

Politecnico di Milano, Scuola di Architettura e Società
Corso di Laurea Specialistica in Pianificazione Territoriale e Politiche Urbane
A.A. 2011/2012

MILANO: I LIMITI DELL'ABITARE

**Bisogno abitativo, mobilitazioni sociali
e ripresa del pubblico**

Relatore: Prof. Massimo Bricocoli
Correlatore: Prof. Carolina Pacchi

Laureanda: Eleonora Sartori
matricola n°765957

ABSTRACT	Pag. 3
INTRODUZIONE	Pag. 4
PRIMA PARTE	Pag. 8
Le case vuote nella Grande Milano	
Quelli che la casa...è sul libero mercato	Pag. 9
1. L'edilizia residenziale in Italia	Pag. 10
Gli scarti territoriali dell'edilizia	
La proprietà privata e l'affitto	
Le spese	
2. Le case vuote di Milano	Pag. 17
Le nuove abitazioni in vendita	
Il patrimonio invenduto e sfritto	
3. Il mercato immobiliare	Pag. 23
Gli investimenti, le compravendite e i mutui in Italia	
Le transazioni a Milano	
Il lusso delle case in vendita	
L'insostenibilità dei canoni d'affitto	
Scheda 1_ La regolazione degli affitti	
4. L'offerta pubblica 'al ribasso' a Milano	Pag. 35
Cenni storici sull'edilizia pubblica	
Scheda 2_ Il contesto normativo	
I numeri dell'offerta	
Scheda 3_ Popolazioni target e tipologie di canone	
L'orientamento alla dismissione	
La gestione del patrimonio pubblico	
Tratti emergenti della domanda sociale di alloggi	
5. Le politiche abitative (pubbliche)	Pag. 48
L'alleanza con l'attore privato	
Il terzo settore: DAR=Casa e Fondazione San Carlo	
Le politiche nei progetti: alloggi sottosoglia e portinerie	
6. La domanda emergente di casa	Pag. 58
Gli sfrattati	
I giovani precari	
Posti letto e studenti nella knowledge city	

SECONDA PARTE	Pag. 73
Le mobilitazioni sociali per la casa a Milano	
Quelli che la casa...se la prendevano	Pag. 74
1. Abitare a Milano negli anni Settanta	Pag. 76
Le occupazioni di massa: Gallaratese e Ticinese	
2. Cadono le ideologie, le mobilitazioni proseguono	Pag. 82
I progetti abitativi pubblici	
Scheda 1_ La Casa degli Artisti	
Scheda 2_ Casa Morigi	
I comitati delle lotte per la casa	
Scheda 3_ Il Comitato di Lotta Casa e Territorio	
Scheda 4_ Il Centro occupato autogestito Transiti	
Scheda 5_ Il comitato Abitanti di S. Siro	
Le occupazioni collettive studentesche	
Scheda 6_ Metropolix	
Scheda 7_ Il pOstello autogestito	
Scheda 8_ Malamanera, Lab Zero, Bottiglieria, Stamperia	
Scheda 9_ Il collettivo Lambretta	
Una mappa delle mobilitazioni	
3. L'indebolimento delle pratiche dal basso	Pag. 102
Le voci dal basso	
La "rabbia debole" di chi non si mobilita	
Il ciclo della radicalizzazione	
La legalità: un'arma a doppio taglio	
Scheda 10_ Gli effetti a Milano della repressione di Genova 2001	
4. L'azione per micro - segmenti	Pag. 114
Servizi dal basso per i gruppi marginali	
Progetti di recupero di uno sviluppo futuro	
Scheda 11_ L'Ostello Bello	
PARTE TERZA	Pag. 120
Vuoti a rendere	
Quelli che la casa...la rivalorizzano	Pag. 121
1. L'insorgenza della 'rabbia debole'	Pag. 123
Gli esperti dal basso	
Sprigionare energie	
2. La responsabilizzazione delle istituzioni	Pag. 130
Valorizzare l'uso sociale delle proprietà immobiliari pubbliche	
Scheda 1_ La Giornata dei Comitati	
Cimentarsi con la gestione diretta	
3. Sfitto a rendere	Pag. 137
Oltre la contrattazione pubblico-privato	
Aprire le case vuote	
ALCUNE NOTE CONCLUSIVE	Pag. 141
BIBLIOGRAFIA	Pag. 142
ALLEGATO	Pag. 145

A fronte dell'emergenza casa, non si scorgono nella scena e nel discorso pubblico a Milano mobilitazioni di rilievo. A partire da questa constatazione, questa ricerca esplora la questione del crescente e articolato bisogno abitativo che si manifesta oggi a Milano con riferimento al parallelo indebolimento delle mobilitazioni per la casa registrato a Milano negli ultimi quindici anni.

Due sono i fronti che segnano l'attuale scenario e ai quali la ricerca presta particolare attenzione:

Le condizioni e lo stato dello stock abitativo, pubblico e privato. La attuale e profonda crisi del settore immobiliare, fondato sulla costruzione di case da destinare alla vendita sul libero mercato, porta all'aumento sul territorio della quota di stock invenduto e sfitto, a causa dell'inaccessibilità sempre più diffusa dei costi della casa, che a loro volta contribuiscono alla generazione di fenomeni di emergenza abitativa come gli sfratti per morosità da appartamenti privati. Siamo inoltre in un tempo prolungato ormai, in cui l'amministrazione non è in grado, per scarse risorse o difficoltà gestionali, di prendersi cura del patrimonio immobiliare pubblico, che dovrebbe fornire un'alternativa abitativa in affitto a basso costo ma i meccanismi di passaggio di casa in casa sono bloccati, con un'attesa in graduatoria lunga anni. Le conseguenze di queste dinamiche si rintracciano nelle domande di casa degli sfrattati, dei giovani precari e degli studenti, le quali sembrano aver acquisito un carattere strutturale più che permanente.

La domanda di abitazione e di autonomia e il silenzio espressi dalle nuove generazioni. Una generazione cosiddetta "senza",¹ i giovani disillusi e privati del loro futuro covano una "rabbia debole" - nelle parole di un recente scritto di Concita de Gregorio² - senza far sentire la loro voce come in passato, anche tramite eventi radicali di protesta. La stagione dei grandi movimenti di massa, attorno al tema della casa, la collettivizzazione della protesta in grado di portare la questione sull'agenda pubblica, è ormai passata. Restano a Milano mobilitazioni sociali disaggregate e atomizzate, nelle quali non confluisce la rabbia di quella schiera di giovani che adopera strategie adattative nella ricerca di un alloggio a fronte dell'insostenibilità dei prezzi di mercato.

La ricerca pone l'obiettivo di esplorare le risorse inutilizzate, in termini di spazi e persone, in un quadro di politiche abitative che sia aperto ad esperienze informali e non esclusivamente basate sul libero mercato. Tre scenari possibili di uscita dalla questione abitativa saranno delineati in questa prospettiva, con riferimento all'interazione di energie dal basso, alla regia e gestione pubblica e alla collaborazione tra attore pubblico e privato, per riconoscere ed evidenziare le domande giacenti e implementare risposte e forme di azione pubblica che siano sostenibili oltre ai limiti e le restrizioni che sono oggi imposti all'abitare a Milano.

¹ Alla generazione "senza", denominata mesi fa "milleurista", appartengono i giovani dai 15 ai 30 anni, sui quali si manifestano i segni più gravi della crisi economica.

² DE GREGORIO C., *Io vi maledico*, Einaudi, Torino, 2013

INTRODUZIONE

La domanda di ricerca attorno cui ruota la tesi indaga il problema abitativo a Milano, con particolare attenzione alle crescenti e variegate domande che emergono, e ripercorre le mobilitazioni di protesta e di lotta per la casa, di attivismo dal basso degli ultimi quindici anni. Il dubbio che sorge e da cui si sviluppano le argomentazioni si esplicita nel quesito: come mai a fronte di un bisogno abitativo diffuso e intenso le mobilitazioni a Milano sono così deboli?

L'articolazione della ricerca assume due fronti principali di esplorazione della questione abitativa, che supportano la costruzione e la dissertazione derivante dalla domanda, per arrivare alla delineazione in ultima istanza di tre scenari da cui prendere le mosse, per politiche abitative che riescano ad oltrepassare il problema posto con la domanda di ricerca. Ad una situazione di disagio non sempre conseguono in maniera diretta mobilitazioni dal basso, come invece sarebbe lecito auspicare una presa di posizione da parte dell'operatore pubblico nei tentativi di soluzione della questione.

