

**Convegno Internazionale sul tema**  
***“LA CITTÀ CONTEMPORANEA. UN GIGANTE DAI PIEDI D’ARGILLA***  
***La scoperta delle nuove fragilità urbane e i compiti dell’urbanistica”***

URBANPROMO Torino – 15 novembre 2019

**RIUSO, CO-LIVING E NUOVE PRATICHE URBANE**

Francesca Calace, Politecnico di Bari\_francesca.calace@poliba.it

Giuseppe Resta, Università di Roma3\_giuseppe.resta@uniroma3.it

**Introduzione**

Il testo intende discutere la possibilità di costruire nuovi scenari per il recupero di spazi dismessi finalizzati a sperimentare forme di coesistenza dell’abitazione con il lavoro, offrendo spazi che si adattino ai cicli economici delle aree urbane. In particolare si esamineranno alcune pratiche di *co-living* in relazione ad edifici riconvertiti o in una fase di transizione. Proponiamo quindi di guardare alle possibilità offerte dalla dimissione di affrontare il tema della obsolescenza urbana da un lato, osservando d’altra parte la sperimentazione di nuove forme dell’abitare dentro contenitori già esistenti e storicizzati nel tessuto abitativo. Pur nella consapevolezza delle molte dimensioni che tali fenomeni chiamano in causa, la nostra attenzione si soffermerà su tre aspetti: i) il mutare delle relazioni tra spazio del lavoro e spazio domestico; ii) lo studio di alcuni casi di interventi di co-living in contenitori dismessi; iii) il potenziale e i limiti insiti in tali processi entro il quadro più ampio dell’approccio al riuso e dei mutamenti disciplinari.

**Spazio del lavoro e spazio domestico**

Gli spazi che ospitano le attività del lavoro insieme a quelle domestiche hanno radici profonde ed esistono in tutte le culture più antiche. Probabilmente l’intrinseca difficoltà di dare un nome a questa tipologia, se davvero di tipologia si può parlare, ha messo in secondo piano una ricerca che nella contemporaneità sembra cruciale.

Se il Modernismo ha dato forma allo spazio domestico sulla base di una modellizzazione universale della società, dagli anni ’90 la relazione tra l’individuo e la propria casa è diventata molteplice e incerta. La città Moderna era diretta emanazione della struttura burocratica, ed era al suo interno fondata nei principi che la regolavano (Weber 1978), dentro una razionale organizzazione delle attività, tra le quali rientrava quella abitativa e quella della produzione. L’evoluzione delle trasformazioni urbane è legata, senza soluzione di continuità, a quella della comunicazione: Justin Mallia (2013) ripercorre queste fasi storiche dall’avvento del linguaggio alla rivoluzione dell’informazione attraverso internet: alla figura dominante (flusso verticistico) si è sostituita la parità di accesso e immissione delle informazioni (flusso orizzontale).

Il capitalismo globalizzato, fondato sulla telecomunicazione e la produzione dei servizi, ha permesso ad ampie categorie di lavoratori di poter lavorare da casa e/o in movimento. Ciò significa che si può lavorare e vivere in molte case durante la propria vita, obbligando la città a misurarsi con una sfida complessa, nella quale la flessibilità dello spazio deve essere messa al

centro del progetto. Ma allo stesso tempo va perseguita la possibilità di riconfigurarne gli spazi per funzioni diverse da quella abitativa oppure per forme abitative transitorie che generano piccole comunità temporanee.

I *freelancers* formano una nazione nomade, grande come l'Austria<sup>1</sup>, che si muove in aree metropolitane sempre più estese, nelle quali aumenta il rischio di isolamento e depauperazione della rete sociale dovuto alla lontananza dai luoghi d'origine. In un certo senso, lo stile di vita studentesco si allarga alla professione e ad altre fasce d'età. I lavoratori potrebbero perciò rinvigorire la propria rete sociale all'interno di nuove comunità di co-living. Sembrano perciò profilarsi livelli diversi di cittadinanza, la cui definizione si diparte sempre più da quella di nazionalità intesa come appartenenza formale ad uno Stato. Esiste una cittadinanza stabile, una stagionale, una temporanea di poche settimane. E infine bisognerebbe chiedersi se questi diritti 'informali' creati dalla globalizzazione siano in contrasto con quelli dei cittadini stabili (Sassen 2005).

