

1 2018

## Cooperative di abitazione Innovazione e sostenibilità

Wohnbaugenossenschaften  
Innovation und Nachhaltigkeit

**TESTI** TEXTE Monique Bosco-von Allmen | Jennifer Duyne Barenstein,  
Daniela Sanjinés | Jutta Glanzmann Gut | Ernst Hauri | Bruno Marchand,  
Lorraine Beaudoin | Andreas Wirz  
**PROGETTI** PROJEKTE EM2N | Esch Sintzel Architekten | Futurafrosch |  
pool Architekten | TRIBU architecture

**sia** Il convegno sul futuro al Monte Verità



# Il ruolo delle cooperative nell'offerta di alloggi a costi contenuti

## Una panoramica introduttiva

**Jennifer Duyne Barenstein, Daniela Sanjinés**

Antropologa sociale, Dr. phil. Senior Researcher ETH Zurigo

Dottoranda, ETH Zurigo

Una cooperativa di abitazione può essere definita come un modello abitativo di proprietà di un gruppo di soci e da loro democraticamente amministrato, che mette in comune le risorse e riduce i costi individuali di tutti i servizi relativi all'alloggio. Secondo l'Alleanza Internazionale delle Cooperative, organizzazione non governativa fondata nel 1895, che rappresenta le cooperative di tutto il mondo, le cooperative attuano i loro valori fondamentali sulla base di sette principi: adesione volontaria e aperta; controllo democratico dei soci; partecipazione economica dei soci; autonomia e indipendenza dei soci; istruzione, formazione e informazione; cooperazione tra cooperative; interesse per la comunità.<sup>1</sup> Se e in quale misura tali principi si applichino a tutte le cooperative di abitazione nel mondo dipende da diversi fattori storici, culturali e politici e, cosa più importante, dal ruolo che lo Stato svolge nel regolamentare, sostenere o limitare le loro attività. Esistono diversi modelli di cooperative di abitazione con finalità diverse; Ganapati<sup>2</sup> le classifica in cooperative di proprietà, edilizie e di finanziamento. I tre tipi non si escludono a vicenda, ma le prime cooperative di proprietà sono finalizzate alla proprietà e alla gestione collettive, mentre le cooperative edilizie si concentrano sullo sviluppo dei terreni e sulla costruzione di alloggi e quelle di finanziamento prestano denaro ai soci con finalità abitative. In tutto il mondo le cooperative di abitazione assumono tre forme principali: locazione, *limited equity* e valore di mercato. Si differenziano inoltre per il tipo di immobili che possiedono e gestiscono, che va dalla casa unifamiliare all'edificio di più piani, in ubicazioni urbane o rurali. Oggi, tuttavia, le cooperative operano principalmente in contesti urbani e spesso svolgono una funzione importante anche nel definire lo sviluppo dei quartieri e delle città. Le cooperative di abitazione adottano diversi meccanismi di finanziamento, secondo il loro contesto economico, politico e normativo. Le cooperative di proprietà sono più diffuse nell'Europa settentrionale, Svizzera inclusa, mentre le cooperative di costruzione prevalgono a sud, dove l'acquisto dell'alloggio è la modalità abitativa privilegiata.

I movimenti di abitazione cooperativa europei comparvero alla metà dell'Ottocento; furono profondamente ispirati da figure come Robert Owen (1771-1858), filantropo e socialista utopista gallese, e Victor Aimé Huber (1800-1869), riformatore sociale tedesco. Tra il 1849 e il 1852, Huber, che faceva parte del comitato esecutivo di un'innovativa impresa edile senza scopo di lucro, costruì sei alloggi cooperativi a Berlino. A pochi anni di distanza, nel 1861, ottantaquattro case furono costruite a Rochdale dalla prima cooperativa di abitazione del Regno Unito.<sup>3</sup>

Le prime cooperative di abitazione nacquero come risposta alle disperate condizioni abitative delle classi lavoratrici nel contesto storico della rapida industrializzazione e urbanizzazione dell'Europa, allo scopo di fornire alloggi adeguati e a prezzi accessibili alle classi lavoratrici urbane. Con queste premesse, le cooperative hanno gradualmente ampliato la loro attività, e all'inizio del Novecento erano più o meno diffuse in tutta Europa. Soprattutto dopo le due guerre mondiali, hanno assunto un ruolo decisivo nella ricostruzione del patrimonio edilizio devastato. Oggi, secondo l'organizzazione Co-operative Housing International, 27 milioni di europei vivono in cooperative di abitazione.<sup>4</sup>

