cooperativa a proprietà indivisa per tutti i tipi di abitare collaborativo.

Entrambi i modelli si differenziano dal cohousing originario diffuso in Nord Europa, che prevede un forte orientamento alla comunità interna dei residenti. Nel caso mediterraneo è meno forte la componente di attività per l'auto-aiuto nella vita quotidiana dei residenti (per esempio le cene insieme 5 giorni su 7 -preparate a rotazione da gruppi di residenti- per facilitare la conciliazione lavoro/famiglia) a favore di una apertura al territorio e alla organizzazione di attività prettamente culturali, educative o di interesse sociale. L'impegno sociale è quello che motiva, nel caso mediterraneo, il coinvolgimento del Settore pubblico nella diffusione e nella concessione di incentivi di varia natura a questa forma abitativa.

La definizione normativa attraverso la variante al RUE nel caso di Bologna, ha permesso di mettere le basi alla costruzione di strumenti e di un sistema di incentivi per l'abitare collaborativo attualmente in fase di definizione e sviluppo. A Barcellona l'impegno a realizzare nell'arco di 10 anni 535 alloggi cooperativi, descrive la progettualità e l'impegno della città a creare mix sociale, e integrazione nei quartieri anche attraverso questa forma abitativa.





QUESTIONI APERTE

La questione abitativa, come si è visto, è influenzata da diverse dinamiche sociali, demografiche ed economiche, e il progetto di abitare collaborativo – proprio perchè generato da questi cambiamenti – deve saper rispondere adeguatamente.

Due dinamiche socio-demografiche, in particolare, sembrano assumere in questo contesto particolare rilevanza, sia nel caso di Bologna che di Barcellona.

La prima è certamente quella delle popolazioni a rischio di esclusione sociale, con riferimento alla popolazione giovane, migrante, alle famiglie monoparentali, che in tempi relativamente recenti è cresciuta nelle città concentrandosi in alcuni specifici settori. **Segmenti urbani che oggi sono spinti ad una nuova prova, quella della resilienza, cioè della capacità di adattamento al cambiamento sociale e demografico.**

Qui, in larghi settori urbani che mostrano sintomi conclamati di fragilità,

si giocherà la sfida della rigenerazione urbana con l'obiettivo, non unico e non semplice, dell'integrazione multiculturale e multigenerazionale a partire dalla dimensione domestica. Fa quasi da contraltare un'altra sfida che si gioca simultaneamente, negli stessi spazi, o a poca distanza: quella della longevità.

Città dove la presenza della popolazione anziana, spesso sola o senza reti familiari forti, con intrinseche fragilità (sanitarie e sociali prima di tutto), va costantemente crescendo in termini assoluti e relativi – segno, tra l'altro, di un crescente benessere diffuso e del consolidamento di servizi eccellenti – è sottoposta all'inedita necessità di riorganizzare, in tempi non troppo dilatati, sia una larga parte dello stock abitativo, sia la grammatica stessa della città alla scala di vicinato: **una sfida enorme, che rimanda in termini generali all'idea di un "design for all" degli ampi**

settori urbani, nascenti o da sottoporre a rigenerazione; di un progetto di città concretamente e fisicamente inclusivo.

Sfide, queste, di tale portata che senza un rinnovato e rinvigorito sistema di mercato sembrano inafferrabili. Anche per questo sembra infine evidente la necessità di consolidare alleanze evolute, strutturali e continue tra città. In questo senso è importante ricordare, come si diceva in premessa, la significativa azione di molte città che stanno riportando l'attenzione di Unione Europea e Nazioni Unite sul tema della casa. Barcellona e Bologna hanno aderito alla Dichiarazione Municipalista dei governi locali per il diritto alla casa e alla città, seguendo l'Obiettivo Sviluppo Sostenibile 11, presentata alle Nazioni Unite il 16 Giugno del 2018 a New York. In questa Dichiarazione si rivendica una maggior importanza per gli enti locali con l'obiettivo di poter incidere maggiormente sulle politiche destinate alla realizzazione effettiva del diritto alla casa e alla città.

Il primo referente è l'Unione Europea; un attore istituzionale quasi sconosciuto nel campo delle politiche per la casa, ma che sempre più spesso è chiamato in causa quando si parla di "contrasto alla povertà", o si ragiona di "politiche d'inclusione", o di "politiche per il risparmio energetico" ecc. Cioè quando, in fondo, si parla di "abitare" in alcune declinazioni specialistiche, emerge il ruolo del governo europeo che ha

un grande margine di manovra in questo campo con possibili conseguenti ricadute dirette e indirette sul benessere della popolazione. Questa presenza "frammentata" è stata evidente nella formazione dell'ormai concluso Bilancio del settennato 2014-2020.

Si tratterebbe, nella prospettiva della formazione del nuovo Bilancio 2021-2027, di dar vita a un'infrastruttura unitaria, capace di mettere a sintesi gli specialismi, e consolidare una politica europea per l'abitare nell'ambito delle più generali politiche urbane. Altro elemento che deve essere tenuto in conto nella formulazione delle Politiche Europee è la diversità tra gli Stati Membri e le sue città: le politiche e i mercati della casa nel Sud e nell'Est Europa hanno poco a che vedere con quelli del Centro e del Nord. Facilitare e fornire opportunità a iniziative innovative come quelle presentate in questa pubblicazione su modelli emergenti di cohousing, presenti nelle nostre due città mediterranee, rappresenta un modo di favorire la coesione sociale e migliorare la vita dei cittadini che hanno maggiori difficoltà di accesso al mercato libero della casa in Europa.





english version

dwelling collaborating

Bologna_Barcelona

Reflections for a supportive and open housing model



Comune di Bologna



Casa
è Bologna

volume promoted by
City of Bologna

**fondazione
innovazione urbana**



**Ajuntament
de Barcelona**

in collaboration with
**Foundation for Urban Innovation
City of Barcelona**

Regione Emilia-Romagna



in the context of the Mediterranean
Cohousing Project, co-financed by
Emilia-Romagna Region 2030

edited by
Marco Guerzoni, Silvia Calastri
City of Bologna
Eduard Cabré, Maite Arrondo
City of Barcelona

collaborators
for the City of Bologna
**Francesca Malaspina, Consuelo Toscano,
Samantha Trombetta**

for the City of Barcelona
Javier Burón, Artur Fornés, Iván Gallardo

graphic design and layout
Be Open
Gloria Pernet

translations
Intras Congressi

photographs
Fabio Mantovani p. 15,22,29,30,35,55,58
Margherita Caprilli p. 11,12,16,27,34,52
**Archive Institut Municipal de l'Habitatge
i Rehabilitació de Barcelona p. 11,12,16,27,34,52**
Archive Cooperativa Giuseppe Dozza p. 32

published in the month of march 2020
by Stc tipografico Forlì

index



64	preface
68	introduction
74	the two case studies Bologna Barcelona
100	conclusions
110	bibliography, web site

preface





Dwelling and collaborating is the pairing that summarizes the aims reflected upon in this volume. I believe that the conjunction of “and” with “is” is important to underline that (at least in our understanding) there can be no idea of development and civic improvement without the collaboration of citizens, institutions, the economic system, social and productive forces and the world of co-ops. Dwelling is therefore collaborating!

The theme of housing -connected with demographic growth and the development of tourism and the student population- is central for Bologna today. It’s a question that occasionally acquires fame as an “emergency.” The open, continuous discussion with the city of Barcelona, as exemplified by the pages of this volume, represents a desire to seek out specific answers to a contemporary need common to many European cities: in essence, settlements and communities that support welfare creation. It’s a work trajectory not only important, but necessary. The reasons for this need are very clear when we consider Bologna’s historical “council housing.” Twenty-five thousand Bologna citizens live in council housing (6.5% of residents and 20% of the renting population). The pull of Bologna’s attractions has significantly transformed this “community of council houses” in the last ten years. To construct, maintain and develop collaborative and supportive networks in this context is crucial to prevent marginalisation and relaunch “council housing” as a resource for social growth, as well as individual development.

The work we are carrying out with the City of Barcelona is framed by this conception of the city.

Housing and citizenship rights are such enormous questions, overwhelming administrative boundaries, that we can adequately address them only through a broad alliance between cities, developing proposals that can be brought to the European government.

Virginia Gieri

City of Bologna councillor for housing



The full realisation of the right to housing is one of the main challenges cities in Europe and around the world are facing. This objective is seriously affected by the progressive consideration of housing and land as investment and speculation goods, as well as their financialization by global actors acting under an extractivist policy with a short-term approach.

Faced with the inaction of the majority of states and the European Union itself, many cities are taking a step forward to guarantee adequate housing for their citizens. The challenges we face are enormous. The bursting of the housing bubble in Spain and the global financial crisis in 2008 led to an unprecedented increase in mortgage foreclosures and, more recently, evictions for non-payment of rent. The lack of a substantial affordable housing stock prevents cities from providing an adequate response to low income people. This emergency in the housing situation is aggravated by the boom in housing for tourist use and the crisis of refugees, added to the progressive aging of the population and the need to renew and adapt the existing housing stock to the best standards of accessibility and sustainability.