### **Co-Living e riuso**

Osservando la molteplicità e diversità delle esperienze di riuso, e ponendo in raffronto tali esperienze con il mutare delle condizioni esistenziali di significativi segmenti della popolazione, si vuole comprendere se negli spazi della dismissione si possano dare risposte ad alcune nuove domande circa l'abitare e il lavorare: quali sono i caratteri spaziali di un luogo domestico che deve accogliere un singolo o un gruppo di lavoratori? Come una nuova *mixité* fondata sull'avvicinarsi di funzioni e persone negli stessi spazi modifica lo spazio urbano? E come può introdurre in esso elementi di innovazione e rigenerazione sociale? Se la scala della macchina burocratica, alla quale si è accennato nella prima parte, sottintende un approccio verticistico e unidirezionale alla costruzione degli spazi urbani, le pratiche di co-living sembrano dare vita ad un modello di organizzazione decentrato e policentrico. Alcune esperienze in corso consentono di guardare alle politiche di riuso e alla caleidoscopicità delle esperienze che nascono da una società che cambia. L'Unione Europea sta già muovendo in questa direzione con il finanziamento di grandi progetti comunitari. Tra questi ad esempio il SEEDS (Stimulating Enterprising Environments for Development and Sustainability) per promuovere il riuso temporaneo di spazi ed edifici abbandonati in Belgio, Danimarca, Germania, Olanda, Svezia e UK, con un investimento di 4.7 milioni di Euro. Di seguito si descrivono tre casi significativi di co-living attuati in aree dismesse o abbandonate: *Station F* a Parigi, *The Collective* a Long Island, *Whiteleys* a Londra.

L'Halle Freyssinet è una grande rimessa di carrozze ferroviarie costruita negli anni '20 a Sud-Est di Parigi, XIII arrondissement, a servizio della stazione di Parigi Austerlitz. Eugène Freyssinet, maestro del calcestruzzo armato precompresso, la realizzò in tre grandi campate, lunghe 310 metri, con uno spessore di 7 cm e un sistema di tiranti che collegano i pilastri all'altezza dell'imposta. Nel tempo l'edificio è stato pubblicato su numerose riviste per via della concezione strutturale inedita e ardita ottenuta con la precompressione (Dantin 1930). L'edificio fu abbandonato nel 2006, ma aveva ormai acquisito lo *status* di pietra miliare dell'ingegneria civile; la *Société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France* e *Paris historique* supportarono e ottennero il riconoscimento di Monumento Storico nel 2012. Visto lo stato di degrado, si decise di conservarlo individuando una nuova destinazione per i 25000mq di area coperta. Dal 2017 l'intera area fu rilevata da Xavier Niel il quale affidò la progettazione a Jean-Michel Wilmotte per trasformarla in un incubatore di start-up. Il

---

<sup>1</sup> Il report (Leighton 2013) ha registrato 8.9 milioni di *freelancers* al 2013.

progetto si configura come un piccolo ecosistema urbano, una città nella città, in cui si ospitano circa mille piccole imprese in uno spazio poroso e flessibile. Ma nel 2019 si decide di estendere il campus nell'Halle Freyssinet con tre torri di co-living per 600 abitanti/imprenditori, *Flatmates*, che include spazi comuni quali caffè-ristoro, negozio di alimentari, lavanderia, palestra e uno spazio eventi. Il costo delle sistemazioni varia da 399€ a 799€ al mese, in un appartamento di circa 100mq, in cui i coinquilini sono associati sulla base di un algoritmo che ne valuta la compatibilità. Gli arredi sono disegnati da Cutwork Studio e pensati per permettere numerose configurazioni spaziali. Nel 2019 StationF ha ospitato 1217 startup e il 45% delle compagnie è fondato da donne. Le nazionalità principalmente coinvolte sono USA, Cina, Marocco, Tunisia, Korea, India e Italia per un totale di 317 milioni di finanziamenti raccolti. Le imprese sono principalmente legate a piattaforme online (15%), e-commerce (11%) e intelligenza artificiale (12%). L'età media è di 30 anni e in un sondaggio eseguito su 500 imprenditori si verifica che il tempo della giornata lavorativa si estende oltre le 22:00 (20%) e nel fine settimana (42%)<sup>2</sup> confermando le premesse accennate all'inizio del testo.