Dietro questa cifra impressionante vi sono profonde differenze per quanto riguarda il modo in cui l'abitare cooperativo è stato attuato nei diversi paesi. Nel Regno Unito, dove il movimento cooperativo fu fondato ufficialmente nel 1844 e dove progetti pionieristici di alloggi cooperativi furono ispirati dal movimento delle città giardino di Ebenezer Howard, questa soluzione ha oggi una parte piuttosto modesta perché le politiche abitative sono orientate da molto tempo su alloggi pubblici sovvenzionati per le classi lavoratrici e sulla proprietà privata della casa per le classi medie. Oggi, quindi, a fronte di una disponibilità complessiva di quasi cinque milioni di alloggi sociali in locazione, solo 35'000 sono di proprietà di cooperative.<sup>5</sup>

In Germania, alla fine dell'Ottocento, le prime cooperative di abitazione si ispirarono al modello britannico; su grande scala, cominciarono ad assumere un ruolo determinante solo dopo la seconda guerra mondiale, come risposta alla grave carenza di alloggi scaturita dal conflitto. Finanziato attraverso il sistema abitativo nazionale, il patrimonio edilizio cooperativo tedesco si è costituito per più della metà tra gli anni Cinquanta e Settanta del secolo scorso con l'ausilio di ingenti sovvenzioni statali. Nonostante i forti investimenti, il sistema abitativo cooperativo ha cominciato a perdere importanza negli anni Novanta soprattutto nella Germania orientale del dopo riunificazione, dove la migrazione da est a ovest ha lasciato vuoti molti complessi. Un rinnovato impegno a favore delle cooperative di abitazione si è registrato nel 2002, quanto il governo federale ha cercato di rafforzare il ruolo. Oggi le cooperative di abitazione sono 1'850, e rappresentano il 5% del patrimonio abitativo complessivo e il 10% di quello in locazione. A proposito del caso tedesco è interessante notare che, mentre nella Germania meridionale le cooperative sono importanti fornitrici di alloggi abitati dai proprietari, la Germania settentrionale è caratterizzata da grandi cooperative di locazione.<sup>6</sup>

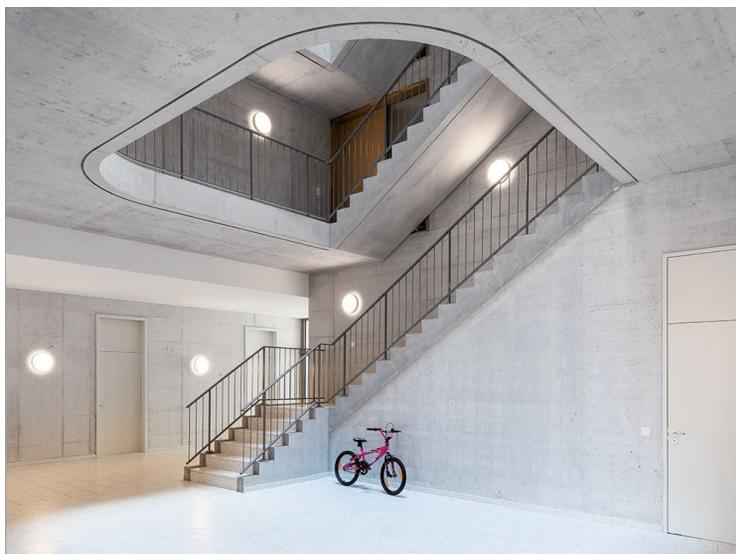
Il paese dell'Europa occidentale dove al momento le cooperative edilizie svolgono il ruolo più importante è la Svezia; sono nate nel 1923 come risposta alla carenza di alloggi e alle enormi speculazioni immobiliari, per garantire l'accesso ad alloggi di alta qualità attraverso cooperative di proprietà degli inquilini. Dopo la seconda guerra mondiale, le cooperative di abitazione crebbero in tutto il paese, sostenute dai governi socialdemocratici che fornivano il sostegno necessario ma al tempo stesso permettevano di mantenere intatta la loro autonomia. Nel corso degli anni Novanta le politiche di edilizia abitativa pubblica che favorivano il modello cooperativo con sussidi e assegnazione di terreni sono diminuite, assumendo un più spiccato orientamento al mercato. Oggi, pur proseguendo la tendenza a un mercato degli alloggi trainato dal settore privato, le cooperative di abitazione rimangono la forma più accessibile di proprietà immobiliare, rappresentando il 22% del patrimonio abitativo complessivo.<sup>7</sup>