Il bisogno abitativo viene delineato nella prima parte della ricerca, **“Le case vuote nella Grande Milano”**, analizzando vari elementi che concorrono a renderlo visibile, a generarlo e a mantenerlo nel tempo, quando non ad acuirlo. Dalla cultura della proprietà privata alla produzione di abitazioni dirette alla vendita su libero mercato, dalla crisi del settore immobiliare alla creazione di un patrimonio invenduto e sfitto, dalle politiche abitative implementate alle domande che ancora non sono soddisfatte e che emergono con nuova linfa in forme differenti. Sin dagli anni Settanta a Milano come in tutta Italia già il rapporto tra proprietari di case e locatari si dimostrava come a favore del primo, e da allora è sempre andato aumentando, contando oggi quasi l'80% degli abitanti proprietari della casa in cui vivono. L'investimento nel bene immobile, scelto in vista di una sicurezza e un ritorno economico nel futuro a scapito dell'affitto, visto come una spesa non rimborsabile, è stato incoraggiato dal settore edile, che ha orientato le nuove produzioni verso il mercato della vendita. L'acquisto dell'abitazione ha innescato un processo d'immobilizzazione del patrimonio edilizio, il quale in gran parte è stato sottratto al comparto mobile dell'affitto, sottraendo di fatto un'offerta che ad oggi è richiesta da fasce di popolazione che alloggiano temporaneamente a Milano e che risulta inaccessibile per molti. Ad aggiungersi a questi primi limiti, la crisi economica internazionale si è riflessa in vari fattori a Milano. La crisi del settore edile, tra mancanza di finanziamenti, sia ai costruttori che agli acquirenti, e calo delle compravendite, genera in città una quantità di immobili attorno agli 80 mila appartamenti che giacciono invenduti o sfitti per i prezzi che, seppur rilevano una lieve diminuzione negli ultimi mesi, rimangono insostenibili per gli abitanti. Se il mercato privato ha generato tali distorsioni e ha contribuito all'immobilizzazione del patrimonio edilizio, l'offerta pubblica nasce proprio come componente complementare al mercato privato. Fornisce edilizia residenziale in affitto a basso costo e si rivolge alle categorie che non riescono ad accedere al mercato libero, le quali oggi a Milano crescono in diffusione e aggravamento del disagio. Nella ricerca si analizzano i numeri dell'edilizia pubblica e l'implementazione di nuova produzione degli ultimi anni, rivelando un comparto che

per la scarsità di risorse si dimostra essere ricettivo solo di quelle domande di disagio grave che emergono in città, senza peraltro essere in grado di soddisfare la lista completa della graduatoria, che nel 2012 conta oltre 37 mila domande di cui ne vengono considerate idonee attorno alle 23 mila. L'offerta pubblica, che conta meno di 70 mila unità abitative, comprende sia alloggi di proprietà comunale che di proprietà Aler, l'azienda lombarda edilizia residenziale incaricata della gestione dell'intero patrimonio, anche quello comunale.

Affianco alla presenza di alloggi sfitti anche nel comparto pubblico, nella misura approssimata di 5.000 sul totale, le difficoltà maggiori del pubblico risiedono nel poter fornire un servizio assistenziale solo ad una parte delle categorie più disagiate e nello scontare una difficoltà nella gestione degli appartamenti. Le politiche abitative degli ultimi anni a Milano hanno cercato di affrontare la persistente scarsità di risorse avviando strumenti che permettessero la contrattazione tra pubblico e privato, e ponendo in questo settore una fiducia che portò alla delega ad esso della produzione edilizia ed esiti controversi riguardo ad esempio l'implementazione di progetti di *housing sociale* o di edilizia convenzionata, che hanno messo in discussione i principi cardine secondo i quali erano stati programmati, come la *mixité sociale* e la caratterizzazione di un'offerta al di sotto dei prezzi di mercato. L'amministrazione tentò sin dagli anni Novanta questa strada, attuando una politica abitativa per progetti, che rimane divisa per interventi sperimentali. Un secondo comparto a cui si rivolse l'attore pubblico, e con il quale ancora intrattiene politiche, è il terzo settore, che viene esaminato per i suoi elementi di potenzialità e criticità, rivelandosi in realtà come un micro-settore d'intervento sul disagio abitativo grave, pur avendo iniziato esperimenti di apertura sul ragionamento sugli alloggi sfitti.

Gli argomenti sviluppati del settore privato da un lato e del settore pubblico dall'altro, sembrano presentare criticità che ostacolano il riconoscimento e la presa in carico della presenza di un disagio abitativo grave contattato nel crescente numero degli sfratti eseguiti a Milano rispetto agli anni passati, l'esacerbato disagio di una fascia di popolazione giovanile che ritarda a trovare una sistemazione abitativa al di fuori delle reti familiari, o ancora il bisogno di una sistemazione temporanea a basso costo da parte degli studenti. Le categorie sociali sulle quali la ricerca porrà uno sguardo più approfondito sono dunque gli sfrattati, i giovani precari e gli studenti universitari.

Nella seconda parte, **“Le mobilitazioni sociali per la casa”**, vengono esplorati i tratti delle mobilitazioni sociali per la casa e motivi ed elementi che concorrono all'indebolimento delle mobilitazioni dal basso. Dalle lotte di massa degli anni Settanta passando per le esperienze degli anni Novanta, vengono portate alla luce le caratteristiche che hanno concorso sulla capacità di mobilitarsi o meno all'evidenza di un disagio abitativo e di incidere sulle politiche abitative. In particolare sono ritenuti fondamentali per il loro indebolimento la conformazione del contesto sociale e politico, oltre alle specifiche strutture interne degli attori dal basso che costituiscono i loro *frames* strategici e di azione. Negli anni Settanta le proteste di massa coinvolgevano larghi numeri in azioni di opposizione ai meccanismi che si andavano diffondendo del passaggio alla proprietà privata e dei processi di trasformazione della città che iniziavano con il non permettere più alle classi operaie di vivere in determinati quartieri, espellendoli dal centro alla periferia. Il panorama politico di allora forniva una forte sponda, da parte di alcuni partiti o di sindacati, mentre la popolazione era più omogenea, guidata dagli stessi problemi e stessi obiettivi che li portava alla protesta.

Nel periodo successivo alla conquista di alcune leggi, una d'esempio l'equo canone, altri meccanismi entrarono in gioco. La frammentazione della società non permetteva più di avere una solida base sociale che si potesse opporre in massa e alzare delle proprie rivendicazioni; la stessa frammentazione si riflette sui disagi e i modi di vita, sui desideri e sugli obiettivi che si atomizzano e difficilmente riescono ad essere collettivizzati. La crisi di rappresentanza che colpì i partiti politici e i sindacati influisce sulla forza degli attori dal basso di

incidere sull'agenda pubblica. Lo stato descritto sembra delineare ora una fase di latenza nel ciclo delle mobilitazioni, che mantiene viva in sordina la costruzione di *frames* sottesi ad ogni evento di protesta o agli sviluppi ulteriori. Si trovano queste dinamiche negli esempi riportati nella ricerca e suddivisi in tre tematiche: a) i progetti abitativi pubblici, b) i comitati di lotta per la casa e c) le occupazioni collettive giovanili. Sono queste le esperienze di mobilitazioni nella Milano degli ultimi quindici anni, tra le quali molte sono terminate con uno sgombero e a dimostrare la loro debolezza rispetto ad anni passati, spesso questo è l'ultimo passaggio che decreta la fine dell'esperienza. Le forme di protesta a Milano si dimostrano lontane da quelle che avvenivano negli anni Settanta per l'insostenibilità della situazione abitativa e anche gli elementi interni concorrono al loro indebolimento. Le rivendicazioni sono attinenti essenzialmente a tematiche che sembrano appartenere ad una tradizione di linguaggi e pratiche oramai non più condivisibili da un largo substrato di persone. Gli eventi di protesta sono rari e contenuti per il numero di partecipanti, mentre a volte raggiungono livelli di radicalità importanti, portando a scontri diretti con le forze dell'ordine. La chiusura di dialogo con le istituzioni è un'altra componente, che rivela l'identificazione da parte degli attori della mobilitazione delle autorità come un nemico piuttosto che un soggetto con cui negoziare e contrattare per ottenere risultati. I protagonisti della protesta che si concentrano in particolare sul tema della casa, che rivelano la presenza di questi caratteri nel loro operato, scontando un indebolimento tra le loro fila, che esplicita la perdita della capacità di intercettare le voci del bisogno abitativo.

Un'eccezione sembra però verificarsi per un particolare e minoritario segmento del disagio: gli sfrattati. I picchetti antisfratto e gli sportelli casa sembrano due strumenti in grado di tenere attive le mobilitazioni, in una Milano che ha visto nell'ultimo anno più di 10 mila sfratti eseguiti e una sempre maggiore parte della popolazione che fronteggia l'insostenibilità dei costi della casa. È una condizione di disagio questa senza rappresentanti, poiché nemmeno l'amministrazione fornisce delle alternative per le famiglie morose, ovvero che non riescono più a pagare l'affitto, e rappresentano queste il 90% delle motivazioni del rilascio forzoso dell'alloggio. Un secondo micro-segmento di azione è l'eredità che le attivazioni dal basso portano con sé nella mobilitazione di risorse ad esempio nel proporre progetti di recupero sugli stabili abbandonati, piuttosto che l'essere una base fertile per la sortita e la maturazione di energie e saperi che si concretizzano poi in un campo differente da quello della protesta, ovvero quello dei servizi. L'Ostello Bello nel centro di Milano può essere considerato come l'eredità degli ex ostelli autogestiti, che ha accumulato esperienza dal loro percorso ed è sfociato in un'impresa etica che fornisce un servizio ricettivo a basso costo e allo stesso tempo uno spazio aperto alla città gratuito, che garantisce l'accesso a vari servizi ad un target essenzialmente giovanile.