**Fig. 1 Spazio Co-working Station F con opera di Ai Wei Wei - Foto\_Patrick Tourneboeuf**

Il motto del co-living *The Collective* è “join the global living movement”. Se da un lato si sottintende l’invito ad unirsi ad una famiglia, dall’altro si considera l’ambiente di vita come globale. L’impresa ha sede a Londra ma gestisce diversi co-living nel mondo. Tra questi, una cartiera costruita all’inizio del Novecento ospita 125 unità abitative a Long Island, New York, dal settembre 2019.

L’edificio fu inizialmente sede della *Pilot Radio* (Stokes 1986) ma venne cooptato per la produzione bellica durante la Seconda Guerra Mondiale. Dagli anni '50 si avviò l’attività di produzione della carta e proseguì fino agli anni '70, quando l’intero quartiere subì un forte

---

<sup>2</sup> I dati sono ripresi dal report in-house (Martinez 2019).

declino economico. Gli 8000mq di superficie furono abbandonati fino al primo riuso adattativo del 2012. Ogni stanza beneficia dei 3,7m di altezza e delle grandi aperture che dovevano servire per la produzione (Spivack 2019). Nel 2019 la cartiera è stata acquisita per 60 milioni di dollari e con un investimento totale di 150 milioni (Parker 2019) che serviranno per traghettare l'hotel verso un'offerta di co-living completa di servizi e spazi comuni. Un altro luogo storico di New York, lo Slave Theatre epicentro della cultura afroamericana e di attivismo politico, è stato acquisito per 32.5 milioni di dollari ed è in corso di progettazione. Le strutture di co-living sono suddivise sulla base del tempo di permanenza degli ospiti (breve, media, estesa). L'ex-cartiera è destinata a brevi permanenze che variano da 1 a 29 giorni e gli spazi variano da 20mq a 55mq. Perciò per agevolare la transizione dal modello hotel a quello del co-living si sono conservate le metrature della precedente struttura ricettiva rendendo l'edificio più adatto all'accoglienza per periodi brevi. Le trasformazioni si sono concentrate principalmente negli spazi a piano terra dove si addensano le attività collettive (musica, workshop, palestra) aperte anche all'esterno. L'operazione risulta interessante per la capacità di operare in maniera continuativa mentre il cantiere sta trasformando l'edificio, anche durante il processo che porterà alla costruzione di cento nuove stanze durante il 2020.



**Fig. 2 La cartiera recuperata a Long Island\_ Credits The Paper Factory Hotel**

Un interessante caso di co-living è quello sperimentato nel centro commerciale londinese *Whiteleys*, in località Bayswater, chiuso dal 2018 e in attesa di un piano di rigenerazione urbana. In questo tempo di transizione, Dara Huang di Design Haus Liberty ha sperimentato un sistema modulare prefabbricato per trasformare lo spazio abbandonato in un'occasione per sperimentare i moduli *Vivahouse*. La possibilità di dare luogo a comunità temporanee negli spazi in attesa di trasformazione potrebbe aprire uno scenario per combattere la grande crisi che ha colpito le attività commerciali di quartiere (Butler 2019). L'ultimo report annuale di analisi di mercato sugli spazi di vendita al dettaglio e del tempo libero sottolinea come i proprietari stiano inseguendo strategie per trasformarli in spazi residenziali o per servizi



collettivi (Nyakairu e Anderson 2019). Poiché gli spazi abbandonati del commercio in territorio britannico hanno raggiunto l'11,8% al giugno 2019, un sistema di piccole unità private con servizi condivisi, prefabbricate e realizzabili in tempi ristretti, potrebbe adattarsi alla fluttuazione del mercato e rispondere all'incremento dei *freelancers* (Jenkins 2017). Secondo i dati diffusi dall'azienda, l'affitto-base parte da 600£ al mese in area urbana e 50£ a notte per periodi brevi di permanenza. L'obiettivo dunque è quello di incentivare lunghe permanenze e fornire una serie di servizi e spazi condivisi che dovrebbero favorire scambi e collaborazioni.