Attualmente, però, il paese con le cooperative di abitazione più importanti e interessanti è forse la Svizzera.<sup>8</sup> In Svizzera, un paese tuttora caratterizzato da una percentuale relativamente bassa di alloggi abitati dai proprietari, le cooperative di abitazione forniscono più di 160'000 alloggi e rappresentano quasi il 60% del patrimonio immobiliare in locazione senza finalità di lucro a livello nazionale.<sup>9</sup> La maggior parte di tali alloggi si trova nelle grandi città, come Zurigo, dove rappresentano oltre il 20% del patrimonio abitativo complessivo. Il successo del modello cooperativo viene talvolta attribuito a una forte tradizione di aiuto reciproco delle comunità locali e al lavoro volontario, non si deve dimenticare il prezioso sostegno concesso dalla Confederazione e da diversi Cantoni e municipalità sotto forma di prestiti a basso tasso di interesse e disponibilità di terreni.<sup>10</sup> Anche in Svizzera le cooperative di abitazione hanno svolto un ruolo significativo dopo le due guerre, per poi perdere importanza nel corso degli anni Settanta; soprattutto a Zurigo, sono tornate alla ribalta come importanti movimenti sociali in anni recenti, assumendo un ruolo di primo piano nello sviluppo urbano e nell'incrementare alloggi e quartieri sostenibili, a costi contenuti e socialmente inclusivi. Le cooperative di abitazione più recenti, oltre a essere di un'altissima qualità architettonica ed ecologica, incoraggiano attivamente la coesione sociale e lo sviluppo sostenibile ponendo l'accento su servizi e spazi comuni e su stili di vita a basso consumo energetico. Le cooperative di abitazione offrono appartamenti di

buona qualità e accessibili, con canoni di locazione mediamente più bassi del 20% rispetto alle unità in affitto private. A Zurigo, le cooperative di abitazione sono ormai talmente alla moda da attirare sempre di più anche le classi medie e alte: se nell'abitare cooperativo una buona mescolanza sociale è attivamente ricercata e certamente auspicabile, la recente constatazione che 132 milionari abitano in alloggi cooperativi sovvenzionati ha sollevato qualche perplessità, richiamando la necessità di garantire che questo tipo di alloggi sia destinato a chi non può permettersi gli alti canoni di locazione praticati nel mercato privato.<sup>11</sup>

Sotto i regimi socialisti dell'Europa dell'Est, le cooperative di abitazione hanno avuto vari gradi di importanza. Nella ex Cecoslovacchia, ad esempio, il movimento delle cooperative di abitazione ha avuto un ruolo di primo piano sin dall'inizio del Novecento e negli anni tra le due guerre era considerato uno dei più avanzati d'Europa. Tuttavia il regime comunista salito al potere nel 1948 considerò le cooperative un residuo del capitalismo, con la conseguenza che esse furono interamente liquidate o persero gran parte della loro indipendenza, passando sotto la proprietà o l'amministrazione del governo. La situazione è cambiata nuovamente nell'epoca postcomunista, e oggi la Repubblica Ceca conta 681 cooperative di abitazione, per un totale di 432'000 alloggi. Prima dell'ascesa al potere del regime socialista, le cooperative di abitazione svolgevano una funzione di primo piano anche in Polonia. Qui, al contrario che in Cecoslovacchia, il modello venne mantenuto dal regime ed ebbe una parte decisiva nella ricostruzione dopo il secondo conflitto mondiale.<sup>12</sup> Oggi la Polonia conta un totale di 3'500 cooperative di abitazione, con 2'583'000 alloggi che costituiscono quasi il 20% dell'intero patrimonio abitativo nazionale.<sup>13</sup> In seguito alla privatizzazione del patrimonio abitativo di proprietà statale, le cooperative sono diventate la principale forma di proprietà in Estonia, dove oggi più del 60% degli edifici di appartamenti è stato ceduto a cooperative di nuova istituzione. Mentre queste ultime sono responsabili principalmente della gestione degli spazi comuni, le unità abitative sono proprietà dei singoli soci, i quali sono liberi di venderle a prezzo di mercato.<sup>14</sup>