La terza e ultima parte di ricerca, "**Vuoti a rendere**", affronta tre possibili scenari a partire dalla questione abitativa e dall'indebolimento delle mobilitazioni così come sono stati posti nelle parti precedenti. L'immagine proposta è quella dei *vuoti a rendere*, ovvero la presenza in città sia di opportunità spaziali e che risorse in termini di energie latenti - come la categoria giovanile che presenta un bisogno abitativo - da valorizzare e da riconoscere come attori protagonisti di una svolta dell'abitare a Milano.

Il ruolo dell'amministrazione comunale appare in questo senso fondamentale nel supportare le iniziative che possono muovere dal basso.

Il primo scenario si delinea su questi assunti permettendo "l'insorgenza della rabbia debole" in una prospettiva propositiva e accomodante di quelle energie che non emergono forse anche per la cornice dominante del mercato immobiliare e delle regole che limitano invece di incentivare l'attivazione delle risorse portate dai giovani. Si rivaluta qui anche il ruolo dell'informalità come portata trasformatrice di istanze di cambiamento possibile in un quadro immobilizzato da una crisi generalizzata del settore pubblico e privato.

Il secondo scenario guarda alle possibilità che l'attore pubblico proceda ad implementare politiche abitative dirette, comprensive e non più segmentate per progetti o delegate all'operatore privato. La responsabilizzazione dell'operatore pubblico verso una gestione diretta del patrimonio immobiliare sembra un passaggio importante da compiere per sviluppare strategie complessive sull'abitare. L'orientamento al riutilizzo degli spazi per uso sociale cerca di sviluppare questa via, adottabile anche per gli alloggi sfitti.

Il terzo scenario attiene maggiormente all'ambito della relazione tra pubblico e privato, capitolo in passato non indagato a fondo e mai compreso nelle politiche comunali, al di fuori di tentativi di regolazione dei canoni d'affitto. sembra in questo contesto necessaria una visione sull'abitare che veda interessata anche la parte di immobili privati che giacciono sfitti, nell'ottica di progetti sostenibili economicamente e che possano includere logiche di scambio alla pari tra l'utilizzo degli alloggi e la restituzione in servizi utili al proprietario. È in questa logica che rientrano le agenzie per la casa, che mirano a prestare il servizio gratuito di agevolare il processo che mette in relazione le persone perché riescano a soddisfare i propri bisogni: da una parte alloggiare in una casa e dall'altra trarre benefici dall'accoglienza di un inquilino, che non siano però meramente economici.

La **metodologia** di ricerca ha privilegiato un confronto diretto con gli attori in questione, e si è dunque fatto ricorso a numerose interviste, all'immersione nelle attività delle mobilitazioni per la casa da un lato e in quelle delle politiche abitative comunali milanesi dall'altro. Gli strumenti dell'intervista semi-strutturata e dell'immersione nelle pratiche dal basso sono serviti a relazionarsi con gli attori delle mobilitazioni, scelti soprattutto tra le realtà auto-organizzate e comitati non rispondenti ad organizzazioni come sindacati o associazioni, ma anche attori del terzo settore (Dar Casa, Fondazione San Carlo) e delle istituzioni (Consigli di Zona e Comune), nonché degli operatori immobiliari (ANCE).

L'**obiettivo** conoscitivo di un quadro aggiornato sulla questione abitativa e sulle mobilitazioni milanesi, è finalizzato ad individuare opportunità e criticità rispetto alle quali delineare scenari possibili in cui le pratiche, i progetti e le politiche siano maggiormente aderenti e ricettive delle domande di casa emergenti, e riescano a superare i limiti imposti dalle condizioni odierne. La strada individuata attinge all'integrazione delle energie provenienti dal basso, dall'attore pubblico e da quello privato, e ipotizza che esse possano concorrere alla formulazione di politiche sostenibili in termini economici, valorizzando quel surplus di case generato dal mercato che giace ora inutilizzato e quelle energie latenti delle fasce che si trovano in bisogno di casa.

PRIMA PARTE

Le case vuote nella Grande Milano

Quelli che la casa...è sul libero mercato

La prima parte di tesi cerca di delineare lo scenario di **bisogno di casa** attuale, in un contesto sia di retrocessione del mercato immobiliare e crisi del settore edile, segnati dalla crisi economica internazionale, che di estinzione dello stato sociale.

Un'iniziale analisi quantitativa, nei primi tre capitoli, ha l'obiettivo di far emergere il quadro di un evidente scollamento, da tempo discusso nel dibattito accademico sull'abitare¹, tra domanda e offerta a cui concorre l'inarrestabile crescita di edilizia residenziale destinata prevalentemente alla vendita sul libero mercato e soggetta alle sue fluttuazioni. I dati supportano la tesi secondo cui anche a Milano come in tutta Italia prosegue un tradizionale indirizzo del costruito residenziale verso una tipologia precisa, ovvero la destinazione all'acquisto in proprietà privata, nonostante la crisi del mercato immobiliare e la presenza in città di importanti quantità di case vuote. Gli investimenti economici nel settore edile e le capacità economiche della popolazione altrettanto influenzano la situazione milanese, in cui risulta prevalere un'offerta di abitazione non sostenibile a sempre più larghe fasce di popolazione.

Dopo aver fatto luce sulla questione in termini di dati del costruito disponibile e dei meccanismi che portano all'inutilizzo di un vasto patrimonio abitativo, nel quarto e nel quinto capitolo, l'attenzione verte sull'offerta che è chiamata a venire incontro a mettere a disposizione appartamenti a basso costo, alleviando il disagio abitativo. Il patrimonio residenziale pubblico viene indagato attraverso le modalità di gestione, le normative e metodologie seguite per le assegnazioni e il rapporto di disponibilità che esiste tra alloggi e domanda. Una digressione sulle politiche pubbliche in atto segue la conduzione del discorso, facendo emergere elementi come la partecipazione del privato e del terzo settore sociale alle previsioni e proposte abitative dell'amministrazione e la difficoltà permanente delle politiche pubbliche nel garantire alloggi in affitto a canoni ridotti rispetto a quelli di mercato.²

Il sesto e ultimo capitolo della prima parte affronta, in un quadro di cambiamenti demografici, la domanda abitativa attuale milanese, concentrando l'attenzione su categorie di popolazione che mostrano gradazioni e intensità di disagio differente, ma che fanno emergere una sempre più crescente diffusione ed eterogeneità del problema abitativo. Gli sfrattati per morosità, che evidenziano gli effetti dell'insostenibilità dei costi dell'abitazione; i giovani lavoratori precari che a fronte della crisi economica e degli andamenti del mercato immobiliare ripiegano sul sostegno delle famiglie; gli studenti fuori sede, la cui accoglienza viene delegata al mercato degli affitti privato.

I dati quantitativi sull'edilizia mettono in luce la dinamica di cessione di conduzione delle politiche della casa al mercato privato da parte dell'attore pubblico, affianco all'insostenibilità delle dinamiche del mercato immobiliare. In seconda istanza le analisi quantitative pongono le premesse per la costatazione dell'esigenza di portare sull'agenda pubblica il problema e la necessità di ragionare sul bisogno di casa in questo periodo, in vista di soluzioni non procrastinabili, e danno adito al passaggio della discussione al capitolo sulle voci di protesta, sulle energie positive e le proposte costruttive che nascono dal basso e che traggono linfa vitale non solo dalla politica ma anche dagli effetti visibili delle distorsioni del mercato immobiliare.

¹ Si rimanda alla bibliografia per gli autori e i testi di riferimento.

² Sin dai primi del Novecento il legislatore è stato posto di fronte all'esigenza di affrontare la questione abitativa, regolata di volta in volta con strumenti normativi e attori esecutivi differenti. Si rimanda qui al quadro sulle normative prodotte nel quarto capitolo e alla bibliografia sugli autori e testi in merito alla storia dell'edilizia residenziale pubblica.

1. L'edilizia residenziale in Italia

Il primo capitolo sul fronte del bisogno abitativo, è dedicato alla situazione immobiliare in termini di dati quantitativi, quanto più possibile aggiornati, sull'edilizia residenziale presente sul territorio italiano, in particolare milanese, ed evidenzia una disponibilità immediata e ingente di strutture che rimangono vuote per anni o decenni. Sebbene i numeri varino a seconda dell'anno di rilevazione e soprattutto a seconda delle fonti, che ridimensionano le quantità a loro vantaggio, si è cercato tramite comparazioni di trovare le rilevazioni che possano sembrare più veritiere, tra le cifre irrisorie di chi vende sul mercato i propri interessi, quelle esorbitanti di chi gioca il ruolo di oppositore e le statistiche dei censimenti, che non rispecchiano mai la totalità della realtà esistente sul territorio per varie difficoltà di raccoglimento informazioni. Dalle fonti delle Agenzie delle Entrate al CRESME, dall'IRS al Politecnico di Milano, dal Comune di Milano al Siset e Unione Inquilini: con le variazioni dovute alle inclinazioni delle parti, i dati mostrano ugualmente uno scenario sempre più vasto di patrimonio immobiliare abitativo non utilizzato, che va ad aggravare il bisogno abitativo di un'ingente fetta di popolazione che cerca casa o che viene costretta a lasciarla non avendo altre alternative se non la strada.