**Fig. 3 Il centro commerciale Whiteleys\_Credits Wikimedia**

### **Conclusioni: riuso urbano, un campo tuttora da esplorare**

Nel paper abbiamo confrontato il grande cambiamento in atto negli ultimi decenni relativo alla mobilità dei lavoratori digitali con la possibilità di utilizzare le potenzialità della dismissione per creare comunità di co-living. La moltitudine di lavoratori nomadi esprime una domanda di residenza con caratteristiche nuove che questi casi sembrano affrontare: la possibilità di lavorare e vivere in uno stesso edificio/complesso, la creazione di una comunità temporanea multi-etnica, una risposta alla crisi abitativa con soluzioni abitative economiche ed adatte alle fasce più giovani della popolazione e più in generale con una posizione lavorativa precaria. D'altra parte abbiamo osservato la possibilità di riusare, anche temporaneamente, spazi dismessi introducendo innovazione e mixité in luoghi depauperati di funzioni e significati.

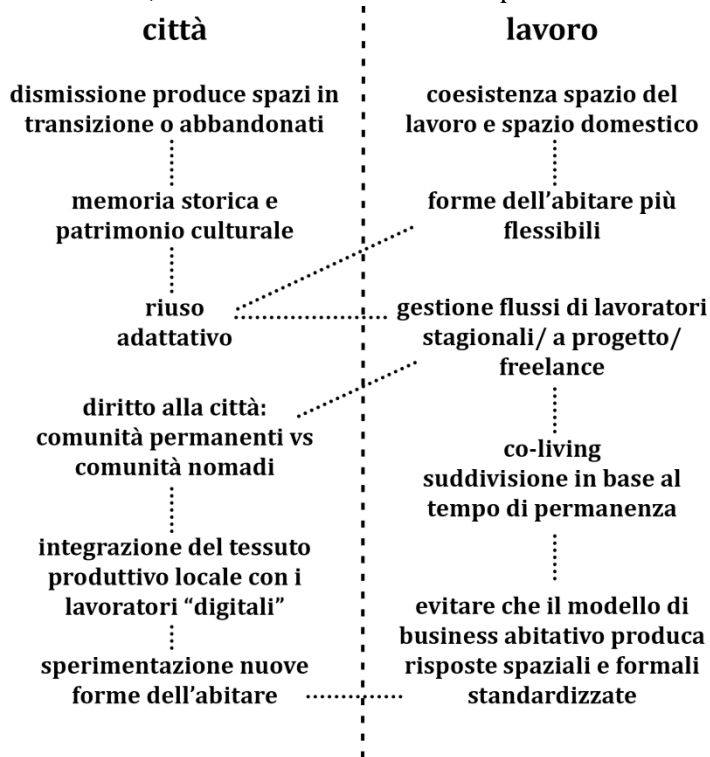
Dall'altra parte ci sembra importante sottolineare alcune debolezze che si potrebbero riscontrare in queste esperienze di co-living. Nei casi in cui l'investimento proviene da una grande impresa multinazionale (es. *WeLive*, *The Collective*) c'è il rischio di applicare risposte architettoniche e urbane standardizzate, poco sensibili ai diversi contesti nei quali sono inserite. In altri termini, se il target principale degli spazi di co-living sono persone non

residenti, forse straniere, tale condizione non dovrebbe dimenticare che intorno esistono dei contesti locali molto radicati e che forse potrebbero trarre benefici reciproci. Per quanto interconnesse al mondo digitale, le comunità di co-living dovrebbero anche essere *site-specific*, isole di sperimentazione dentro l'arcipelago urbano. Perciò lavorare dentro la dismissione, dove i luoghi hanno già una memoria collettiva e una storia affettiva delle persone che l'hanno popolata, potrebbe essere un primo importante terreno di scambio dei residenti nomadi con quelli stanziali. Dove i cittadini del mondo incontrano i cittadini di una comunità locale.