To respond to these challenges, Barcelona City Council approved the Plan for the Right to Housing 2016-2025 during the last legislature. This plan mobilizes all the tools at our disposal to significantly increase the public and affordable housing stock in the city, to encourage the rehabilitation of the built stock, and to grant co-responsibility to civil society and the private sector in the provision of affordable housing.

Among the innovative strategies of the Plan is Programa de Cohabitatge, an unprecedented co-housing program in Spain that aims to promote the construction of over 500 dwellings in leased public land, following the model of cooperatives of inhabitants. This program aims to strengthen the cooperative housing sector in the city and its consolidation as a new model for the provision of affordable housing, rooted in the neighborhoods, co-produced with the people who will live in these houses and with the local associative network. Bologna is a city with a long history of civic organization and progressive public policies, also in the field of housing, from which Barcelona has much to learn. Both cities are facing similar challenges, such as rising rents, the boom in housing for tourist use and the need to rehabilitate and condition our housing stock.

If there is one thing we have learned these past few years, is that we cannot do things alone. But if we come together, if we join forces, we have the capacity to push for structural changes that put people at the center of the public

agenda. Given this shared scenario, we propose to build an alliance of cities that will allow us to add knowledge and demand a coordinated action from our states and the European Union in favor of the right to housing and to the city.

Lucía Martín

Housing Councilor of Barcelona City Council



introduction



This publication results from exchanges and discussions between the cities of Bologna and Barcelona on the theme of collaborative housing.

Bologna obtained financing from the regional call for proposals with international relevance (Regional Council Resolution 1950/2018) with the project entitled "Mediterranean cohousing: the investigation and exchange of practices, administrative tools and strategies between Bologna and Barcelona, in order to define new models of collaborative housing, with particular attention to the autonomous living needs of young people."

Cohousing is a neologism coined by McCamant and Durrett from the fusion of *collaborative and housing*. In time the term has come to denote one specific form of habitation within the broader category of collaborative housing. Corubolo and Omega argue that the definition of collaborative housing should comprise different types of settlements: from cohousing to housing cooperatives, from supportive blocks of flats to ecovillages and social housing.

¹*The large variety of flexible, inclusive living situations demonstrates how cohousing can be accessible to people with different needs and create benefits that extend beyond residents to the entire neighbourhood and city.*

Originating in Scandinavia, this housing model has attracted remarkable social interest in the Mediterranean countries, especially in Italy and Spain, albeit in experimental forms yet to be consolidated. The purpose of this project, therefore, is to identify common practices for the spread and support of this type of housing, drawing from the experiences of Bologna and Barcelona. These two cities provide concrete examples of public or semi-public housing models in an advanced phase of experimentation.

The cities of Bologna and Barcelona have been successfully collaborating since the 1990s, in the setting of city networks like EUROCITIES as well as European projects. More recently, on June 2018, the visit of Barcelona mayor Ada Colau to Bologna, relaunched and strengthened these historical ties. In November 2018, the City of Bologna and the City of Barcelona signed a Cooperation Agreement. The Agreement envisages exchanges and collaboration in a number of different spheres, including Housing Policy, in order to facilitate access to adequate, safe and affordable housing for everyone.

¹Corubolo M., Omega E. (2018), *Si può fare! Mappatura del fenomeno in Italia*, in Rogel L., Corubolo M., Gambarana C., Omega E. (a cura di) *Cohousing. L'arte di vivere insieme*, Pergine (TN): Publistampa; 55-58.

One month prior, the City of Bologna had signed the Municipalist Declaration of Local Governments for the Right to Housing and the Right to the City issued by the UCLG network (United Cities and Local Governments), of which Barcelona is also a signatory.

This project aims to follow up on the Cooperation Agreement, focusing on the collaborative housing model developing in both cities.

project objectives

The experiences in progress in the two cities have reworked the original cohousing model, developed in the north of Europe. We can begin to identify a Mediterranean typology of cohousing, directed outwards to the territory, and with a decisive social interest, different from the Nordic typology which is more directed inwards to the community of residents.

On November 8, 2019, Bologna organized an opportunity for discussion and public debate about collaborative housing with the "Live/ Collaborate. Bologna/ Barcelona" seminar. This allowed for direct comparison of the two cities' experiences, with guests from each city. In addition to allowing for the definition of a cultural model of organic collaborative housing, the seminar illustrated to the entrepreneurial and cooperative worlds, and to the individuals directly concerned, the housing model's concrete opportunities and positive ramifications: as both an innovative administrative instrument of social housing policy, and as a new response to ever-more diversified housing needs, reflecting new family, work and geographic paradigms.

But how was collaborative housing born, and why is it spreading today?

One important answer is to be found in the crisis rending the fabric of European territory: certainly an economic crisis, but also one of institutions, infrastructure, and more in general of cities as originally designed.

Housing has been fully impacted by this phenomenon. The crisis does not arrive from one day to the next; as Arnaldo Bagnasco argues, it is instead comprised of different layers, forcing us to reflect upon the welfare state's mechanisms for social inclusion in an age in which deteriorating systems of production, social polarisation and growing inequality bring poverty to the forefront in the public spaces of Europe's cities.

As Bianchetti affirms, the crisis compels institutions towards change, to re-design social systems to respond to ever-more complex problems, to rethink values and the hierarchy of values.

laione writes that the housing emergency ²*no longer involves only traditionally disadvantaged categories, such as the unemployed, temporary employees, immigrants, but also the middle class and in particular, single-salary families which are shut out of the real estate market by a lack of affordable possibilities.*

²laione C, Bernardi M., De Nicotlis E. (2019), *La casa per tutti*, Bologna:Il Mulino. p.18

At both national and European level, housing is a matter of great concern: demographic change and the emergence of new categories of need have made it central to debates on human rights, citizenship rights and the war on poverty.

Housing is central to Goal 11 of the United Nation's 2030 Agenda, *Make cities inclusive, safe, resilient and sustainable*. One target is to ensure, by 2030, access for all to adequate, safe and affordable housing and basic services and upgrade slums.

Another target is to enhance inclusive and sustainable urbanisation and the capacity for participatory, integrated and sustainable human settlement planning and management in all countries.

Goals 1, *No Poverty*, and 3, *Good Health and Well-Being*, also include housing-related indicators.

The 2030 Agenda places local administrations on the front lines, both for their proximity to the territory and population and for their role in enacting the systems put into place to realise those objectives.

Because housing is a matter of local responsibility, many European cities and stakeholders have united to request greater support from European public policy for this key element of Europe's health and well-being.

In 2018, the mayor of Barcelona, Ada Colau, presented the Municipalist Declaration of Local Governments for the Right to Housing and the Right to the City -which Virginio Merola, mayor of Bologna, signed in October- to the United Nations.

In 2019, Barcelona and Bologna joined several other European cities in presenting *The Pledge on the European Pillar of Social Rights*. In the case of both Barcelona and Bologna, housing policy is central to the commitment to social rights, a functional instrument to guarantee fair, adequate and accessible housing for all citizens.

The differences between EU members in terms of national regulatory frameworks, tools enacted and the public housing endowment result in significant heterogeneity, complicating the drafting of a single, unified European housing policy. Comparison between European cities is ever-more crucial in enabling organisations to pursue change using proven practices and answers, in a perspective of favouring growth and accelerating reform at the transnational level.

The current project aims to create a common language about the emerging housing model which can be replicated and spread to other European settings and to investigate the model's recent evolution, as possible social tool capable of responding to housing needs and at the same time, of facilitating supportive and inclusive networks. This model also aims to contrast isolation, to activate communities in the cohousing neighborhood, to fight building speculation.

Bologna was Italy's first city to create a cohousing totally public with apartments on social rent for young people under age 35, Porto 15. The project was born from the synergy of the City of Bologna, Public Service Bodies (ASP) and the Emilia-Romagna Housing Authority (ACER). Co-financing was provided by the Youth Department of the Presidency of the Council of Ministers. In linking common spaces with independent living units, the project aimed to create a community of residents ready to forge collaborative ties both inside and outside the cohousing, open to the larger neighbourhood through a collaboration pact.

A hundred years of experience in common property cooperatives, representing an important part of the city's housing heritage, presaged Bologna's new project. Bologna was the first city to define collaborative housing in its Urban Regulations.

It's no coincidence that Bologna and Barcelona collaborate on this issue. In recent years, Barcelona has developed a cooperative housing model to contrast building speculation. In many ways similar to undivided property cooperatives, this model also aspires to create territorial openness and supportive ties.

the two case studies
bologna and barcelona



methodological approach

This project proposes to identify a cohousing model that unites the experiences of Bologna and Barcelona and efficiently addresses the demand for housing for different population groups.

The project should aid collaborative and cohousing projects looking to develop innovative and supportive living experiences, highlighting the opportunities offered with particular attention to social and economic sustainability.

On-ground investigations and a comparative methodology were used to identify the common and complementary characteristics of the Bologna and Barcelona collaborative housing models.

The process of identifying an emergent cohousing model was based upon the collection of data pertinent to the collaborative housing projects already completed and currently being undertaken by the two cities. The objectives of these projects, the social value they represent, and the facilitating and/or accompanying measures enacted by the administration to allow for their diffusion and consolidation were all compared.