Gli scarti territoriali dell'edilizia

Uno sguardo iniziale sull'edilizia residenziale in Italia orienterà l'approccio della tesi dapprima verso un metodo di rilevazione di dati quantitativi, essenziali per lo sviluppo del discorso. I dati dell'Agenzia del Territorio contano un totale nazionale di circa **60 milioni di unità immobiliari**, che comprendono funzioni residenziali, loro pertinenze e immobili non residenziali. In linea tanto teorica quanto ideale, volendo dare un'immagine ai numeri, esisterebbe sul suolo nazionale una unità immobiliare per abitante, vista la popolazione italiana attestata attorno ai 60 milioni di abitanti.¹ La realtà si distanzia dai postulati più ingenui, per l'eterogeneità delle casistiche che sottendono alle quantificazioni assolute: la diversificazione avviene attraverso criteri quali la funzione, l'occupazione o meno delle unità, la convivenza degli individui in diverse combinazioni, le forme abitative che cambiano nel tempo ma non solo.

L'immersione nell'eterogeneità delle diverse soluzioni abitative per categorie di persone, differenti contratti e relazioni tra persone e spazi fisici e anche solo interpersonali, rappresenta il campo di studi urbani, a partire dalle politiche abitative, dall'urbanistica, dalla sociologia ma anche dall'economia e l'architettura. L'analisi di alcune informazioni quantitative dunque pone il substrato e prepara il terreno della parte di ricerca sul bisogno abitativo, catalizzando l'attenzione verso l'esigenza di parlare ancora di casa in un tempo come la contemporaneità, dove lo spreco, sia di spazi che di energie è spesso noto e misurabile.

L'ammontare dello stock immobiliare nazionale, inizialmente disaggregato per funzioni, dà luogo all'individua-

¹ Fonte censimento ISTAT 2011: popolazione totale italiana: 59.464.644 da abitanti.

Tabella 1. Riepilogo Nazionale Stock Immobiliare al 31/12/2010

Tipologia	Totale Italia			Persone fisiche			Persone non fisiche		
	Numero immobiliari	unità	Comp. %	Numero immobiliari	unità	Comp. %	Numero immobiliari	unità	Comp. %
Abitazioni	33.497.728		55,6%	30.579.937		57,9%	2.917.791		39,2%
Pertinenze	21.976.867		36,5%	19.281.991		36,5%	2.694.876		36,2%
Non residenziale	4.742.875		7,9%	2.919.743		5,5%	1.823.132		24,5%
Totale	60.217.470		100%	52.781.671		100%	7.435.799		100%

Fonte: Agenzia del territorio, Dipartimento delle finanze, Gli immobili in Italia 2012

zione del comparto residenziale che, di gran lunga superiore ad ogni altro tipo di insieme funzionale, copre circa la metà del totale, ovvero si assesta intorno ai trenta milioni di unità. Alla luce dei dati sulla popolazione, esisterebbe statisticamente una casa ogni due abitanti: un primo indizio su cui riflettere, approcciando la questione abitativa. La realtà però si discosta di molto dall'immagine e resta implicata in panorama edile in cui la proprietà privata dilaga e il libero mercato detta le regole.

La tabella 1 evidenzia come le **abitazioni**, siano proprietà di persone fisiche o meno, costituiscano la maggioranza dello stock immobiliare nazionale (cresciuto questo in un anno di 1,1 milioni di unità), fino ad arrivare ad una percentuale del **55,6%**. L'incremento annuale è difficilmente quantificabile, tanto più se ci rivolgiamo ai dati Istat del censimento 2011: l'ente fornisce un aumento di costruzioni pari all'11% rispetto al 2001, tra cui le abitazioni vedono un **aumento del 5,8%**, ovvero 1.571.611 di case in più in Italia, nuove o scoperte dal censimento. È un dato rilevante se si guarda al totale di numeri civici abitativi, pari al 53,4% del costruito, segnalando la presenza di quasi 29 milioni di abitazioni, discostandosi dai 33 milioni registrati dall'Agenzia del Territorio.

Si registra così una variazione nel computo delle abitazioni, che si attestano in ogni caso attorno ai **30 milioni** a livello nazionale, e la tendenza ad un incremento maggiore delle abitazioni rispetto alla crescita di popolazione. Volendo ricostruire la variazione negli anni di produzione edilizia abitativa possiamo vedere la tabella 2.

In trent'anni, dagli anni Ottanta ad oggi, l'ammontare delle abitazioni è cresciuto di quasi un terzo, da venti a trenta milioni di unità: eppure i dati sulla popolazione non hanno subito variazioni così rilevanti, ma si continua a discutere di bisogno abitativo.¹ Quali sono i fattori dunque che concorrono alla creazione e al manteni-

Tabella 2. Abitazioni e popolazione in Italia

	1981	1991	2001	2011
Popolazione	56.557.000	56.778.031	56.995.744	59.464.644
Famiglie	18.632.337	19.909.003	21.810.676	24.512.012
Abitazioni occupate da residenti	17.541.752	19.735.913	21.643.775	23.998.381
Abitazioni non occupate				2.708.087 potenziali
Pop residente che abita in baracche	99.300	20.765	23.336	71.101
Abitazioni totale	21.937.223	25.028.522	27.291.993	28.863.604

Fonte: rielaborazione dati censimento ISTAT 2011

¹ La letteratura sulla questione abitativa è stata prodotta in ingente quantità dagli attori più diversi, apportando riflessioni qualitative trattate con diversi approcci, alcune delle quali sono riprese nel corso della tesi. Un nome tra gli autori Antonio Tosi, al quale si accompagnano altri ricercatori, posti in bibliografia.

mento della situazione reale, in cui non esiste una casa ogni due abitanti? Sempre più italiani vivono in “altri tipi di abitazione” secondo l’Istat, più di 70.000 abitanti che si costruiscono rifugi e baracche, aumentando del 30% in dieci anni, mentre quasi tre milioni di case risultano non occupate (vedi tabella 2).

Una distinzione di massima si effettua tra le case occupate a qualsiasi titolo e quelle vuote. Tra le abitazioni totali secondo i dati Istat del censimento del 2011 - 28.863.604 abitazioni – ne risultano occupate 23.998.381, da persone residenti, o proprietari o in affitto o ad altro titolo. Le rimanenti cinque milioni possono essere occupate da non residenti come case di vacanza, o in affitto, oppure essere vuote, oppure occupate abusivamente o appartenenti a famiglie dimoranti non iscritte in anagrafe. All’interno di questo insieme di risulta, una grossa percentuale è costituita dalle abitazioni vuote, che nel 2011 sono stimate pari a più di due milioni e mezzo di case in tutt’Italia.

L’estrema capillarizzazione e frammentazione degli utilizzi delle case rende superfluo tenere eccessivamente in conto i numeri, che, come abbiamo visto fino a qui, sono vari e discordanti a seconda delle fonti, e non riescono a mettere a fuoco ciò che si può intercettare ad una scala più grande e dettagliata. Le abitazioni vuote possono ricadere sotto un’ampia gamma di categorizzazioni come: occupazioni abusive, usi stagionali o temporanei, in vendita o in affitto, in ristrutturazione o altri motivi fisiologici e in abbandono. A prescindere dall’esistenza di un proprietario o meno e dalla lunghezza del periodo di attesa per essere abitate, queste sono case ugualmente inutilizzate e rappresentano un ingente patrimonio immobilizzato. È una fertile offerta abitativa latente che mai è stata presa complessivamente in considerazione finora, complici i vincoli della proprietà privata e del mercato immobiliare, ma che apre invece, con ampi margini potenziali di ragionamento, prospettive di sviluppo e di progettazione del territorio, che pongano finalmente l’utilizzo dell’esistente come loro principio cardine, verso la soluzione della questione abitativa.