Nonostante la crisi economica e le sue gravi ripercussioni sul settore edilizio, e benché la proprietà privata del proprio alloggio sia la modalità abitativa privilegiata, le cooperative di abitazione sono soggetti importanti anche nell'Europa meridionale. In Spagna, le prime cooperative di abitazione, costituite da case unifamiliari, sorsero intorno alle grandi città come strategia abitativa a basso costo già negli anni Venti del secolo scorso. In seguito, le sovvenzioni erogate a chi comprava casa e agli imprenditori privati mirarono soprattutto a incentivare l'uso dell'immobile da parte dei proprietari, e a tutt'oggi questa è la soluzione preferita dagli spagnoli. Infatti, anche se attualmente l'accessibilità economica degli alloggi rappresenta un grave problema, l'82% della popolazione continua ad abitare in una casa di proprietà. Negli anni Settanta e Ottanta del Novecento le cooperative di abitazione acquistarono importanza concentrandosi sulla costruzione di alloggi sovvenzionati venduti al prezzo di costo;<sup>15</sup> fino al 2011, circa 14'000 cooperative hanno costruito quasi 1,5 milioni di alloggi, pari al 6% del patrimonio abitativo totale. In anni più recenti, questi alloggi non sono più considerati molto attraenti sia per l'alto grado di regolamentazione e le numerose limitazioni cui sono sottoposti, sia per l'abbassamento dei prezzi di mercato che ha fatto seguito al crollo del mercato immobiliare avvenuto nel 2009. In Portogallo, le cooperative di abitazione hanno cominciato ad avere un ruolo meno marginale solo di re-



1 Miroslav Šik, Hunzikerareal Edificio K, Zurigo Leutschenbach. Foto Michael Egloff

2 Müller Sigrist Architekten, Complesso abitativo e commerciale Kalkbreite, Zurigo. Foto Martin Stollenwerk



172

cente, dopo essere state lungamente ostacolate da regimi autoritari, ostili alla loro filosofia democratica ed egualitaria. Soltanto dopo il 1974 lo Stato ha riconosciuto la necessità di intervento nel settore abitativo, valorizzando il ruolo delle cooperative di abitazione per superarne le carenze. Ha dunque fornito esenzioni fiscali, finanziamenti e disponibilità di terreni, permettendo alle cooperative di affermarsi come soggetto importante del settore abitativo sociale. Negli anni Novanta il governo ha ancora una volta drasticamente ridotto il sostegno allo sviluppo di alloggi sociali, con la conseguenza che le cooperative sono state costrette a venire incontro ai bisogni abitativi più delle classi medie e medio-alte che delle fasce di reddito più basse. Ciononostante, le cento cooperative del Portogallo, che nell'arco di trent'anni hanno costruito circa 180'000 unità abitative, sono note per la buona qualità, la sostenibilità e l'efficienza energetica dei loro alloggi, offerti a prezzi inferiori di circa il 20% rispetto ai normali prezzi di mercato.<sup>16</sup>

In Italia, le cooperative di abitazione hanno vissuto un periodo di forte espansione negli anni Novanta del secolo scorso, in concomitanza con un boom edilizio generale che è durato fino al 2007. Anche qui la proprietà dell'alloggio è dominante da molto tempo, anche all'interno del movimento cooperativo: è in locazione soltanto il 18% del patrimonio abitativo nazionale e, di questa percentuale, soltanto circa un quarto è costituito da alloggi popolari. In Italia, le cooperative di abitazione sono sostanzialmente di due tipi: convenzionali e sociali. Pur essendovi molti elementi in comune tra le due categorie, le cooperative convenzionali sono abitate dai proprietari, singoli soci che possiedono le unità abitative, mentre le cooperative di abitazione sociale forniscono alloggi in locazione a categorie con esigenze particolari, come anziani, disabili e soggetti a basso reddito. L'Italia sta attraversando una grave crisi abitativa, caratterizzata da un'acuta carenza di alloggi in affitto adeguati e a prezzi contenuti. Le cooperative affrontano questo problema costruendo alloggi sociali, da affittare a canoni accessibili. Anche le cooperative di abitazione italiane sono note per avere adottato i principi dello sviluppo sostenibile, per l'incentivazione dell'efficienza energetica e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili.