The Bologna and Barcelona delegation visits permitted direct observation, fostering debate focused on the adoption of new regulatory definitions and application management processes in order to realise collaborative living settlements.

The project has also enabled the forging of connections between individuals involved in the development of new cohousing models. The exchange of information about shared property cooperatives, in particular, generated lively interest.

Two different case studies were chosen to represent collaborative housing in Bologna: the Porto 15 Public Cohousing and the Hygeia Project, launched by the Giuseppe Dozza common property building cooperative. As for Barcelona, the two experiences of La Borda and of Princesa 49 will be presented.

While extremely different, each case embodies the collaborative housing project.



bologna

BACKGROUND

DEMOGRAPHICS

In the last ten years, the population of the City of Bologna has grown by 15,700 residents, including 9,800 families. A reversal of the population decline that had characterised the late 1990s, this growth is the outcome of a variety of forces (work, university, quality of life etc.) and different dynamics (in particular, internal migration from other Italian regions).

Forecasts conducted by the City of Bologna's Statistical Sector show that resident population may continue to gradually increase, reaching 400,000 people in 2033; migratory movements are the crucial factor, as in their absence Emilia's capital would decline in population.

In reality, far more people inhabit Bologna than official residency statistics would suggest. In addition to students and workers who commute to the city or maintain residency elsewhere, tourist numbers are rising.

More than 500,000 people are estimated to fill the city each day.

Resident foreigners numbered 60,352 in December 2018- almost twice as many as in 2008- and constitute 15.4% of the population.

The number of foreigners in the civil registry continues to rise, albeit more slowly as a consequence of the recent economic crisis. The majority come from other EU countries (42.2%) and Asia (36.3%).

International immigration is a relatively new phenomenon for Bologna.

Most immigrants are working-age, brought to Bologna by their work, and tend to bring their families (which frequently include minors) with them. Resident foreigners are thus younger than the rest of the population, 34.3 years in age vs. the overall average of 46.9 years. Most foreigners are young and middle-aged.

THE CONSTRUCTION INDUSTRY

The city of Bologna has issued building permits for a total of 754,000 cubic metres in the last five years, a decrease of 80% compared to the previous five-year period (4.076 million). The decline represents both residential (-79%) and non-residential (-82%) construction.

In the last five years, 30% of cubic metres issued permits were residential, 70% non-residential; in 2016, 27.7% were residential, out of a total of 164,310. This total represents an increase on the minimum volume of issued permits, in 2015.

Considering both new construction and the expansion of existing construction, building permits were issued for 107 new dwellings in 2016; a low number, second only to the minimum (in 2014).

The decline in new construction has been matched by intense activity in the direct renovation of existing properties as regulated by the Urban Building Code. Regional and national regulations have liberalised the small-scale renovation process through the introduction of "simplified" procedures.

About 60,000 restoration projects of this type have been completed in the last 10 years. The gradual increase in renovations has offset the larger, lasting crisis of the construction sector.

This intense renovation work frequently entails the subdivision of existing homes. Forty percent of renovations occur in the city centre (with a high concentration in the historical centre), where buildings are protected by stricter legal safeguards.

About 3,600 new dwellings have become available in the city over the last ten years

As described above, the scaling-back of new construction means that the majority are renovations, subdivided housing and buildings converted to new use. While the 2011 census found that a large proportion of new families (as well as new students and tourists) found accommodation in empty dwellings, this resource has likely been exhausted.

OWNERSHIP VS. RENTING

Sixty-two percent of families in Bologna own the house in which they habitually reside (2011 Census).

This represents a slight dip from the 2001 Census figure and results from an increase in leases; 61,000 families, or 30%, now reside in rentals, while an additional 8% have "other privileges of use." Given that less than 10% of families share a dwelling, the number of rental properties occupied by families residing in Bologna is estimated to be at least 52,000 units.

This number excludes dwellings that are unoccupied dwellings (still to be rented out to residents) or available for other uses (tourism and temporary occupation).

About 12,000 of these dwellings belong to the City or to Acer, and are rented out at Public Residential Housing (ERP) rates; the remaining part, or about 40,000 dwellings, are rented out at market rates. A recent study by the Cattaneo Institute finds that more than half of these market leases occur at agreed-upon rates, as defined by comma 2, art. 3 of Law n. 431/98.

TOURISM AND THE RENTAL MARKET

Bologna has gained new prominence in recent years as a tourist destination, especially for foreign tourism. Overnight stays increased by 44% from 2013-2018, while tourist numbers grew by 46%. The supply of hotel accommodations has increased only slightly, though room occupancy taxes have increased by 25% over the same period.

The rise in tourism is undoubtedly correlated with growth in the supply of non-hotel accommodations, such as "traditional" apartments converted into Bed & Breakfasts or furnished dwellings rented out for brief tourist stays.

The spread, simplicity and low cost

of digital platforms have driven growth of these non-hotel businesses, which are especially concentrated in the City's ancient centre.

This relatively recent phenomenon has impacted all the large tourist destinations. An estimated 13% of all tourist accommodations in Europe are non-hotel structures; they represent the fastest-growing economic industry, in terms of both absolute numbers and profits, although trends vary from city to city.

Of the building stock located in Bologna's historical centre, 2.4% is rented out on Airbnb, compared to 17.9% in Florence, 8.9% in Venice, and 8% in Rome (Bologna's 2.4% is also lower than the respective percentages for Verona, Milan, Naples and Turin).

CITY AND UNIVERSITY

The University of Bologna is not only the oldest university in Europe, but also attracts one of the largest student populations. The latest data published by the Ministry of Education, University and Research (MIUR) reveals that only the Universities of Milan, Rome, Naples and Turin have a larger number of enrolled students. Bologna is second to Turin in terms of proportion of students resident in regions other than Emilia-Romagna (generically denoted as "out-of-town" students).

During the 2018-19 school year, a total of 62,504 students were enrolled in departments located on the Bologna campus, reflecting an increase in enrolment numbers that began in 2014-15.

About 31,500, or one in two, enrolled students were out-of-town, therefore likely to seek short-term accommodations in the city. Assuming largely stable enrolment trends over the past 10 years (while accounting for the recent increase), the number of out-of-town students grew by more than 3,000.

The University of Bologna thus continues to attract students from outside. The majority of these come from Central and Southern Italy, and particularly from those regions bordering the Adriatic Sea. The North-west regions and the area between coastal Tuscany and Lazio instead supply a relatively insignificant share of students.

In addition to the traditional rental market, the "right-to-study" program dedicates a certain number of lodgings specifically to students, equal to 1,600 individual accommodations in the city. These are managed by Ergo, the Regional Authority for the Right to Higher Education. Boarding costs amount to little more than 200 euros per student per month, on average³.

The vast majority of out-of-town students find housing on the traditional market, in buildings not designed for student living. As the pooled resources of groups of students certainly exceed those of a traditional family, they exert considerable market pressure.

The overlapping effects of inflows of out-of-town students and Bologna's growing tourist sector have generated unexpected market demand satisfied only in part by construction (which, as discussed above, has largely concerned a rather small number of buildings located in the urban city centre).

LOW SOLVENCY DEMAND

The number of families requesting access to the Public Housing system has largely stabilised in recent years.

Annual waiting lists vary in length between 4,000 and 5,000 families, which we can interpret as the magnitude of "low-solvency demand." The majority, about 60%, is constituted by citizens of non-Italian origin. Of these, 21% arrive from other European countries, 21% from Asia, 15% from Africa and 3% from the Americas. The greatest number of applications come from citizens

³In order to analyse in-depth the living conditions of Bologna's students, the University together with the City and the Foundation for Urban Innovation- recently launched *HousingBO*, a platform dedicated to research and proposals to the city: <http://www.fondazioneinnovazioneurbana.it/progetto/housingbo>

of Bangladesh, Romania and Morocco. Among all applicants, 41.26% come from family units considered as disadvantaged. For non-Italian applicants, the presence of children and poverty are the most common difficulties; Italian applicants are more likely to be disadvantaged due to the presence of elderly people in the household or because the household is composed of a single individual (City of Bologna, 2018). The families who apply often face extremely challenging economic conditions. About 15% of applicants have an Equivalent Financial Situation Index (ISEE) equal to zero. Mean income, measured in terms of the ISEE, is 4,450 euros, while the median is 6,500 euros, with the implication that half of families on

the waiting list live in conditions of extreme deprivation. The mean value of personal assets is 2,900 euros. Families pay an average of 400 euros per month in rent.

These families thus live in extreme difficulty and are often below the poverty line. Foreign applicants are poorer than Italian ones in terms of every economic parameter.

The pool of applicants is quite young, on average: 61% are 18-44 years in age. Applicants over age 70% represent only 3.45% of the total; almost all of these are Italian citizens.

Two central issues emerge from the descriptive data: to be a foreign citizen and to belong to the "young" age group. Both categories are highly prevalent in the Bologna area and each one is particularly underprivileged.

POLICIES FOR COLLABORATIVE HOUSING

Seeking to address the issues resulting from the social and economic transformations described above, Bologna was among the first Italian cities to explore the possibilities of the cohousing model.

In 2009, plans were approved for the project that would evolve into the first public cohousing for young people under age 35, "Porto 15." The project is financed by the Youth Department of the Presidency of the Council of Ministers, in partnership with ACER and ASP.