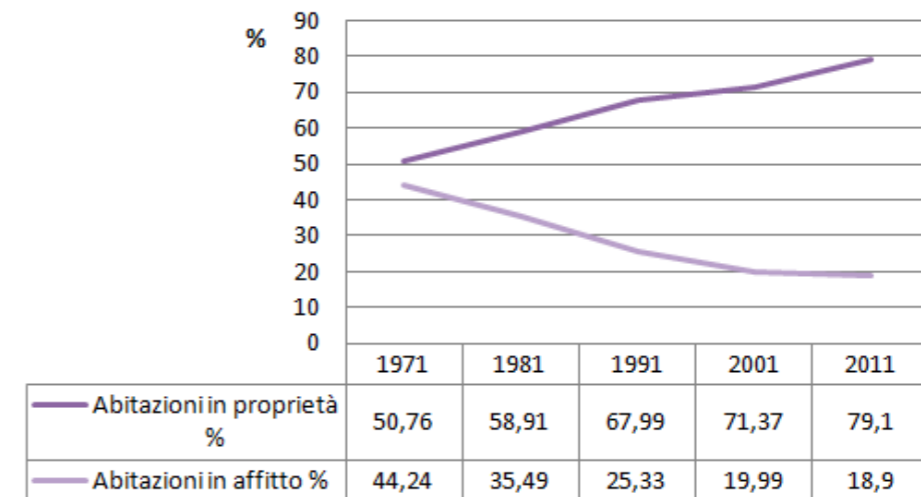
La proprietà privata e l’affitto

Continuando per ora nell’analisi legata alla casa come contenitore fisico, rinviando lo sguardo sulla popolazione, una distinzione proposta su cui riflettere è il titolo di occupazione degli immobili di edilizia residenziale. La cultura abitativa del nostro paese è basata sulla proprietà privata: a cominciare dal dopoguerra si è sempre favorito l’acquisto a scapito della locazione, forgiando la mentalità attorno alla positività della stabilità di una situazione abitativa, da raggiungere attraverso l’investimento dei propri risparmi e anni di lavoro nel mattone. Lavoro a tempo indeterminato e mutuo pluriennale da pagare con interessi era la soluzione di vita ideale, che le generazioni dal dopoguerra in poi hanno seguito, trasformandola in un modo di pensare e in una cultura solidificata nel tempo e ancora oggi radicata nello stile di vita degli italiani. La garanzia di possedere la casa una volta estinto il mutuo era la promessa di un futuro sicuro e strettamente legato al territorio, di una stabilità da poter garantire alla propria famiglia. L’affitto è ed è sempre stato visto come una modalità precaria di vita, che comporta solo spese e la dilapidazione di capitale percepito con anni lavorativi, al termine dei quali non si possiede la casa in cui si abita e che ha assorbito innumerevoli rate mensili.

Il grafico 1 mostra chiaramente la relazione di proporzionalità inversa che ha caratterizzato la crescita della proprietà a discapito dell’affitto a partire dagli anni Settanta.

La percentuale delle abitazioni di **proprietà privata** è andata rapidamente crescendo nei decenni, sostenuta dal libero mercato e dall’elargizione di finanziamenti tramite mutui bancari. I creditori offrivano tassi

Grafico 1. Titolo d’occupazione alloggio in Italia



Fonte: rielaborazione ISTAT

agevolato su piani decennali, ma sempre crescenti negli anni, anche a causa delle varie ondate d’inflazione, tanto che la generazione che ora ha i figli ventenni e trentenni ha impiegato dai trenta ai quarant’anni per vedersi proprietari a pieno titolo dell’abitazione in cui vive, ancora oggi con i figli a carico. La promessa, tipica del boom economico, di un futuro stabile e di procedere con l’acquisto di una casa tramite mutuo bancario stipulato da giovani, ha portato all’adempimento dell’obiettivo, ma solo in presenza di un lavoro fisso, una volta già compiuti i 60 anni e a un prezzo che era aumentato esponenzialmente rispetto alla cifra di vendita iniziale. Già dagli anni Novanta il processo di acquisizione della casa si era concretizzato nel passaggio alla proprietà della maggioranza della popolazione, facendo credere così che il problema casa fosse risolto; lo Stato stesso abolì i fondi Gescal (acronimo di GESTione CAse per i Lavoratori), derivanti dalle trattenute sugli stipendi dei lavoratori per finanziare l’edilizia pubblica, non investì più nell’edilizia pubblica, e delegò le competenze alle Regioni.¹ La privatizzazione portò molte famiglie all’indebitamento pluriennale, ma soprattutto ha implicato l’immobilizzazione di un patrimonio immobiliare che non si è più reso disponibile per l’affitto, portando quindi all’adozione di modi di vita più fissi e in contrasto con quella mobilità, che sempre più è richiesta e necessaria, di persone, lavoro e quindi, di abitazioni.

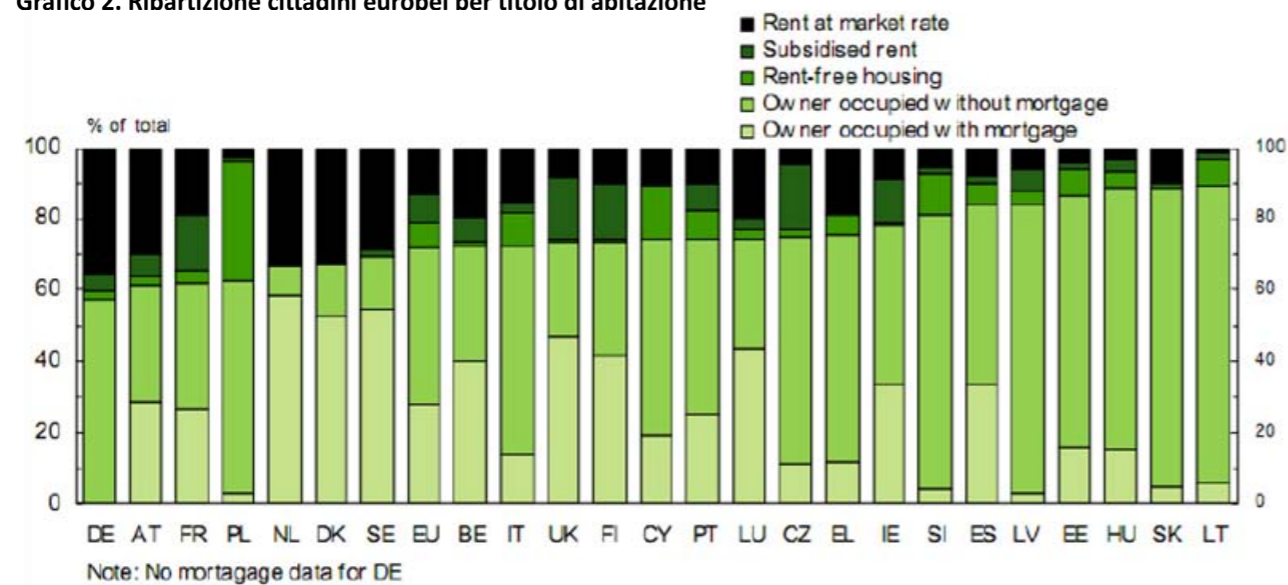
Tralasciando l’analisi economica dell’andamento dei prezzi, non confacente al tema di ricerca, e l’andamento finanziario delle condizioni dettate dalle banche sui mutui, sugli interessi e sull’inflazione sempre crescente (sulla quale l’entrata dell’Italia nell’Euro giocò un ruolo notevole), sembra opportuno invece guardare al diffondersi della proprietà privata in termini consequenziali, di ricadute che ha avuto e sta avendo sul mercato immobiliare, sull’offerta abitativa e sulla vita degli abitanti. Nonostante leggi che mirarono ad aumentare l’offerta degli alloggi in locazione, come la legge 21/2001, la proprietà privata dell’alloggio rappresenta oggi la condizione abitativa prevalente italiana: l’80% degli abitanti vive in una casa di proprietà o di proprietà di parenti.²

L’andamento della percentuale della popolazione in affitto mostrata dal grafico 2 è costantemente diminuita, rivelando come lo scarto di questa componente sia stato assorbito dalla curva della proprietà. Si vede come

¹ Per un quadro normativo di riferimento si veda la scheda 2 al quarto capitolo, una timeline che illustra i passaggi normativi e gestionali sulla legislazione dell’edilizia residenziale pubblica, tra cui la Gescal e la divisione delle competenze tra Stato e Regioni, avvenuta con il d.lgs. 112/1998 in attuazione della legge 59/1997.

² BOATTI A., *Fabbisogno di abitazioni a Milano e nella Provincia. Quale futuro per la città?*, DiAP Politecnico di Milano, 2011. La proprietà degli appartamenti a Milano è calcolata uguale ad una percentuale del 59,55%, per arrivare al 77,4% se si comprende anche l’hinterland, fonte: dati Fondocasa, SoloAffitti, Tecnocasa.

Grafico 2. Ripartizione cittadini europei per titolo di abitazione



Fonte: Baldini, 2010

da più del 40% la percentuale di individui che vivono in affitto sia scesa al 18% dagli anni Settanta ad oggi. Un rapido confronto con la media degli altri Paesi dell'Unione Europea (35% nella EU15) dimostra di quanto la media italiana delle locazioni sia considerevolmente più bassa: dato importante che influisce sull'andamento economico e culturale del paese.

Negli Stati in cui la proprietà privata è più diffusa si registra anche una crisi abitativa elevata (Spagna), mentre quelli che non hanno investito così tanto su questa logica, lasciando più spazio all'affitto, sono in grado di reggere meglio alla questione abitativa.