Non soltanto in Europa le cooperative di abitazione svolgono un ruolo importante nell'offerta di alloggi: tra Otto e Novecento si sono formate anche negli Stati Uniti, concen-

trandosi in particolare a New York. Negli anni Venti del Novecento, cooperative di abitazione *limited equity* o a tasso di mercato si erano ormai affermate in grandi città come Chicago, Detroit, Buffalo, San Francisco e Philadelphia. La maggior parte delle cooperative a tasso di mercato non superò la Grande depressione a causa dei mutui troppo alti e degli alti tassi di affitto per gli alloggi di fascia superiore; mentre sopravvissero le cooperative che si rivolgevano alle fasce di reddito più basse, appoggiate dai sindacati e concentrate soprattutto a New York. Le cooperative di abitazione a prezzi contenuti continuarono a crescere negli anni Cinquanta e Sessanta, in particolare a New York, con il sostegno dei programmi di sovvenzioni federali. Negli anni Settanta l'amministrazione Nixon pose fine a quei programmi, con la conseguenza che lo sviluppo delle cooperative di abitazione a prezzi accessibili calò vertiginosamente. Negli anni Ottanta, con l'affermarsi dei condomini e l'incentivazione della proprietà dell'alloggio come mezzo per accumulare ricchezza, l'attività edilizia cooperativa si trovò in difficoltà ancora maggiori.<sup>17</sup> Oggi New York continua a rappresentare un'eccezione nel panorama degli Stati Uniti perché le cooperative di abitazione si sono mantenute vitali grazie al loro legame con l'amministrazione locale. Si tratta per lo più di cooperative a tasso di mercato, e i vantaggi che il modello potrebbe offrire come soluzione abitativa praticabile e a prezzi contenuti continuano a essere ignorati. Infatti, laddove in Europa le cooperative sono state incoraggiate principalmente per rispondere ai bisogni abitativi delle fasce a basso reddito e delle classi lavoratrici nelle città in espansione, nell'America del Nord sono state istituite dalle fasce di reddito superiori o dai sindacati.<sup>18</sup>

Nell'Asia meridionale, specialmente in India, le cooperative di abitazione sono state introdotte dalle amministrazioni coloniali e risalgono ai primi del Novecento. Promosse sotto il dominio coloniale britannico al principio del Novecento, in India erano fortemente controllate dallo Stato e amministrare da funzionari di nomina statale;<sup>19</sup> dopo l'indipendenza, continuarono a crescere sotto il governo democratico socialista. Nel 1969, con l'istituzione della National Co-operative Housing Federation of India, incaricata di promuovere, sviluppare e coordinare a livello nazionale le loro attività, e con i Piani quinquennali, le cooperative di abitazione ottennero la priorità nell'assegnazione dei terreni e nella fornitura dei materiali da costruzione da parte del governo.

Nonostante la riduzione del sostegno finanziario operata negli anni Novanta, quando le politiche di liberalizzazione economica miravano a rafforzare il ruolo del mercato degli alloggi privato, le cooperative continuano a rappresentare un meccanismo importante nell'offerta di alloggi a prezzi contenuti, avendo raggiunto nel 2011 il numero di 100 mila con 7 milioni di soci.<sup>20</sup>

In America Latina le cooperative di abitazione costituiscono un movimento sociale che incoraggia la partecipazione pubblica e la solidarietà, all'occorrenza anche in opposizione allo Stato. Pioniere in tal senso è stato l'Uruguay, insignito del World Habitat Award 2012 ed esempio ispiratore per altri paesi dell'America Latina, come l'Argentina, il Brasile e la Bolivia. Diversamente dall'India, dove le cooperative di abitazione sono state sostanzialmente frutto di programmi governativi calati dall'alto, in Uruguay sono nate non solo senza alcun sostegno ufficiale, ma addirittura come atto di resistenza allo Stato. Le prime cooperative di abitazione comparvero negli anni Sessanta del Novecento, durante la crisi economica che provocò la chiusura delle fabbriche e una massiccia disoccupazione che ebbe gravi ripercussioni sull'accesso all'alloggio dei lavoratori. Appellandosi a una tradizione di aiuto reciproco che attingeva al sostegno della comunità per sviluppare l'edilizia abitativa, sorsero organizzazioni senza scopo di lucro che si avvalevano della capacità organizzativa dei lavoratori del sindacato e promossero esperienze di costruzione in cooperativa in tutto il paese. La Legge sugli alloggi del 1968, emanata sulla scia dell'ondata cooperativa, fu un importante catalizzatore nel processo di istituzionalizzazione e ulteriore promozione di questo modello in Uruguay, che venne definito in due forme: una rivolta ai soci con medio reddito, che mettono in comune i loro risparmi collettivi; l'altra, fondata sull'aiuto reciproco, rivolta alle famiglie a reddito inferiore, che contribuiscono alla costruzione cooperativa con il lavoro manuale.<sup>21</sup> Nonostante l'indebolimento delle cooperative di abitazione conseguente alle politiche neoliberali attuate durante la dittatura militare, il modello si è conservato e rappresenta a tutt'oggi una parte importante delle politiche abitative nazionali. Il successo del modello cooperativo nazionale in Uruguay può essere in gran parte attribuito alla Federazione unificatrice delle cooperative di abitazione di aiuto reciproco (FUCVAM), che fornisce assistenza tecnica e sostegno ai sindacati e si batte per politiche pubbliche che favoriscano l'accesso pubblico ad alloggi a prezzi contenuti.<sup>22</sup>