The project was born from cohabitation experiences enacted in the past regarding university residences and underprivileged categories of citizens; experiences based on a combination of autonomous spaces and common areas for recreation and other services. Nor can we forget the centrality of the cooperative system which has been a fundamental part of social living in Bologna since the 1900s.

Unlike student co-living situations- in which the choice of flatmates is random- this cohousing was an experimental model aimed at young people, envisaging the creation of a group of future residents who would consciously choose collaborative housing over the alternative of a single home. One year after residents relocated to Porto 15, the City of Bologna decided to continue and expand the cohousing experience, driven by both the positive feedback from the experiment and popular demand for collaborative housing settlements. The city sought to identify those elements that could facilitate the spread of cohousing model.

To this end, the Urban Building Code (RUE) was modified to introduce article 32B (a change adopted at the end of 2018 and approved in May 2019).

The new article recognises public interest in shared, supportive housing settlements and proposes a new definition of "collaborative living" that is both architectural and social, incentivising its realisation.

The salient elements defining these settlements in the RUE can be summarised as follows:

- The number of family units involved should be at least five; families must be formally established in an association or other type of non-profit organisation.
- Organisations must provide for a "Charter of Values" or "Regulations" that guarantee the openness of activities to the larger neighbourhood.
- Buildings must be designed in accordance with high standards of environmental and structural sustainability.
- 20% of the floor area (and no less than 50) should be designated as common-use areas for collective activities.
- Common-use areas may be made available to local communities by a Pact of Collaboration, so that general interest activities, regulated by specific agreement, may be carried out.

Incentives granted under Bologna Urban Planning Regulation (RUE), are conceded to such settlements, in order to encourage their creation; in particular, an additional 20% of permissible floor area and the possibility of waiving the requirement to provide for a minimum number of parking spaces, in exchange for the commitment (to be taken on in the City Planning Agreement) to develop sustainable forms of transportation.

A final incentive was provided to these settlements in recognition of the public interest and approved by the City Council in spring 2019. The shared areas, designed for common use, of cohousing buildings as defined by article 32B of the RUE were exempted from the municipal waste tax (TARI).

Porto 15

HISTORY

Porto 15 is one of Italy's first public cohousing communities. With the project From the Internet to Cohousing, the City of Bologna's Housing Policies Sector won considerable financing from the Youth Department of the Presidency of the Council of Ministers to promote the autonomy of young adults under age 35. Partnership with the City of Bologna's Public Service Body (ASP) permitted identification of the building to be converted into cohousing, as well as the co-financing required for renovation.

In 2015, the City of Bologna ASP entrusted management of the participatory process for the creation of the community of residents to the cooperative society Sumisura of Turin and published the call for candidates. That same year, ACER Bologna launched construction work on the site. The candidate selection process was launched in April 2016.

Both processes were concluded in 2017, and 18 family units moved into their new lodgings.

To build an elective community of residents- that is, a community whose residents chose each other- it was necessary to adopt a new management paradigm for the allocation of public housing, normally based on "cold" requirements. First, the basic socio economic criteria for participation were identified. They were an Equivalent Financial Situation Index between 6,000 and 40,000 euros (as calculated according to the criteria established by the President of the Council of Ministers Decree 159/2013), age 18 to 35 years, and residence and/or work activity in the Bologna metropolitan area. The second step was to build up the community of cohousers Sumisura Cooperative was chosen by public bid to aid in the selection process. Eighteen meetings were held to reduce the initial 40 participating family units to 18; these 18 families moved into the cohousing. The Sumisura Cooperative coordinated apartment assignments, the use of common areas, the cohousing regulations and the shared value charter.

PROMOTING ORGANISATION

Project promoted by the City of Bologna in partnership with the City of Bologna ASP. *Co-financing by the Youth and National Civil Service Department of the Presidency of the Council of Ministers.*

ARCHITECTURAL PROJECT AND FINAL DESIGN

Diverserighestudio and Emilia-Romagna Housing Authority (ACER) – Bologna

WORKS SUPERVISION

Emilia-Romagna Housing Authority (ACER) – Bologna

THE PROJECT

18 private flats between 35 and 56 square metres in size, occupied by 37 residents (29 adults and 8 children), with 100 square metres of common area. The common areas are designated for shared activities and represent the maximum expression of the social and collaborative function of the residence.

SPECIFICATIONS

18 residential units
about 45 residents
10 areas dedicated to common use
1,255 m² m² total net floor area
740 m² m² residential floor area
225 m² m² common area for primary activities
95 m² m² common area for secondary activities
230 m² m² outside space

MANAGEMENT MODEL: SOCIAL SUSTAINABILITY AND REPLICABILITY

Residents are organised collectively and meet in an assembly to make decisions about cohabitation and common areas, respecting the principles of the Regulations and Charter of Values that form the basis of daily activity at Porto 15. This management model aims at horizontal subsidiarity between the Property and Residents.

THE PORTO 15 ASSOCIATION

The Porto 15 resident assembly has established a social progress association, open to whomever wishes to contribute to the growth and development of cohousing in both its physical and social dimensions, from a perspective of proximity to and exchange with the neighbourhood, city and local area.

Hygeia Project

Living solidarity

The project is located in Bologna – Navile Neighbourhood – Arcoveggio Zone (Via della Cooperazione, Via Frisi). Work began on the site in 2002 and was completed in 2006. It is a settlement of 80 individual accommodations identified by the initials “HY.” The accommodations are located in four buildings, with 20 homes per building. The total area occupied by the accommodations and the residence’s complementary spaces is 9,560.21 m² m². Net internal area (including the floor area of the complementary spaces) is 4,531.00 m² m².

The “Living Solidarity” Hygeia Project was born at the end of the 1990s from the of requirement of the Giuseppe Dozza Cooperative, together with the social cooperatives, to identify an innovative model for social residential construction that could satisfy the different needs that single individuals and families might encounter through time. An investigation was launched to identify, in the first place, the interests of the partners, and later those of citizens.

The results of this investigation led to the development of a plan that can be summarised by the following points of reference:

- Residential area organised in different buildings with walking paths and internal courtyards for gatherings, barred to motor vehicles.
- Health clinic area.
- Infant area (nursery).
- Space for different activities: recreation, amusement, games and the organisation of time-banking (social rooms complementary to the main residential areas).

The Hygeia project won the City of Bologna’s 1999 call for bids centring on the creation of social housing and complementary services, with priority given to young couples, the elderly, adults with functional issues and specific social categories defined by the administration.

The project, located on more than five acres of public land in the Navile neighbourhood, consists of 80 homes, service areas and a large park. In particular, the homes are located in four multi-storey buildings with internal courtyards as well as one central courtyard. Bicycle, walking and circulation paths cross the complex. The community is not gated.

A network of internal connections facilitates access to various areas. Although closed to traffic of all kinds, each building is accessible to emergency services. The ground floors were converted into complementary spaces for social activities. Members supervise these spaces via the community's Management Committee. Other service and assistance activities which have been entrusted to various cooperatives are also located on the ground-floor level:

- The Social Cooperative Consortium CADIAI carries out individual and family services, including a health clinic; this activity is integrated with the "Navile Park" structure for the elderly, also managed by CADIAI, which is located in proximity to the Hygeia project.
- The Social Cooperative OPENGROUP manages the nursery school which serves members as well as other neighbourhood residents.



barcelona

INTRODUCTION

In the last 10 years the population of the Municipality of Barcelona has remained stable, above 1.6 million inhabitants. This trend corresponds to that of the Barcelona Metropolitan Area (36 municipalities), which has remained at around 3.2 million. However, the economic crisis and the rise of Barcelona as a center for international business and tourism have made it extremely difficult to achieve the universal realization of the right to housing.

Indeed, the last 10 years have been marked by an unprecedented housing crisis, caused by the exponential growth in evictions due to mortgage defaults, and worsened by the lack of services and public resources dedicated to guaranteeing the right to housing. The neoliberal policies at the Spanish State level since the end of the 90s in the field of housing, based on the liberalization of land and a model of social housing of private promotion and property regime, led to the progressive indebtedness of the population, fundamentally of the middle and lower classes that were hit by the Global Financial Crisis of 2008. To this structural weakness can be added the flow of capital in the area of tourist housing and investment in luxury housing. These phenomena, which are alien to the socio-economic reality of the majority of Barcelona's citizens, endangered neighborhood diversity and represent unfair competition for working families, who see their rents increase while their salaries remain stagnant.

HOUSING

The Plan for the Right to Housing 2016-2025 sets out Barcelona City Council's strategy for tackling one of its greatest challenges: the realisation of the right to housing.

The loss of housing, the lack of affordable housing or the difficulties in assuming the expenses related to it, as well as the adaptation to accessibility and sustainability criteria, are problems that affect an increasing number of neighbors.

Barcelona faces four main challenges. On the one hand there are the evictions, which show the most dramatic part of the global financial crisis and the bursting of the real estate bubble in Spain. Subsequently, the disproportionate increase in rents, driven by the lack of rental housing supply (despite representing 38% of the housing stock, the largest in the State), speculative investment, the gentrification of popular districts and unfair competition from tourist accommodation, which offers a much higher return than conventional rentals. No less serious is the situation of the public housing stock which, added to other forms of affordable housing, is less than 2% of the city's housing stock. This situation has made it extremely difficult for the City Council to respond to the social crisis generated by the evictions and the increase in the number of homeless people, and

it is difficult to reverse this deficit in the short term. Finally, Barcelona is facing a process of population ageing that entails a series of challenges linked to the particular needs and characteristics of this population.