Ad aggravare una evidente scarsità di un comparto d'affitto è la concezione sottesa alla scelta di questa soluzione abitativa: un ripiego cui approdare in mancanza di possibilità di accesso all'acquisto di una casa. La cultura della proprietà ha spinto tutti coloro dotati di mezzi economici adeguati e di garanzie da fornire alle banche in cambio del mutuo a scartare la locazione per investire nel mattone. Solo le famiglie senza i requisiti necessari, con sempre più ingenti sforzi hanno adottato il modello abitativo dell'affitto. Incrociando i dati dell'Istat con quelli di Federconsumatori, si evince che la diffusione delle famiglie con i redditi più bassi è maggiore nell'opzione locazione: il 30,6% delle persone sole con meno di 35 anni di età e il 24,7% delle giovani coppie senza figli vive in affitto. Situazione analoga si riscontra nelle famiglie con un solo genitore, che vivono in affitto nel 26,7% dei casi (il 36,7% in quelle con figli minori) e per le persone sole dai 35 ai 64 anni, per le quali si rileva una quota di affittuari pari al 27,2%.¹

Il quadro delle categorie che vivono in affitto mostra quanto questa sia più una scelta imposta dalle condizioni economiche piuttosto che una libera scelta, come avviene per le famiglie monoreddito o per i "giovani", status riconosciuto tale fino ai 35 anni. Volendo quantificare, il 15% delle famiglie italiane che vivono in affitto, circa 500 mila, ha difficoltà a pagarlo, poiché questo, sommato alle spese, assorbe più del 40% del loro reddito.²

La cultura della proprietà è così radicata nella mente degli italiani che anche chi vive in affitto nasconde in realtà il sogno di possedere una casa un giorno. Le rate del mutuo sono inferiori a quelle della locazione, ma le garanzie richieste dalle banche sono barriere insormontabili per chi ripiega nell'affitto. È questa la condizione

¹ Federconsumatori mostra sul suo sito internet i risultati della ricerca attorno ai costi della casa, in cui sono compresi anche dati sugli affittuari. <http://www.federconsumatori.it/ShowList.asp?cat=34>

² Dati Cgil su uno studio di fine 2012 <http://www.cgil.it/DetailDocumento.aspx?ID=19850>

tipica degli studenti e dei giovani lavoratori precari, che, uscendo dal mondo della scuola o dell'università, non hanno i mezzi economici per coprire le garanzie e gli anticipi richiesti dall'acquisto di una casa. L'unica opportunità per orientarsi verso la proprietà sono gli aiuti della rete familiare o amicale (quando esistenti, e nel caso, in condizioni socio-economiche confacenti alle esigenze). Le reti sociali che forniscono supporto gratuito per trovare una soluzione abitativa concorrono a creare immaginari ormai diffusi nell'opinione pubblica, quale lo stato di "bamboccioni" dei giovani italiani, che vorrebbero uscire di casa ma restano imbrigliati negli ammortizzatori sociali predeterminati, non potendo per mancanza di risorse economiche trovare un'autonomia abitativa nel mercato italiano. Un capitolo controverso questo, che rivela l'inefficienza del sistema politico ed economico nel fronteggiare il capitolo dell'abitare. Le nuove generazioni si trovano anche a scontrarsi con una mentalità dei progenitori mirata alla stanzialità sul lungo periodo, all'acquisto della casa, al lavoro sicuro, mentre i giovani non ambiscono a mettere radici né a pianificare il fissarsi su un territorio, dovendo adattarsi meglio alle condizioni mutevoli, precarie del mercato del lavoro che richiede flessibilità oltre che oraria, spaziale, e quindi abitativa.

Sembra necessario ora rivalutare l'immagine dell'affitto, come alcuni studiosi stanno facendo da tempo (Bricocoli, Rabaiotti, Tosi), riscoprendo le potenzialità latenti di un modello di abitare screditato, a favore di logiche di mercato, ma che è invece la soluzione da rilanciare, in una realtà che ha come parole d'ordine precarietà, flessibilità, temporaneità, e a cui non è più adattabile lo stile di vita fisso imposto dall'acquisto di una casa in proprietà. Sempre di più i giovani sono costretti alla mobilità per inseguire un lavoro per un tempo limitato, contato in mesi, non più anni, e per cercare uno stipendio più alto che possa sostenere un affitto. Verranno riprese più avanti, ad esempio della condizione abitativa giovanile, le strategie abitative degli studenti a Milano.

Le spese

L'affitto viene scelto ora per costrizione (tanto più sentita quanto più alti sono i costi dei canoni), ora per la necessità di muoversi nel territorio inseguendo il lavoro precario, ma è un peso economico che grava sulle famiglie più dell'acquisto di un appartamento. In Italia, secondo dati Istat, tra le famiglie che vivono in una casa locata, il 73,5% alloggia in abitazioni di proprietà di un privato, mentre solo il 20,8% in case di proprietà di enti pubblici (in calo dal 22,2% del 2010), a canoni quindi inferiori a quelli di mercato. Contando che le spese della casa incidono sul reddito familiare in misura importante, costituendo il primo capitolo delle spese annuali sul costo della vita, un fattore ulteriore si aggiunge: chi è costretto a stare in affitto ha dovuto fare i conti negli ultimi anni con rincari nei prezzi del 72% rispetto al 35% di chi vive in proprietà.¹

L'ultimo studio della Federconsumatori sui costi della casa² (al canone d'affitto e alla rata del mutuo sono incluse le spese) registra per il 2013 una spesa mensile pari a:

- 1.694,70 euro per un appartamento in affitto (aumentato di 61,50 euro rispetto al 2011);
- 1.164,45 euro per un appartamento di proprietà (aumentato di 49,80 euro rispetto al 2011).

La differenza tra le due cifre rende palese la maggiore inclinazione a preferire l'acquisto, in caso di disponibilità di un capitale iniziale della famiglia, che necessita in ogni caso di 19,7 annualità di stipendio in media per

¹ Federconsumatori, studio periodo dal 2001 al 2008.

² <http://www.federconsumatori.it/ShowDoc.asp?nid=20130130164125>

³ Un blog interessante a proposito della scelta dell'acquisto o dell'affitto (ed evidentemente a favore della seconda) da segnalare è ilgrandabluff.info in particolari post come "La mania tutta italiana della casa di proprietà" o "Crollano i prezzi delle case in Italia? E chisseneffrega!". Il blogger offre inquadramenti generali sulla crisi odierna economica e politica, passando inevitabilmente per la questione abitativa.

Tabella 3. Incidenza sul reddito della rata del mutuo e conseguenti di edilizia residenziale accessibili

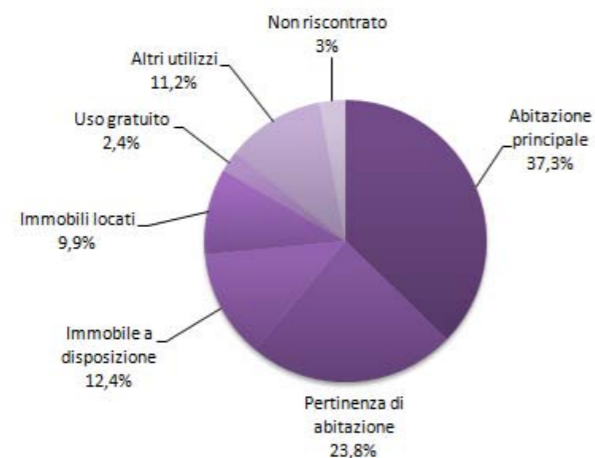
rata del mutuo < 30% reddito	possibilità di pagare il mutuo
30% < rata del mutuo < 50% reddito	difficoltà a pagare il mutuo
rata del mutuo > 50% reddito	impossibilità di pagare il mutuo

Fonte: BOATTI A., QUARANTA F., TRIPODI M.R 2012

concludere l'acquisto, a fronte di sette negli anni Settanta.

Rapportato al reddito degli italiani, la quale media, considerati i dati Istat, è pari a 17.979 euro, e viste le percentuali della tabella 3 in prospettiva della possibilità o meno di pagare, è evidente di quanto le spese mensili per la casa incidano oggi sul costo della vita e di quanto sia necessario focalizzare l'attenzione sulla casa e invertire la rotta delle politiche e del mercato che hanno portato all'emergenza abitativa.

Le spese per l'affitto e per l'acquisto di una casa sembrano ancora più sproporzionati e illogici se rapportati all'ammontare delle abitazioni vuote, e quindi dell'offerta ancora disponibile e non utilizzata sul mercato. Dagli utilizzi degli immobili in Italia (grafico 3) si vede come ben il 12,4% sul totale risulti a disposizione: sono appartamenti invenduti, sfitti, abbandonati, seconde case, che non sono abitati. E questa grande fetta di patrimonio a disposizione è superiore a quello locato, che si assesta al 9,9%. Non si spiega dunque in regime di mercato immobiliare sano quale sia il motivo di tenere i prezzi alti e allo stesso tempo gli appartamenti vuoti.¹

Grafico 3. Utilizzi degli immobili di persone fisiche

Fonte: Agenzia del territorio, Dipartimento delle finanze, Gli immobili in Italia 2012

¹ Si stima che, oltre ad esserci un numero elevato di appartamenti sfitti o affittati a caro prezzo, l'83,7% dei proprietari di immobili residenziali in Italia risultino evasori fiscali: <http://www.idealista.it/news/archivio/2011/06/03/026550-levasore-fiscali-medio-proprietario-dappartamenti>

2. Le case vuote di Milano

La situazione abitativa di Milano s'inserisce nelle logiche e dinamiche nazionali appena illustrate, che vanno dalla presenza di un ingente patrimonio immobiliare sfitto non abitato, alla fiducia nella proprietà e nella costruzione per la vendita, e ai prezzi insostenibili da una popolazione sempre più fragile, sia socialmente che economicamente. Il paragrafo che segue continua la rassegna in merito al bisogno abitativo, mettendo in luce l'andamento sul **nuovo costruito** e sulla tipologia di destinazione che viene privilegiata, l'acquisto in proprietà. Il secondo paragrafo sottolinea come questa dinamica sia concausa della generazione di immobili invenduti, i quali, sommati alla quota di case sfitte sia private che pubbliche, concorrono alla delineazione della realtà di case vuote di Milano.