Le cooperative di abitazione rappresentano una strategia abitativa di crescente importanza per i poveri delle città anche nel continente africano, dove occorre operare una distinzione tra Africa del Nord e Africa subsahariana. In Egitto, ad esempio, le cooperative vennero istituite sin dai primi del Novecento nell'ambito della lotta anticoloniale. Le cooperative di abitazione nacquero negli anni Trenta da iniziative individuali con un parziale sostegno statale. Tale sostegno è aumentato significativamente dagli anni Settanta in poi, quando le cooperative di abitazione vennero inserite in una strategia per l'eliminazione delle baraccopoli. Oggi l'Egitto conta 2'320 società cooperative di abitazione, che rappresentano mezzo milione di alloggi.<sup>23</sup> Nell'Africa subsahariana le cooperative di abitazione sono comparse soltanto negli anni Sessanta, dopo che molti paesi avevano conquistato l'indipendenza. Questo modello abitativo, che toccava questioni pressanti riguardanti lo sviluppo, è stato ampiamente sostenuto dalle ONG internazionali e dall'Organizzazione internazionale del lavoro attraverso un programma di cooperazione tecnica regionale denominato CoopAfrica, finalizzato a promuovere processi cooperativi

di aiuto reciproco nella costruzione di alloggi e a migliorarne la gestione e le prestazioni nella regione. In Kenya, le cooperative di abitazione sono state introdotte negli anni Ottanta. Seppure limitata e sotto il controllo del governo, la National Cooperative Housing Union (NACHU), istituita dalla Central Organization of Trade Unions (COTU), è riuscita a creare rapporti di collaborazione e a ottenere il sostegno economico di organizzazioni internazionali; ha così potuto fornire assistenza tecnica e microcrediti per lo sviluppo di alloggi destinati a gruppi sociali a basso reddito.

## Conclusioni

Come si vede, le cooperative di abitazione esistono in tutto il mondo e sono nate in contesti storici, politici e culturali diversi. In alcuni paesi sono state favorite dallo Stato attraverso politiche dall'alto, mentre in altri sono nate da movimenti sociali dal basso. Le cooperative di abitazione hanno avuto inizi più o meno modesti intorno all'inizio del Novecento e storicamente hanno avuto alti e bassi, secondo il sostegno politico fornito dai governi. Si sono formate soprattutto in contesti urbani industrializzati, caratterizzati da una forte domanda di alloggi a prezzi contenuti, e si sono dimostrate in grado di offrire alloggi a prezzi significativamente inferiori a quelli praticati nel settore commerciale. In anni più recenti, non solo in Svizzera ma anche in Italia, Portogallo, Germania e Svezia, le cooperative di abitazione sono state un'importante forza trainante nel promuovere uno sviluppo urbano sostenibile, equo e socialmente inclusivo; non sono più semplici fornitrici di alloggi a costi contenuti ma anche protagoniste influenti della società civile, che svolgono una funzione di primo piano nel definire l'immagine e la qualità di vita in quartieri e città e nell'indicare che cosa questi dovrebbero offrire ai loro cittadini. In questi paesi, le cooperative di abitazione sono riconosciute come soggetti di una strategia praticabile, in grado di garantire alloggi dignitosi e accessibili a diverse categorie di persone – anziani, famiglie monoparentali, migranti e rifugiati – e capaci di raggiungere ulteriori obiettivi sociali e di sviluppo urbano. Le cooperative di abitazione possiedono il potenziale per migliorare la coesione sociale e il benessere impegnandosi in iniziative e progetti comunitari, e possono contribuire a valorizzare le capacità personali e la fiducia dei loro soci, in quanto si occupano di questioni amministrative, finanziarie, edilizie e di manutenzione.<sup>24</sup> Molte cooperative di abitazione favoriscono espressamente stili di vita sostenibili, sottolineano l'importanza degli spazi comuni e sono all'avanguardia nel promuovere l'efficienza energetica, tecnologie edilizie ecologiche e quartieri e città vivibili. Per svolgere questo ruolo, hanno bisogno di organizzazioni della società civile forti, di politiche favorevoli e del sostegno permanente delle amministrazioni municipali, regionali e nazionali sotto forma di esenzioni fiscali, prestiti agevolati e sovvenzioni, accesso a terreni a prezzi contenuti – ad esempio attraverso accordi di compartecipazione con le amministrazioni municipali. Se queste condizioni vengono rispettate, le cooperative di abitazione possono non solo continuare a svolgere una funzione importante e innovativa nel mondo industrializzato, ma potranno anche contribuire a superare la crisi abitativa globale, che attualmente colpisce circa un miliardo di persone prive di alloggio adeguato o costrette a vivere in quartieri degradati.