EVICCTIONS

Despite the progress made and the reduction in the number of evictions in recent years (22% reduction since 2014, a period in which the unit against residential exclusion, *Unitat Contra l'Exclusió Residencial – UCER*, has increased the number of households served by 245%), it is estimated that many households have had to leave their homes because they could not cope with the increase in rent. Between 2014 and 2018, rents rose by more than 8% per year on average; 11.8% in 2018 (IMHAB 2018).

The minimum three years duration for rental contracts established by the Urban Rental Law, *Ley de Arrendamientos Urbanos*, (reformed in 2019 to increase it to five and seven years depending on whether the owner is a natural person or a legal entity, respectively) and the possibility of unlimited increases in the price of rent between contracts have left tenants in a situation of extreme vulnerability, which has encouraged the creation of neighbourhood movements and the Barcelona Tenants' Union, created in 2017. During 2019

the first victories were achieved by these movements, which managed to organize the neighbors in order to negotiate a fair renewal of the rent contracts.

RENTALS

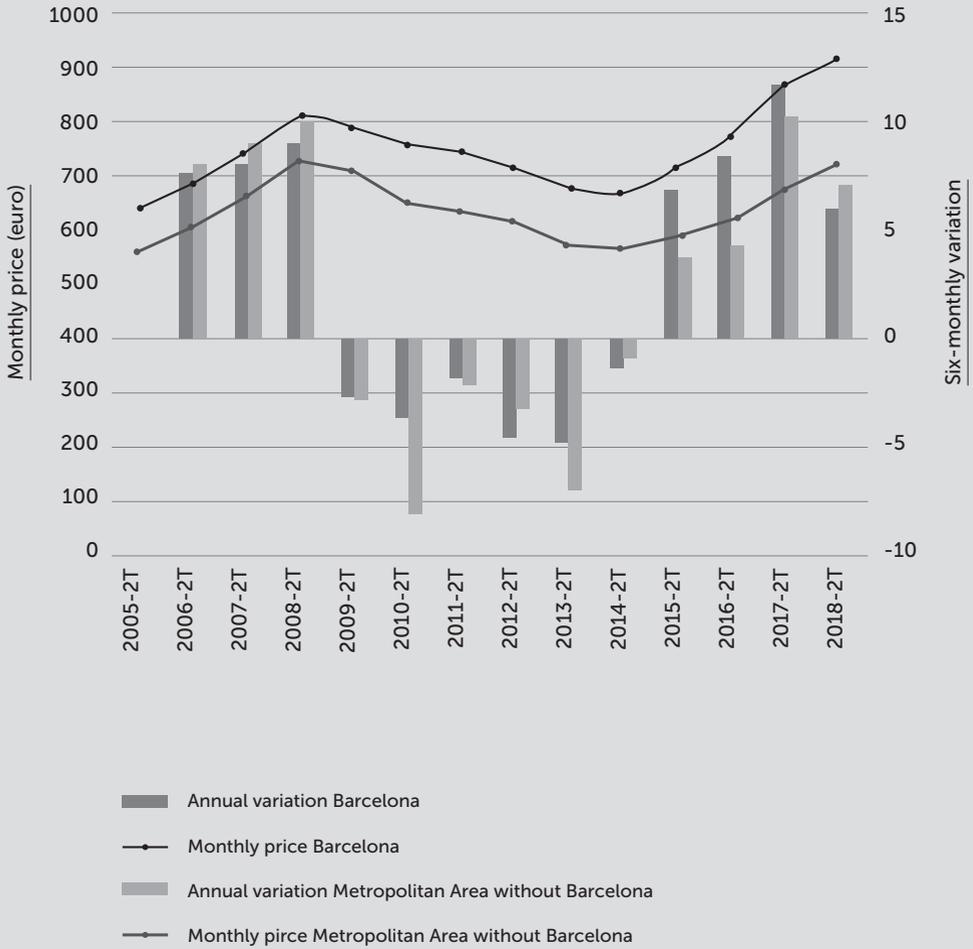
The increase in rental prices is mainly due to a mismatch between supply and demand for rental housing, with housing offered on the market being significantly more expensive than that demanded and that can be afforded by Barcelona residents.

This is due to a high level of competition between applicants when it comes to accessing housing, but also to unfair competition from non-residential uses and investors who are alien to the economic and social reality of the city, who offer higher returns than conventional rentals.

In order to understand the reality of the housing sector in the city, Barcelona City Council promoted a census of empty housing between 2016 and 2018, which detected 10,052 empty houses, equivalent to 1.22% of the city's total housing stock. Despite the fact that this is a relatively low percentage, the census served to activate mechanisms for mobilizing such housing, such as urban planning discipline (i.e., the obligation to maintain buildings in good condition, which can culminate in subsidiary execution

by the City Council in the event of non-compliance) or the participation of housing in the Social Rental Stock Exchange's programs of incentives and temporary use as affordable housing (867 homes in 2018, 2.6 million euros in public investment) and the Cession Program, managed by the Hàbitat3 Foundation (258 homes in 2018); as well as to detect other abnormal uses, such as illegal tourist rentals (without a license). Since 2015, the City Council has also acquired more than 700 homes on the private market, which has meant an investment of more than 70 million euros.

Evolution of rental prices in Barcelona



Source: Barcelona Metropolitan Housing Observatory (OHB)

TOURISM AND HOUSING

In the specific area of housing for tourist use, it is worth noting the approval of the Special Urban Plan for Tourist Accommodation (PEU-AT), which divides the city into a degrowth zone (where no more licences are given and existing ones are not renewed in the event of any deregistration), a stabilisation zone (where no more licences are given, but existing ones can be recycled), and a growth zone (where licences are still being given). This new regulation, added to a considerable growth in the number of inspectors and in the control of unlicensed tourist apartments, has led to a notable decrease in this type of accommodation in Barcelona. Despite the success of the measure, PEUAT is currently under the scrutiny of the Catalan judiciary.

PUBLIC HOUSING STOCK

Barcelona only has about 13,000 affordable housing units, that is 1.5% of the city's housing stock, if private temporary housing and social emergency housing are added to the public stock managed by the Municipal Institute of Housing and Rehabilitation (*Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona*, IMHAB). This figure is well below that of other European cities such as Amsterdam (48%), Berlin (30%), London (24%), Paris (17%) (García-Almirall, 2016)

or Vienna (45%) (socialhousing.wien). In these circumstances, Barcelona City Council intends to undertake a change of paradigm. This objective is made concrete with the approval of the Plan for the Right to Housing 2016-2025, which marks an increase in the affordable housing stock of more than 18,400 homes in ten years. From a qualitative point of view, the commitment to alternative models of affordable housing provision stands out and, among them, the model of cession-of-use housing cooperatives which, under the name of co-housing (*cohabitatge*), promotes an alternative model of housing promotion and management. This program will be developed in depth in this publication.

DEMOGRAPHIC CHALLENGE

Barcelona is facing a demographic challenge due to the progressive ageing of its population. Currently, 21.5% of its population is over 65 and this percentage is expected to increase to 27.4% by 2040. While there are public and private housing solutions for the dependent elderly population, the vast majority of people live in their own homes, many of which lack the ideal accessibility features.

Between 2016 and 2019, the City Council has invested 114 million euros in rehabilitation aid. This aid covers both common elements, such as the installation of lifts and residential interiors. Since 2019,

the Rehabilitation Aid Program for High-Complexity Estates has been launched, aimed at communities of particularly vulnerable residents who require the active support of the City Council to apply for the aid and implement the rehabilitation. The percentage of subsidy has also followed a progressive allocation criterion, reaching 100% in situations of extreme economic vulnerability.

At the same time, IMHAB promotes and manages housing for people over 65 who do not own a home and have sufficient autonomy to live on their own.

The homes are properly adapted, safe and comfortable, integrated into the community and have a concierge service, remote assistance, cleaning support and personal support.

SPECIFIC COHOUSING AND COOPERATIVE AND COLLABORATIVE HOUSING POLICIES; EXPERIENCED METHODS OF OPERATION AND STAKEHOLDERS

One of the priorities of the Barcelona City Council's Plan for the Right to Housing 2016-2025 is a program to support housing cooperatives in leased public land, which seeks to promote new formulas to access and manage affordable housing. This plan is framed within the strategic axis that seeks to strengthen and diversify the social and affordable housing stock.

The model of cession-of-use housing cooperatives not only proposes new dynamics of coexistence based on participation and community management but, above all, seeks to offer an affordable and non-speculative alternative for access to housing. The model promoted by Barcelona City Council maintains public ownership of the land and offers a stable and lasting framework for cooperative members to develop their housing project. This tenancy formula combines, on the one hand, the stability and security offered by home ownership and, on the other hand, the flexibility and affordable access inherent in renting.