Le nuove abitazioni in vendita

Come esposto nel primo capitolo, le nuove costruzioni residenziali a livello nazionale hanno avuto un incremento del 5,8% negli ultimi dieci anni. Più di un milione di case, che tendono ad aumentare più velocemente della popolazione totale e che in maggioranza sono destinate alla vendita sul libero mercato.

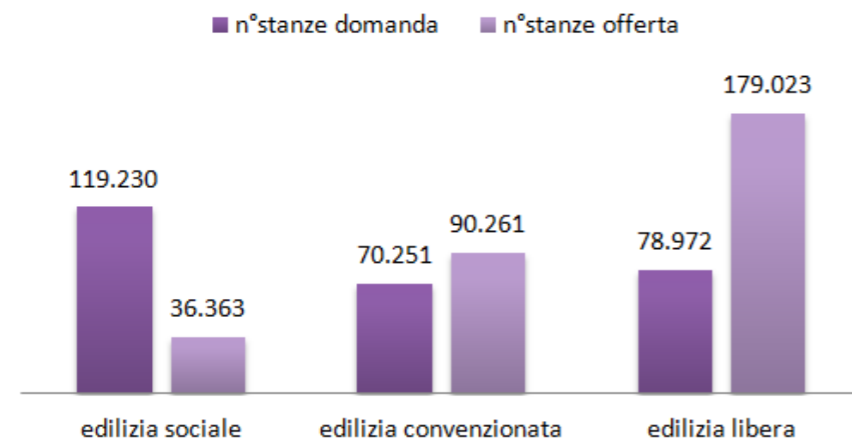
Uno sguardo al consumo di suolo aiuta a rinforzare il concetto secondo cui, soprattutto nella regione milanese, si è costruita una quantità eccessiva di abitazioni, senza che questa andasse incontro alla domanda emergente dalla popolazione, e aggravando per molti versi la questione abitativa oltre che quella ambientale. Il territorio italiano è tra i più urbanizzati d'Europa e il consumo di suolo è da anni oggetto d'attenzione da parte di ricercatori, cittadini, ambientalisti, politici. La regione urbana milanese¹ in particolare offre un quadro di vastissima antropizzazione, un territorio sul quale la crescita esponenziale del costruito ha raggiunto i livelli più alti d'Europa, tanto che, dal 2009, l'INU con il Politecnico di Milano stanno monitorando il fenomeno, pur con le difficoltà legate alla sua continua espansione e mutevolezza. Antonello Boatti nella sua ricerca sul fabbisogno abitativo² enuncia alcuni dati relativi al consumo di suolo:

“Si può osservare, confrontando il dato medio annuo di consumo di suolo (calcolato nel periodo tra il 1999 e il 2004) della Lombardia (24.742 ha / 5 = 4.948,40 ha), con la superficie della Regione (2.385.900 ha) si ottiene una percentuale di consumo dello 0,21% annuo[...]. La Lombardia consuma suolo in misura 7 volte maggiore del dato medio nazionale. Un confronto in ambito europeo mostra che l'Italia è tra i primi otto Paesi “consumatori” su 24 Stati analizzati. Sempre riguardo al consumo di suolo scendendo alla scala delle 5 Province analizzate, iniziando dai picchi di Brescia (929 ha/anno) e di Milano più Monza (893 ha/anno)[...]”

Boatti, 2011

¹ Un esempio di descrizione analitica si può avere nell'articolo BALDUCCI A. *Dall'area metropolitana alla regione urbana: forme efficaci di pianificazione.*

² BOATTI A., Fabbisogno di abitazioni a Milano e nella Provincia. Quale futuro per la città?, DiAP Politecnico di Milano, 2011

Grafico 4. Fabbisogno Milano e Provincia 2002-2008

Fonte: rielaborazione dati da BOATTI A., QUARANTA F., TRIPODI M.R. 2012

In Lombardia, come riporta uno studio del DiAP del Politecnico di Milano sul fabbisogno abitativo¹, il 75% della produzione edilizia residenziale tra il 2002 e il 2008 è costituito da edilizia libera, in confronto a un 7,5% per l'edilizia sociale², (per quanto invece il capoluogo, quest'ultima sale all'11%³), quando il 42% della domanda abitativa totale è di edilizia sociale. Continuando con questo trend, che rileva una forte discrepanza tra l'offerta, orientata maggiormente verso l'edilizia libera, e la domanda, rivolta all'edilizia sociale, nel 2018 sono previsti esserci nella regione 168.374 abitazioni vuote, tra invendute e sfitte, in edilizia residenziale soggetta al libero mercato.

Vediamo di seguito il grafico sulla situazione nella provincia del capoluogo lombardo, che rispecchia gli andamenti della produzione dell'offerta in relazione alla domanda, distinguendo in tre diverse tipologie di edilizia: sociale, convenzionata e libera⁴. La dinamica che propende a favorire la costruzione di un'offerta per il libero mercato crea un surplus, che non è intercettato dalla domanda relativa e che va ad alimentare lo stock di invenduto ($179.023 - 78.972 = 100.051$ abitazioni invendute). Viceversa, e in modo complementare, la scarsità di offerta di edilizia pubblica lascia un'ampia quota di popolazione con un bisogno abitativo insoddisfatto ($119.230 - 36.363 = 82.867$ domande di edilizia sociale insoddisfatte).

Il patrimonio invenduto e sfitto

Gli interventi di nuova edilizia residenziale sono da anni preferenzialmente posti sul libero mercato, come mostrano gli studi e la rielaborazione di dati sopra riportati, mentre in misura molto minore sono disponibili progetti destinati ad edilizia convenzionata e ancor meno ad edilizia sociale¹. Dai dati sul fabbisogno abitativo

¹ BOATTI A., QUARANTA F., TRIPODI M.R., *L'offerta e il fabbisogno di abitazioni al 2018 nella Regione Lombardia-Compendio*, DiAP Cisl, marzo 2012

² L'edilizia sociale è l'offerta abitativa pubblica in affitto a prezzi inferiori a quelli di mercato, ed è soggetta ad una differenziazione di canoni, per la cui disamina si rimanda al quarto capitolo.

³ Si rimanda per l'approfondimento sull'edilizia residenziale pubblica a quarto capitolo. Fonte: Comune di Milano, *Uno sguardo sul patrimonio abitativo pubblico. Definizione delle categorie di bisogno nell'ambito dei quartieri ERP*, 31 ottobre 2007.

⁴ L'edilizia sociale è a carico interamente dell'attore pubblico, la seconda vede una partecipazione degli oneri del privato, la terza è sottoposta a regolare regime di libero mercato. Per una descrizione analitica delle tipologie di edilizia e dei canoni si veda la scheda 3 del quarto capitolo. Fonte: R.R.1/2004, L.R. 12/2005, R.R. 5/2006, L.R.27/2009 e Regione Lombardia, Comune di Milano, *Documentazione relativa all'edilizia residenziale pubblica e sociale*, maggio 2010.

⁵ Alcuni dei nuovi interventi di edilizia residenziale promossi dall'attore pubblico verranno descritti nel quinto capitolo, sulle politiche abitative.

nella Provincia di Milano si apprezza quindi una forte disgiunzione tra la domanda, che in misura maggiore è indirizzata verso l'edilizia sociale, e l'offerta, che sempre più è diretta, all'opposto, al libero mercato. Da una parte una domanda che sempre più si caratterizza come non autosufficiente nella ricerca di una soluzione autonoma, essendo limitata in risorse economiche, ed eterogenea, distribuita trasversalmente su diverse fasce di popolazione; dall'altra la mancanza di risposta mirata, che si esplicita con l'offerta incanalata ormai nel libero mercato e la costruzione senza freno di nuove case destinate alla vendita, o meglio, destinate a restare **invendute**.

Due tendenze che non dialogano, anzi avanzano in linea parallela verso direzioni opposte, e che contemporaneamente aprono il campo a riflessioni in merito alla sfida per la ricerca di una soluzione al problema abitativo. La quantità di stock immobiliare invenduto, di edilizia posta sul libero mercato, offre l'evidenza da cui partire per avviare un'inversione di rotta della produzione verso l'edilizia sociale e un percorso di responsabilizzazione dell'attore privato e pubblico, che rendano possibile l'incontro tra domanda e offerta.

L'invenduto è una delle criticità centrali della questione abitativa che si vuole prendere come precondizione della ricerca: l'incidenza sul territorio e sulle condizioni socio-economiche della popolazione che le case vuote giocano nel contenitore della questione abitativa.