Traduzione di Scriptum



Testo originale in inglese  
www.espazium.ch

### Die Rolle der Wohnbaugenossenschaften beim Angebot an günstigem Wohnraum.

Eine Wohnbaugenossenschaft ist ein Modell, bei dem eine Gruppe von Personen eine Wohnanlage gemeinsam besitzt und demokratisch verwaltet, wobei die Ressourcen zusammengelegt werden, um die Wohnkosten der einzelnen Mitglieder zu senken. Auf diese Weise können Genossenschaften Wohnraum zu einem Preis anbieten, der weit unter den marktüblichen Mieten des kommerziellen Sektors liegt.

Dieser Artikel zeigt einen Überblick über die unterschiedlichen Typen von Wohnbaugenossenschaften in aller Welt. Die meisten entstanden zu Beginn des 20. Jahrhunderts in einem industrialisierten, urbanen Kontext mit einer hohen Nachfrage nach günstigem Wohnraum. In neuester Zeit haben sie sich als wirkungsvolles Werkzeug bei der Förderung einer nachhaltigen, sozial inklusiven Stadtentwicklung bewährt. Vielerorts tragen genossenschaftliche Bauten entscheidend dazu bei, die Identität ganzer Stadtteile, ja ganzer Städte zu definieren und die Lebensqualität auch für angrenzende Gebiete zu steigern. Denn die Genossenschaften bieten nicht nur qualitativ gute

Wohnungen zu erschwinglichen Preisen für verschiedene Mietergruppen, sondern setzen sich darüber hinaus auch für weiterführende Ziele der städtebaulichen und gesellschaftlichen Entwicklung ein. In vielen Fällen engagieren sie sich für die Förderung des sozialen Zusammenhalts und Wohlbefindens, indem sie gemeinnützige Initiativen und Projekte verfolgen. Viele sind den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung verpflichtet; sie streben nach Energieeffizienz, ökologischen Bauweisen und für alle lebenswerten Quartieren und Städten.

Um diese Rolle auszufüllen, brauchen Wohnbaugenossenschaften sowohl starke zivilgesellschaftliche Institutionen als auch eine Förderung durch die Politik sowie die permanente Unterstützung durch die lokale, regionale und nationale Administration. Sind diese Bedingungen erfüllt, können Wohnbaugenossenschaften eine wichtige Innovationsfunktion ausüben – und dies nicht nur in der industrialisierten Welt: Sie könnten auch dazu beitragen, die globale Wohnraumkrise zu überwinden, unter der zurzeit etwa eine Milliarde Menschen in verfallenen Wohnvierteln oder ganz ohne Wohnraum leiden.