ACCESS TO THE LAND

In order to preserve the permanent public ownership of the land, Barcelona City Council has put out to public tender the surface right area on plots of land owned by the municipality, intended for housing cooperatives under a regime of undivided ownership (co-housing). **This surface right has a duration of 75 years which can be extended to 90.**

The program is aimed at housing cooperatives that are considered social housing promoters, as well as other non-profit organizations with a commitment to establish a cooperative in case they get awarded the land. Tenderers must also have a multidisciplinary team, made up of professionals from the legal, economic, technical and social fields.

An annual fee is established in consideration of the surface right, which is well below the market price (art. 145 Law 33/2003 on Public Administration Assets).

In order to guarantee that the beneficiaries have an accredited need for housing and are therefore eligible for public support, it is required that they be registered in the register of applicants for social housing and that they also meet the requirements established in this register by the general rental regime, according to which the minimum and maximum income per cohabitation unit is established.

As reflected in the criteria for the evaluation of proposals established

in the rules of the second competition of this modality (IMHAB 2019), the value of the social and cooperative project is decisive in the first phase, together with the evaluation criteria of the architectural projects, such as questions of energy improvement or accessibility criteria. Thus, aspects related to the territorial link or solidarity economy initiatives through the opening or cession of spaces to the community, the administration or the social entities of the environment, the existence of shared spaces and services that promote greater sustainability, solidarity and collaboration among the members of the cooperative, or even the existence of mutual support and care mechanisms proposed, will be taken into account and valued with almost a third of the total score.

Access to public land by means of a surface right is a guarantee that housing will remain affordable permanently. This guarantee is in addition to the specific regulations that cooperatives may introduce in their bylaws.

PROMOTION INCENTIVES

In addition to facilitating access to public land, Barcelona promotes the model of cooperative housing in leased public land through **urban incentives and indirect subsidies.**

Thus, in 2018 an exemption was introduced from the allocation of parking reserves for cooperative

housing developments on public land (art. 300.8 of the Urban Planning Regulations of the General Metropolitan Plan of Barcelona), which represents a significant reduction in the cost of construction. Housing cooperatives under the social housing system can also benefit from a 50% rebate on the Property Tax (IBI) for the first 4 years, 30% for the 5th year and 10% for the 6th year (art. 9.3 Tax Ordinance Regulating the IBI); as well as a 90% rebate on the tax on construction, installations and works (ICIO) (Art. 7.1.A3 Tax Ordinance Regulating the ICIO).

In addition, the State Housing Plan equates the regime of cession of use with rent when accessing state funds. The cooperatives in cession of use and their members are also eligible for rental subsidies from the Barcelona Housing Consortium (City Council and the Regional Government of Catalonia).

FINANCING

Most cooperative projects in cession of use combine different sources of funding, mainly loans from ethical banks, individual contributions from members, issuance of participatory securities, as well as donations.

The Barcelona City Council provides a guarantee to access loans.

TECHNICAL SUPPORT

Within the framework of the City Council's land competition, the participating teams receive technical support from IMHAB, both through the Cooperative Housing Committee (which brings together the different actors in the cooperative housing sector in the City) and the organization of conferences and working sessions; as well as through documentary resources on the website. The City Council also subsidizes support entities for the consolidation of the cooperative model in cession of use through training activities, dissemination of the model, etc.

La Borda

THE HISTORY

La Borda SCCL is a cession-of-use housing cooperative public land, in the district of Sants-Montjuïc, Barcelona.

The cooperative project was born as a result of the neighborhood movement to save and recover the old Can Batlló factory site for the neighborhood, and has become one of the references for the dissemination of the cooperative system in Barcelona.

The cooperative includes 28 dwellings and is inspired by the Andel (Denmark) and FUCVAM (Uruguay) models of non-speculative cooperative housing.

This model guarantees collective ownership of the building, which remains in the cooperative, while the inhabitants have the right to use the apartments indefinitely as members of the cooperative.

La Borda is inspired in a model based on the principle that housing should be a good of use and not a speculative good of investment.

Therefore, the member cannot sell or rent the flat outside the cooperative, but the cooperative assigns it to another member of it once it has been freed. The members have access to a house by paying an entrance fee, which is refundable if they leave the cooperative, and by paying a monthly fee, equivalent to a social rent. In the case of La Borda, the value of the fee is set by the cooperative within the margins established by law for subsidized housing (VPO).

The affordability of the apartments homes is directly conditioned by their qualification as VPO. La Borda has been built on a municipally-owned plot of land to which the cooperative has had access by virtue of an agreement for the transfer of the surface right area for a period of 75 years, extendable to 90. The qualification as VPO has conditioned not only the affordability of housing but also the economic profile of the households. However, applicants must also be members of the cooperative to access housing.

As for the financing model, the cooperative has been financed mainly with its own resources and with funding from Coop57, an ethical and solidarity-based financial services cooperative.

ARCHITECTURAL DESIGN

One of the main objectives of La Borda is to encourage the diversity and interrelationship of its members through common spaces where to promote coexistence and provide services to the community.

This model minimizes private spaces in favor of shared spaces, by collectivizing some services such as laundry, kitchen and dining room for events, guest rooms, storage rooms or bicycle garage.

Each dwelling start from a basic structure of 50 square meters to which additional rooms are added to generate larger homes. In the future, this modular structure will allow the adaptation of the houses to the needs of the residents.

Most community spaces are on the ground floor, including a commercial area open to the neighborhood, currently occupied by a consumer cooperative dedicated to providing organic products. The central courtyard facilitates the flow through the building, encouraging the meeting of neighbors and connecting the other community spaces. The building will also allow the free flow of people to the park designed inside the old Can Batlló enclosure, breaking with the continuous row of buildings and giving continuity to an adjacent street. From the point of view of sustainability, the houses are strategically placed on the south facade and follow the principles of passive design and low energy consumption. Bal-

conies and blinds allow reducing the impact of the sun's rays in summer while letting them in during winter, considerably reducing the need for artificial air conditioning. The central courtyard is covered by a greenhouse that opens and closes automatically according to the building's climatic needs, and allows the generation of draughts in summer.

One of the most characteristic elements of La Borda is its wooden structure. In addition to being a natural and recyclable material, wood construction considerably reduces construction time and guarantees comfort and safety standards equivalent to conventional construction.

GOVERNANCE

From the management point of view, La Borda is committed to a model of self-management and direct participation of its members during the process of design, construction, management and maintenance of housing.

This is due to two main objectives: on the one hand, to encourage the active involvement of members by generating constructive community dynamics and, on the other hand, to reduce construction costs by eliminating the costs of intermediaries wherever possible.

The General Assembly of the Cooperative is the maximum expression of members will and its agreements are obligatory for all the members. The General Assembly must be convened at least once a year, although it may discuss and decide on any matter at the request of the Governing Council or of a group of members representing at least 10% of the votes. The General Assembly also approves the Internal Regulations, which establish the internal functional organization of the cooperative. The Governing Council is the representative and governing body of the cooperative and is responsible for establishing general guidelines in accordance with the decisions taken by the General Assembly.

The Council is made up of the Presidency, the Secretariat, the Treasury and several members.

The cooperative may also rely on a person who exercises coordination functions, and a management and misspelled structure according to its needs (La Borda, 2017).

Princesa49

THE HISTORY

Princesa49, also known as the "Projecte El Born", led by Sostre Cívic SCCL cooperative, is located on Carrer de la Princesa in the Born neighborhood, in Barcelona's Ciutat Vella district. This is a project for the rehabilitation of a municipally-owned property, which has been ceded for 75 years by means of a transfer of the surface right area. The Cooperative is inspired by the model undivided property cooperative of inhabitants, particularly by the Danish case (Andel). This model is advantageous both for the members of the cooperative, who can have access to long-term stable housing without having to assume the costs associated with a mortgage and can also form part of an integrated collective project, and for the general interest, since affordable housing is being generated without depending exclusively on public spending and the public assets currently in disuse are being reactivated. Sostre Cívic SCCL has been responsible for coordinating the project and selecting from among its members the people who currently live in Princesa49. As in the case of La Borda, the qualification as VPO of the houses has conditioned both the affordability of the houses and the economic profile of the households. Thus, it is possible to have access to a home by paying an entrance fee, which is refundable if you leave the cooperative, and by paying a monthly fee, equivalent to a social rent. As in La Borda, the financing of the project comes mostly from Coop57, the ethical and solidarity-based financial services cooperative.

ARCHITECTURAL DESIGN

Princesa49 includes five apartments, one per floor, of between 45 and 65 square meters, and three common spaces distributed throughout the building: a space on the ground floor to generate interaction with the neighbourhood, whose specific use has yet to be defined; a multipurpose meeting room for the residents on the third floor, and a communal rooftop.

The participatory design during the rehabilitation phase allowed residents to influence the configuration of their flats according to their needs and preferences, although bathrooms and kitchens are mostly located in the same place on each floor (for functional reasons and the location of drains). The comprehensive refurbishment of the property has also made it possible to improve accessibility, mainly through the installation of a lift, and to improve energy efficiency. Radiant heating covered with clay has been installed on the exterior walls and the glass on the balconies and windows has been replaced with double glasses, with an air chamber to improve the insulation of the facade. In addition, solar thermal collectors have been installed to contribute to the production of domestic hot water.