I modelli di residenza breve non sono diretti ai turisti ma piuttosto ai lavoratori e ciò potrebbe agevolare ulteriormente le connessioni con il tessuto produttivo locale. Le relazioni che invece si instaurano tra il turista e la città sono spesso estemporanee e artificiali, producendo una mutazione dei contesti locali che si adattano all'immaginario del visitatore mettendo in scena una città 'falsa' segregata dalle dinamiche quotidiane.

In altri termini, per utilizzare i potenziali di ogni componente del processo – la memoria dei luoghi del riuso, la flessibilità/significatività delle architetture, il contesto sociale stanziale, le comunità nomadi e mutevoli del co-living – occorre che gli interventi siano in grado di evitare segregazioni e che la complessità che si produce all'interno di questi spazi abbia un effetto di 'riverbero urbano', e a sua volta che la complessità delle relazioni urbane possano penetrare all'interno degli spazi del riuso secondo una sorta di processo osmotico (Carta, Lino, e Ronsivalle 2016).

Il caso studio del centro commerciale *Whiteleys* ci sembra particolarmente interessante perché potrebbe essere un primo step intermedio per sperimentare piccole comunità di co-living dentro spazi in transizione. In attesa delle trasformazioni strutturali degli spazi abbandonati si potrebbero insediare moduli abitativi prefabbricati per capire come il contesto risponde al cambiamento. Allo stesso tempo l'architettura dismessa sarà abitata invece che abbandonata, limitando o contrastando i processi di obsolescenza.



**Fig. 4 Riuso urbano e nuovi spazi del lavoro - Credits\_Autori**

In definitiva i casi di riuso per il co-living mostrano quanto sia necessaria una incessante osservazione della trasformazione delle pratiche urbane per poter intercettare domande cui il patrimonio dismesso, pubblico e privato, da 'rovine e macerie' (Augé 2004), possa assumere un ruolo strategico nel dare risposte producendo benefici collettivi oltre la stretta operazione immobiliare; e per poter valutare e quindi imparare a governare processi di riuso che sempre più sfuggono a bisogni supposti per orientarsi sulla base di domande nuove e non istituzionalizzate.

I casi esaminati ci consentono anche di toccare alcuni temi utili per i processi di rigenerazione che anche nel nostro paese si vanno affermando:

- la temporaneità e il suo ruolo tattico nei processi di riuso, ovvero di esplorazione e verifica di possibilità realizzative, esiti e impatti nell'ambiente e nel tessuto sociale (Calace, Angelastro e Cariello 2017), che vede oggi timide forme di riconoscimento istituzionale nelle ultime iniziative del Demanio (es. il progetto di Temporary Use per *"stimolare l'attivazione di processi di riuso capaci di creare valore sia direttamente sull'immobile che su tutto il contesto circostante"*);

- il nodo proprietario e gestionale – i casi descritti nascono tutti da iniziativa e proprietà private, che pur obbedendo a logiche di mercato si rivolgono a soddisfare una domanda di lavoratori, ancorché digitali e nomadi – nella consapevolezza della perdurante difficoltà dell'uso e della gestione esclusivamente pubblica dei patrimoni pubblici nei processi di riuso (Gastaldi e Camerin 2015);