Traduzione di Sciptum

1. International Cooperative Alliance (ICA) 2017, *What is a cooperative?* Disponibile su: <https://ica.coop/en/what-co-operative> (visitato il 23 novembre 2017).
2. Sukumar Ganapati, *Housing cooperatives in the developing world*, in Jan Bredenoord, Paul van Lindert, Peer Smets (a cura di), *Affordable housing in the urban global South. Seeking Sustainable Solutions*, Earthscan, London 2014.
3. ICA e CECODHAS Housing Europe e ICA Housing, *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, 2012. Disponibile su: [http://www.cooperativehousing.ie/\\_fileupload/Profiles%20of%20a%20movement.pdf](http://www.cooperativehousing.ie/_fileupload/Profiles%20of%20a%20movement.pdf) (visitato il 23 novembre 17).
4. Cfr. <http://www.housinginternational.coop> (visitato il 23 novembre 2017).
5. Cfr. <http://www.housinginternational.coop/co-ops/united-kingdom/> (visitato il 23 novembre 2017).
6. Stephan Beetz, *Housing Cooperatives and Urban Development*, «German Journal of Urban Studies», 47/1, 2008. Disponibile su: <https://difu.de/node/5929> (visitato il 23 novembre 2017).
7. Lago, Linn Matic, *Housing cooperatives in Sweden*, in ICA/CECODAS 2012, cit., pp. 70-72.
8. Susanne Schindler, *Housing and the Cooperative Commonwealth*, «Places Journal», ottobre 2014. Disponibile su <https://placesjournal.org/article/housing-and-the-cooperative-commonwealth/>
9. Wohnbaugenossenschaften Schweiz/Wohnen Schweiz, *Der dritte Weg im Wohnungsbau*, 2013. Disponibile su: [https://www.wbg-schweiz.ch/data/Der\\_dritte\\_Weg\\_im\\_Wohnungsbau\\_9991.pdf](https://www.wbg-schweiz.ch/data/Der_dritte_Weg_im_Wohnungsbau_9991.pdf) (visitato il 23 novembre 2017). I dati a cui si fa riferimento sono stati elaborati congiuntamente dall'Ufficio federale dell'abitazione e dalle due organizzazioni mantello WBG-Schweiz e Wohnen Schweiz.
10. Wohnbaugenossenschaften Zürich, *Partner für Nachhaltiges Wohnen. Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften*, 2015. Disponibile online su: [https://www.wbg-schweiz.ch/data/Gemeinden\\_und\\_Wohnbaugenossenschaften\\_Neuausgabe\\_2015\\_\\_9764.pdf](https://www.wbg-schweiz.ch/data/Gemeinden_und_Wohnbaugenossenschaften_Neuausgabe_2015__9764.pdf) (visitato il 23 novembre 2017).
11. Feargus O'Sullivan, *Zurich's Public Housing Problem: The Tenants Are Too Rich. Switzerland's biggest city clamps down on 132 millionaires currently living in public projects*, «CityLab», 2017. Disponibile su: [https://www.citylab.com/equity/2017/11/zurichs-public-housing-tenants-are-too-rich/546095/?utm\\_source=nl\\_\\_link6\\_111717&silverid=MzQxOTgzNDE2MDE4S0](https://www.citylab.com/equity/2017/11/zurichs-public-housing-tenants-are-too-rich/546095/?utm_source=nl__link6_111717&silverid=MzQxOTgzNDE2MDE4S0)
12. Vit Vanicek et al., *Housing cooperatives in the Czech Republic*, in ICA/CECODAS, 2012, cit., pp. 18-21.
13. Jerzy Jankowski et al., *Housing cooperatives in Poland*, in ICA/CECODAS, 2012, cit., pp. 58-61.
14. Anu Sarnet, *Housing cooperatives in Estonia*, in ICA/CECODAS, 2012, cit., pp. 26-28.
15. Teresa Rodriguez-Barbero Simal et al., *Housing cooperatives in Spain*, in ICA/CECODAS, 2012, cit., pp. 70-73.
16. Guilherme Vilaverde, Ana Mateus, *Housing cooperatives in Portugal*, in ICA/CECODAS, 2012, cit., pp. 62-65.
17. Gerald Sazama, *A Brief History of Affordable Housing Cooperatives in the United States*, 1996, Economics Working Papers. 199609. Disponibile su: [http://digitalcommons.uconn.edu/econ\\_wpapers/199609](http://digitalcommons.uconn.edu/econ_wpapers/199609) (visitato il 10 novembre 2017).
18. Sukumar Ganapati, *Enabling housing cooperatives: lessons from Sweden, India, and the United States*, «International Journal of Urban and Regional Research», 34, 2010, pp. 365-380.
19. Sukumar Ganapati, S., *Institutional potential of housing cooperatives for low-income households: The case of India*, «Habitat International», 25/2, 2001, pp. 147-174.
20. M.L. Khurana, *Housing cooperatives in India*, in ICA/CECODAS, 2012, cit., p. 36.
21. Jan Bredenoord, Paul van Lindert, *Pro-poor housing policies: rethinking the potential of assisted self-help housing*, «Habitat International», 34, 2010, pp. 278-287.
22. Joshua Frens-String, *Revolution through reform: popular assemblies, housing cooperatives, and Uruguay's new left*, «Contemporanea», 2, 2011, pp. 11-30 pp. 11-30. Disponibile su: <http://www.geipar.udelar.edu.uy/wp-content/uploads/2012/07/Frens-String.pdf> (visitato il 7 novembre 2017).
23. Mohamed El Mesiri, *Housing cooperatives in Egypt*, in ICA/CECODAS, 2012, cit., pp. 22-25.
24. Richard Lang, Andreas Novy, *Cooperative Housing and Social Cohesion: The Role of Linking Social Capital*, in «European Planning Studies», 22:8, 2014, pp. 1744-1764.