GOVERNANCE

The process of defining the project required an intense and long work of participation by the user members. A series of participatory workshops were held to define the uses of the community spaces, the design of the houses and coexistence rules. The process also served as technical, economic and management learning, and was an opportunity to build trust among the members.

Although the user members have a recognized role in the daily management of the building, **the organizational and administrative management corresponds to Sostre Cívic.**

This cooperative is organized on the basis of the Ordinary General Assembly (in which all members have the right to participate and vote and where the main decisions are taken) and the Governing Council, as the executive body of the cooperative.

The Governing Council is made up of eight members elected by the General Assembly and is divided between the Presidency, Secretariat, Treasury and members.

Sostre Cívic also has a technical team that provides support in administrative tasks, architecture and construction, communication and other tasks necessary for the management of the cooperative and its phases.

conclusions



two models, many questions

The collaborative housing models of Bologna and Barcelona described here speak to **a new demand for housing, and more in general, for a new design for cities.** However the origins of the cohousing movement in each geopolitical context are distinct.

Cohousing is a recent phenomenon in Spain, taking root in the last decade. Despite its newness, the cohousing movement is growing consistently and seems to reflect a housing paradigm in opposition to building speculation. Even building standards demonstrate social and environmental sustainability.

With the bursting of the real-estate bubble, the establishment of the Platform of people Affected by Foreclosures (PAH) and the 15-M movement, the traditional concept of property is undergoing a deep crisis in Spain. Common goods are becoming the object of fierce debate in both public and private spaces. Architecture, too, is implicated in this revolution of cultural and social awareness. The Spanish cohousing movement, therefore, was born in reaction to real-estate speculation and to the crisis of the existing housing model, no longer able to guarantee the universal right to shelter. The phenomenon has evolved into a

social crisis and provoked the response of the active citizenry, resulting in a profound rethinking of housing strategies in Spain. These changes have been spurred on by initiatives for families affected by foreclosure (Las Corralas and PAH), collaboration between active seniors (for example, Trabensol), and the strengthening of usage rights in the cooperative housing culture (model developed primarily in Barcelona). In Italy, the rediscovery of a sense of community and identity within the context of housing is a trend that has become ever-more marked in the last ten years.

Demand for supportive housing first arose in Bologna more than a century ago, with the early experiences of the Risanamento and later, Dozza cooperatives. Boasting one of the highest historical numbers of volunteer associations, Bologna is the city of participation. It is likely that the collaborative heritage written into Bologna's DNA alone would have generated great interest in new forms of supportive living, but the demographic evolution of recent years has accelerated new social needs, and thus new demand. In "Bologna Beyond GDP," Gianluigi Bovini draws upon census 2011 data to identify the principle motors

of demographic change in the city. A summary glance at the data reveals certain shared factors in the demographic trends of both Bologna and Barcelona:

- An elderly population, destined to age even more in coming years, with a concomitant increase in one-person households occupying large homes and the consequent underutilisation of the housing stock.
- Intensified dissolution of family ties due to separation and divorce, resulting in more one-person and one-parent households with children.
- Low birth rates.

The weakening of traditional families entails transformation of the support networks once generated by these. The experimentation of new typologies of collaborative living finds impetus in the search for socialisation and support no longer completely satisfied by traditional networks. It should be noted that cohousing residents often build strong communities, with networks that care for both the interiors and exteriors of homes, generating large positive spillovers for the larger neighbourhood and community. Bologna's demographic transforma-

tion, and the search for new answers to old needs, provides the background for the collaborative living experiments in advanced stages or already achieved.

Although the two models- Bologna and Barcelona- have distinct origins, they both respond to a need for shelter, for networks of solidarity among residents, while still remaining open to the surrounding community.

tools and incentives for the diffusion of cohousing

Recognising the innate social interest in these emerging housing models, Bologna and Barcelona have enacted strategies and tools to aid in their spread.

ACTIONS

CATEGORY	BARCELONA	BOLOGNA
URBAN INCENTIVES	Exemption from the obligation to create parking	Regulatory definition of cohousing and recognition of public interest with the modification of Urban Building Code Art. 32B: <ul style="list-style-type: none"> > Possible exemption from the creation of a minimum number of parking spaces. > Additional 20% of permissible floor area.
INDIRECT SUBSIDIES	Land value tax (IBI) bonus (50% first 4-5 years for social housing, 30% 6th year, 10% 6th) 90% bonus on construction tax (ICIO) for cooperatives and non-profits (+ proposal of total exemption from IBI and ICIO)	Exemption from municipal waste tax for the common-use areas of cohousing (Ordinance n. 15, 11/03/10- art. 4)
DIRECT SUBSIDIES	State program (social housing lease)- equivalence transfer of use and lease. Possible subsidy, refundable after 20 years. Reduced price of leasehold estate.	One-time financing of the Porto 15 project by the Youth Department.
LAND/ BUILDINGS	Direct transfer of leasehold estate (2) and 2 bids (5+2) for city terrains.	Cohousing on completely public property (Porto 15) Bid for demonstration of interest for three city buildings, to be converted to cohousing (Nov. 2019)
FINANCING	Institut Català de Finances (ICF) Municipal guarantee for mortgage Banca ética (FIARE, Triodos, Coop 57)	First-home tax relief (for all types of accommodations) Savings funds for cooperatives (to be primarily used for maintenance of the existing housing stock)

	CATEGORY	BARCELONA	BOLOGNA
ACTIONS	TECHNICAL SUPPORT	<p>Within the setting of the bid for assignation of City land (IMHAB technicians and office)</p> <p>Collaborative Housing Committee (co-creation of the public policy model)</p> <p>Resources on the IMHAB website</p> <p>Conference participation</p> <p>Subsidising of support organisations</p>	<p>Intersectoral unit for territorial feasibility analysis of cohousing (analysis of possible buildings to convert into cohousing, verification of demand for cohousing by citizens and private social organisations)</p>
	TOOLS FOR THE MANAGEMENT OF COHOUSING	<p>Leasehold estate agreement</p> <p>Collaborative program (internal and external) included in the call for bids, and therefore obligatory (regularly checked)</p> <p>Cooperative Statutes</p>	<p>Cohousing regulations (written by residents and owners)</p> <p>Charter of values (written by future residents)</p> <p>Collaboration pact (City – residents)</p>
	RENT SUBSIDIES	<p>Rental subsidies (Ajuntament de Barcelona)</p>	<p>Agreed-upon rent</p>
MAINTENANCE OF THE MODEL	TOOLS FOR REGULATION AND SUPERVISION	<p>Possibility of creating a stable management support group</p> <p>Leasehold estate and transfer of use / lease with obligation to maintain model for 75 years</p>	<p>Possibility of creating a permanent unit of support, diffusion and evaluation of cohousing projects</p> <p>In the case of transfer of public buildings, obligatory use as cohousing is imposed for 20 years, recorded in the public register</p> <p>In the case of leasehold estate establishment, obligatory use of the concession as cohousing is imposed for 20 years</p>
	PROFILE OF BENEFICIARIES	<p>Social housing (VPO)</p> <p>Units / districts (objective: 535 units in 10 years, one cohousing in each district)</p>	<p>Young people, economically vulnerable family units, potential users of public housing</p> <p>Positive spillovers on the neighbourhood and surrounding area</p>
SOCIAL IMPACT			

As can be inferred from the summary table, cohousing in Barcelona and Bologna takes the form of buildings with independent flats and common areas designated for organisational and recreational activities for residents; residents may voluntarily decide upon a procedure for opening these areas to the public. In the case of Bologna, openness to the surrounding community is determined by residents but may be transcribed in an official collaboration pact with the neighbourhood which details the types of activities to be offered to the local community.

The officiality of the pact is necessary to accede to the incentives and relief measures Bologna provides to cohousing.

In the case of Barcelona, this housing model fulfils its social function by ensuring affordability. All types of collaborative housing in the city mirror the undivided property cooperative model.

Both models differ from the original conception of cohousing, widespread in Northern Europe, which is strongly focused on the internal community of residents. In our case, the self-help aspect in the daily life of residents is less marked (for example, community dinners five days out of the week- prepared by a rotating group of residents- in order to facilitate the reconciliation of work and family); this is joined by a greater openness to the local area and by the organisation of cultural, educational and social interest activities.

In the Mediterranean case, social engagement motivates the involvement of the public sector in the spread of cohousing and the concession of various types of incentives.

In Bologna's case, the modification of the Urban Building Code to provide a legal definition of collaborative housing created a foundation for relevant tools and systems of incentives which are still in development.

In Barcelona, the commitment to create 535 cooperative housing units in 10 years reflects the city's planning abilities and dedication to social mixing and the integration of different neighbourhoods through this form of housing.

OPEN QUESTIONS

The housing question is influenced by different social, demographic and economic dynamics, to which the collaborative housing project- because it was generated by these changes- must be able to adequately respond.

Two socio-demographic dynamics seem to assume particular relevance in this context, in the case of both Bologna and Barcelona.

The first dynamic is the rise of social vulnerability among specific groups. The population at risk includes young people, the elderly, migrants and one-parent households, all of which are particularly vulnerable to socio-economic changes.

It is especially in large urban areas where these vulnerabilities play out the most and where multicultural and multigenerational intergration become key. Such integration starts at the domestic level.