- le peculiarità dell'approccio italiano al tema del riuso: da un lato i tempi della sua maturazione, la tradizione culturale sul tema della conservazione e quindi le specificità delle posture nel rapporto tra conservazione e innovazione (Dansero e Spaziante 2016); dall'altro la sua evoluzione recente, che vede nella prima metà di questo decennio una diffusa produzione intellettuale sul fenomeno della dismissione, per poi dedicarsi prevalentemente alla descrizione di pratiche di riuso che sempre più sono diffuse nel territorio, nelle iniziative private, "dal basso" o guidate da gruppi di interesse e con maggiore difficoltà nei comportamenti pubblici; la discussione è ora spesso concentrata sulla manualistica, puntando l'attenzione al "come si fa", piuttosto che continuare anche a riflettere su quali origini e quali esiti profondi dismissione e riuso – più propriamente, 'dismissioni' e 'riusi' – producano nella città, nei suoi usi e nei suoi valori materiali e immateriali, infine su come l'urbanistica possa costruire nuovi strumenti cognitivi e pianificatori adeguati ad affrontarli in modo non episodico, anche con la finalità di recuperare quella complessità urbana che il '900 ha spazzato via;

- infine il riconoscimento nelle pratiche urbane, e quindi nella città, di nuove cittadinanze; le nuove popolazioni nomadi e il co-living che si è qui trattato non solo rappresentano solo un segmento delle nuove domande di città (Amendola 2010), ma coesistono inevitabilmente con le tradizionali domande e fabbisogni, al cui soddisfacimento il ruolo pubblico non può sottrarsi.

## Bibliografia

- Amendola G. (2010), *Tra Dedalo e Icaro : la nuova domanda di città*, Laterza, Roma-Bari.
- Augé M. (2004), *Rovine e macerie*, Bollati Boringhieri, Torino.
- Butler S. (2019), "Thousands of UK shops left empty as high street crisis deepens", *The Guardian*, 02 May  
[<https://www.theguardian.com/business/2019/may/02/thousands-of-uk-shops-left-empty-as-high-street-crisis-deepens>].
- Calace F., C. Angelastro, A. Cariello. (2017), "Coniugare strategie e tattiche negli spazi marginali", *Urbanistica* 157, 22-27.
- Carta M., B. Lino, D. Ronsivalle. (2016), *Re-cyclical Urbanism. Visioni, paradigmi e progetto per la metamorfosi circolare*, Listlab, Trento-Barcelona.
- Dansero E., A. Spaziante. (2016), "Scoprire i vuoti industriali: analisi e riflessioni a partire da censimenti e mappature di aree industriali dismesse a Torino", In *Postfordismo e trasformazione urbana: casi di recupero dei vuoti industriali e indicazioni per le politiche nel territorio torinese*, 45-106, IRES, Torino.
- Dantin C. (1930), "Les nouvelles halles du service des messageries de la gare d'Austerlitz." *Le Génie civil : revue générale des industries françaises et étrangères*, 11 January, 29-33.
- Gastaldi F., F. Camerin. (2015), "La rigenerazione urbana e i processi di dismissione del patrimonio", *TRIA* 14, 45-58.
- Jenkins K. (2017), *Exploring the UK Freelance Workforce in 2016*, Ipse.
- Leighton P. (2013), *Future Working: The Rise of Europe's Independent Professionals*, Center for Research on Self-Employment.
- Mallia J. (2013), "Città dialogante", *Opere* 34.
- Martinez G. (2019), *Station F What happened in 2019*, Station F, Paris.
- Nyakairu R., J. Anderson. (2019), *GB retail and leisure market analysis h1 2019 update*, The Local Data Company.
- Parker W. (2019), "The Collective acquires Paper Factory Hotel in Queens", *The Real Deal*, 19 March [<https://therealdeal.com/2019/03/19/the-collective-acquires-paper-factory-hotel-in-queens/>].
- Sassen S. (2005), "The repositioning of citizenship and alienage: Emergent subjects and spaces for politics", *Globalizations* 2, vol.1, 79-94, doi: 10.1080/14747730500085114.
- Spivack C. (2019), "Long Island City hotel to convert into 'short stay' co-living space", *Curbed*.
- Stokes J.W. (1986), *The Golden Age of Radio in the Home*, Craigs.
- Weber M. (1978), *Economy and Society: An outline of Interpretive Sociology*, *Wirtschaft und Gesellschaft*, University of California Press, Berkeley. (ed. or. 1922).