At the same time, an almost opposite challenge is playing out in the same places, at only a short distance: that of longevity.

Constant growth of the elderly population, in both absolute and relative terms, characterises these cities- one sign, among others, of widespread and increasing well-being and the consolidation of excellent public services. The elderly often live alone or without strong family networks, and

are inherently vulnerable to health and social problems. For the first time, and with little leeway, cities are forced to address the reorganisation of a large part of the housing stock and the neighbourhood-level nature of urban living. **An enormous challenge that recalls, in general terms, the "design-for-all" concept of creating and redeveloping large urban sectors; that echoes the vision of cities as concretely, physically inclusive places.**

Challenges of this scale seem elusive in the absence of a renewed and reinvigorated market system.

The need to forge progressive, structural and consistent alliances between cities is overwhelmingly clear. As discussed in the preface, many cities are working to draw the attention of the European Union and United Nations to the question of housing.

Barcelona and Bologna have signed the Municipalist Declaration of Local Governments for the Right to Housing and the Right to the City, which unfolds Sustainable Development Goal 11.

The Declaration was presented to the UN High-Level Political Forum in New York on June 16, 2018. The Declaration requests greater responsibility for local authorities, so that these may exercise greater influence

on policies enacted to realise the right to housing and to the city.

The first point of contact is the European Union: an institutional actor almost unknown in the field of housing policy, but which is increasingly referred to in discussions of “the war against poverty,” “inclusive policies,” “energy-saving measures” etc. When we speak of “housing” in some specialised applications, the role of the European government- with ample leeway to act, and possible direct and indirect repercussions on population well-being- emerges. This “fragmented” presence was evident in the drafting of the now-concluded 2014-2020 Budget.

Development of the new 2021-2027 budget requires a unified infrastructure, capable of reconciling different aspects of the housing problem and building European housing policy within the larger framework of urban policy. One element that must be accounted for in the drafting of European policy is the diversity of the Member States and their cities; **the housing policies and markets in Southern and Eastern Europe are distinct with those of Central and Northern Europe.** Facilitating and providing opportunities for innovative initiatives -like the emerging cohousing models of Barcelona and Bologna presented in this publication- represents a way of fostering social cohesion and improving the lives of citizens who have greater difficulties in accessing the free housing market in Europe.

bibliografia
bibliography



Agnoletto M., Guerzoni M. (a cura di), 2012, *La campagna necessaria. Un'agenda d'intervento dopo l'esplosione urbana*, Macerata: Quodlibet.

Ajroldi C., Calastri S., Roca Batlori E., (2014) *Cohousing in Spagna: Strumenti, fattori e strategie per un nuovo sviluppo*, in Baratta A., Finucci F., Gabriele S., Metta A., Montuori L., Palmieri V., *Cohousing. Programmi e Progetti per la Riqualificazione del Patrimonio Esistente*, Pisa: Edizioni ETS.

Bagnasco A. (2015), *Regulation Crisis, Polarization and Inequalities in Bianchetti C., Cogato Lanza F., Kercuku A., Sampieri A., Voghera A. (a cura di) Territories in Crisis*, Berlin: Jovis, 40-47.

Bianchetti C. (2015), *Crumbling Territories: Rules, Rights, and Values in Bianchetti C., Cogato Lanza F., Kercuku A., Sampieri A., Voghera A. (a cura di) Territories in Crisis*, Berlin: Jovis, 9-18.

Bergamaschi M., Castrignanò M. (2017), *Un modello di sperimentazione di mix sociale nell'edilizia residenziale pubblica*, *Sociologia urbana e rurale*, 112: 29-40.

Eduard Cabré & Arnau Andrés (2018) *La Borda: a case study on the implementation of cooperative housing in Catalonia*, *International Journal of Housing Policy*, 18:3, 412-432, DOI: 10.1080/19491247.2017.1331591

Bovini G. (2019), *Bologna oltre il Pil*, Bologna: Il Mulino.

Calastri S., Gresleri J. (2013), *For a first reflection on cohousing Torino: Shared territories*, testo consultabile sul sito <https://territoridellacondivisione.wordpress.com/2013/02/13/for-a-first-reflection-on-cohousing/>

Censis, Nomisma (2015), *Investire sulla casa. Politiche e strumenti per l'affitto in Europa, proposte per l'Italia*, Roma: SIDIEF.

Comune di Bologna (2018). *Bologna. la domanda di casa*. Bologna.

Cooperativa Edificatrice Giuseppe Dozza (2016) *Progetto Hygeia. La Solidarietà nell'Abitare Bologna*:Legacoopabitanti, testo consultabile sul sito <http://www.legacoopabitanti.it/service-view/cooperativa-dozza-bologna/>

Corubolo M., Omegna E. (2018), *Si può fare! Mappatura del fenomeno in Italia*, in Rogel L., Corubolo M.,Gambarana C.,Omegna E. (a cura di) *Cohousing. L'arte di vivere insieme*, Pergine (TN): Publistamapa; 55-58.

Eurocities (2019). *EUROCITIES launches new initiative of city pledges at the European Parliament*, Brussels: Eurocities testo disponibile al sito <http://www.eurocities.eu/eurocities/allcontent/EUROCITIES-launches-new-initiative-of-city-pledges-at-the-European-Parliament-WSPO-B9NBYE>

García-Almirall, Pilar 2016. *Modelos de Política de Vivienda Municipal. Estudio de referentes de otras ciudades de ámbito Europeo y Americano*. Disponible en: <http://www.pmhb.org/repdoc/66751-20160719121641.pdf>

Gentili A., Tassinari F., Zoboli A. (2018), *Indagine sul mercato degli alloggi in locazione a Bologna*, Bologna: Fondazione Istituto Carlo Cattaneo.

Guerzoni M. (2012), *Il valore strategico di una politica per l'abitare*, Archivio di Studi Urbani e Regionali, 105: 113-120.

Guerzoni M. (2018), *Segregazione residenziale nell'area metropolitana di Bologna*, in Fregolent L., Torri R. (a cura di) *L'Italia senza casa. Bisogni emergenti e politiche per l'abitare*, Milano: Franco Angeli.

Iaione C, Bernardi M., De Nicotlis E. (2019), *La casa per tutti*, Bologna: Il Mulino. p.18

IMHAB 2019. *Bases. Segon concurs públic per a la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície sobre els béns patrimonials descrits per a destinar-los a la promoció, construcció i gestió d'habitatges per part de les cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús (Cohabitatge) dividit en 3 lots (EXP. NÚM 70/19)*

IMHAB 2018. *Evolució anual de les rendes mensuals de lloguer a Barcelona i Districtes, 2004-2018*. Font: Secretaria d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

La Borda 2017. *Estatuts de la cooperativa mixta d'habitatges en règim de cessió d'ús i de persones consumidores i usuàries d'habitatges La Borda, SCCL*.

Maggio M. (2019), *Quartieri di edilizia residenziale pubblica e politica del social mix. Un'indagine quanti-qualitativa a Bologna*, Tesi di Dottorato di ricerca in Sociologia e ricerca sociale, Ciclo XXXI, Università di Bologna.

McCamant K., Durrett C. (1988), *Cohousing. A contemporary approach to housing ourselves*, Berkely, California: Habitat Press.

Nomisma (2016), *Le famiglie e la casa. Vecchi sogni e nuove realtà*, Roma: Agra

Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano de Barcelona.

Disponible en: <http://www.amb.cat/s/es/web/territori/gestio-i-organitzacio/numamb.html>

Ordenanza Fiscal Reguladora del IBI. Disponible en: <https://ajuntament.barcelona.cat/hisenda/sites/default/files/OF20.1.1.pdf>

Ordenanza Fiscal Reguladora del ICIO. Disponible en: <https://ajuntament.barcelona.cat/hisenda/sites/default/files/OF20.2.1.pdf>

Plan para el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2016-2025. Resumen Ejecutivo. Disponible en: https://habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/plan_por_el_derecho_a_la_vivienda_resumen_ejecutivo_0.pdf

Sangregorio I. (2000) *Collaborative Housing in Sweden, Borås*: Centraltryckeriet
UCGL (2018) *Municipalist Declaration of Local Governments for the Right to Housing and the Right to the City*, Barcelona: UCGL texto disponible al sito <https://citiesforhousing.org/#section--0>

Vestbro D.U. (a cura di) 2010 *Living together – Cohousing ideas and realities Around the World*. Stockholm:Universitetservice

<https://sostrecivic.coop/projectes/princesa49/>

<http://www.laborda.coop/es/>

Questa pubblicazione è il risultato di un lavoro di scambio e di confronto tra le città di Bologna e di Barcellona sul tema dell'abitare collaborativo. Le esperienze in corso nelle due città hanno rielaborato il modello originale di cohousing, sviluppato nel nord Europa, caratterizzandolo con una forte vocazione di apertura al territorio e con un deciso interesse sociale.

This publication results from exchanges and discussions between the cities of Bologna and Barcelona on the theme of collaborative housing. The experiences in progress in the two cities have reworked the original cohousing model, developed in the north of Europe. We can begin to identify a Mediterranean typology of cohousing, directed outwards to the territory, and with a decisive social interest.