La sovrapproduzione di abitazioni destinate al mercato libero ha incrementato la quota delle case vuote a Milano, che, incluse le **case sfitte**, oscillano oggi tra le **70 e le 80 mila unità**¹: una stima che è ancora più significativa se raffrontata al numero di appartamenti totale, pari a 650 mila appartamenti², e al totale delle case di proprietà pubblica, intorno alle 70 mila.³

Le case sfitte si dividono tra quelle di proprietà privata e pubblica. Le prime sono in numero maggiore e si trovano a carattere diffuso nella città, ma non si hanno dati e mappature precisi per localizzarle, se non stime dei sindacati e dei politici.⁴ Per quanto riguarda le case sfitte pubbliche, ovvero sia di proprietà comunale che di Aler (Azienda Lombarda Edilizia Residenziale), esse sono presenti in città in numeri minori, che sono stati resi pubblici da uno studio degli uffici tecnici della Direzione Centrale Casa nel 2007, espressi però in percentuali ed appartenenti ad una parte del patrimonio. Gli alloggi liberi ammontavano al 3,7%, mentre quelli occupati abusivamente (e quindi non assegnati al pari di quelli liberi) al 6,6%⁵, sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica E.R.P., ovvero destinato all'assegnazione tramite graduatoria comunale, che contava circa 55 mila appartamenti (su un totale di alloggi di proprietà pubblica di circa 70 mila). Ad oggi i dati aggiornati si trovano nelle banche dati comunali e di Aler, separatamente, ma non esiste una mappatura pubblica degli alloggi sfitte. Un'ultima considerazione che si può tenere in conto è la distribuzione di questi alloggi, che seppur sempre diffusi sul territorio milanese, si possono incontrare in alcuni quartieri di Milano con una più alta concentrazione, come ad esempio nel quartiere S.Siro e Ticinese, o Corvetto, nei quartieri Aler.⁶

¹ Il numero di case sfitte deriva sia da Stefano Chiappelli, segretario generale del Sunia - Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari (fonte: Le Repubblica del 5 ottobre 2012 <http://it.paperblog.com/milano-10mila-famiglie-sfrattate-1411911/>) sia dall'attuale giunta. Il sindaco Pisapia nella sua campagna elettorale si impegnava a prendersi in carico il capitolo degli immobili dismessi e inutilizzati in città: prometteva di aumentare l'ICI a tutti gli appartamenti che risultassero sfitte da più di due anni. Venne contrastato dal presidente dell'Assoedilizia Clerici, che sosteneva che non fossero tutti sfitte (e comunque in misura minore ai dati pubblicati), ma la gran parte fossero alloggi tenuti permanentemente a disposizione da stranieri e forestieri, oppure "fisiologicamente" non occupati in ragione del dinamismo della vita, o anche vuoti per la difficoltà di trovare un locatario vista l'eccessiva offerta e la contrazione della domanda. Egli riteneva dunque impossibile, dato il peso delle imposte, che esistessero alloggi sfitte per mero volere del proprietario.

² RABAIOTTI, *Ritorno a casa, le politiche abitative nel territorio lombardo tra analisi e prospettive di ridisegno*, Città Aperta Edizioni/Il Buongoverno, 2007.

³ Documento della DC Casa, *Patrimonio E.R.P.: indirizzi per l'adeguamento dell'offerta alle caratteristiche della domanda*, dicembre 2007; Comune di Milano, *Uno sguardo sul patrimonio abitativo pubblico. Definizione delle categorie di bisogno nell'ambito dei quartieri E.R.P.*, 31 ottobre 2007; volantino offerta nuovi alloggi 2007-2010.

⁴ Vedi nota 1.

⁵ Ibidem. Comune di Milano, 2007.

⁶ L'edilizia pubblica viene affrontata approfonditamente nel quarto capitolo.

Figura 1. Case sfitte nel quartiere S.Siro.



Fonte: foto dell'autore

Le case in affitto sono in maggioranza di proprietà privata, mentre la percentuale della locazione pubblica è pari solo al 11%¹ dell'edilizia residenziale urbana (già superiore alla quota nazionale pari al 4,5%²). Sono queste due facce di una medaglia che mostra la polarizzazione dell'offerta in affitto: una privata e inaccessibile e l'altra pubblica e assistenzialista, perché riservata, nelle sue modeste proporzioni, ai soggetti più socialmente ed economicamente svantaggiati. Chi approda in città per studio o per lavoro fronteggia una scelta obbligata per la scarsità del bene casa (abbiamo visto di quante case siano vuote) e il conseguente aumento di prezzo e di domanda.

La Milano abbandonata non è fatta solo di case sfitte, ma di interi palazzi di uffici disabitati, di quasi un centinaio di immobili deserti con milioni di metri quadrati di scali ferroviari dismessi, e centinaia di migliaia di metri quadrati di aree industriali non riconvertite. A titolo esemplificativo, vengono qui esposti dei progetti che si sono attivati in forme e modalità differenti negli ultimi mesi per portare l'attenzione sulla questione degli immobili sfitti e abbandonati.

Un soggetto che sta monitorando lo stato di fatto e procede con la mappatura³ degli spazi abbandonati è TempoRiuso, dal loro sito si legge: "è un'associazione culturale per la promozione di progetti di riuso temporaneo di spazi in abbandono ed è anche una rete di collaborazioni con associazioni, attivisti e ricercatori a scala locale ed internazionale". Ricercatori del Politecnico di Milano hanno promosso la costituzione dell'associazione, che ha scopi prevalentemente progettuali ma di durata temporanea per riattivare i "vuoti", e hanno iniziato una collaborazione con il Comune di Milano in seguito alle ultime elezioni.

Il secondo esempio ha preso la forma di un'occupazione della Torre Galfa, tra via Galvani e via Fara: un grattacielo di 31 piani che ospitò per trent'anni, fino al 2006, gli uffici della Banca Popolare di Milano, ed abbandonato in seguito dall'ultimo proprietario, l'Immobiliare Lombarda, società del gruppo Fondiaria Sai di Salvatore Ligresti. A maggio 2012 centinaia di persone guidate dal gruppo dei Lavoratori dell'Arte occuparono il grattacielo, dando vita a Macao, con la progettualità di trasformarlo in un centro culturale autogestito.

¹ Comune di Milano, *Uno sguardo sul patrimonio abitativo pubblico. Definizione delle categorie di bisogno nell'ambito dei quartieri ERP*, 31 ottobre 2007.

² BOATTI A., *Fabbisogno di abitazioni a Milano e nella Provincia. Quale futuro per la città?*, DiAP Politecnico di Milano, 2011.

³ La mappa dei "vuoti" è pubblicata sul sito di TempoRiuso: http://www.temporiuso.org/?page_id=8

Figura 2. Macao a Torre Galfa



Fonte: <http://sololivio.wordpress.com/2012/05/06/da-milano-a-macao/>

Dopo dieci giorni di permanenza venne sgomberato e assunse una forma itinerante, occupando altri edifici dismessi, fino ad approdare in sede ancora esistente all'ex macello di viale Molise.

Prima di entrare ulteriormente nella parte sul mercato immobiliare pubblico e privato, sintetizzando il primo e il secondo capitolo, si evince come, sull'insieme dell'edilizia immobiliare, le caratteristiche e lo stato di occupazione delle case abbiano un peso rilevante sulla determinazione del bisogno abitativo. Le città e i territori sono fatti di case e, soprattutto, di persone che le vivono. Sempre più diffuso è il fenomeno delle case lasciate sfitte, con prezzi inaccessibili, e del patrimonio immobiliare privato nuovo che resta invenduto, andando contro alla finalità per cui sono state costruite, ovvero quella di essere abitate.

Alcune dinamiche di cui si è visto precedentemente consentono di passare al capitolo sul mercato immobiliare, in particolare: la cultura abitativa italiana, e milanese di riflesso, basata sulla proprietà privata, che ha orientato la produzione verso un certo tipo di mercato, per soddisfare quel tipo di domanda; l'inaccessibilità, in una situazione odierna di crisi, dell'affitto e dunque il diffondersi delle case vuote. Aprire un mutuo senza la possibilità di pagarlo in meno di trent'anni, o stipulare un contratto di affitto con alte probabilità di diventare moroso, sono due dinamiche che si diffondono in questo periodo di crisi e lavoro temporaneo e precario e che colpiscono di ritorno anche la rete di soggetti creditori e proprietari, che non vedranno saldati i propri conti¹. Dal punto di vista sociale, una popolazione, che ha forgiato per decenni il proprio modo di vivere sull'equazione "lavoro - casa - famiglia - luogo" (Granata, Lanzani), assiste oggi ad un cambiamento dei paradigmi, una *metamorfosi dell'abitare*² che deriva dalla destabilizzazione e precarizzazione di tutte e quattro le componenti nominate. Se prima il filo comune che legava queste sfere della vita passava per la fissità, la sicurezza e la permanenza, ora è caratterizzato dalla mobilità e mutevolezza di situazioni. Mantenere fisso un fattore, ad esempio la casa da abitare, potrebbe inficiare negativamente la qualità della vita, poiché in contrasto con la necessità di muoversi per trovare lavoro e di conseguenza in contrasto con le aspirazioni a realizzare il progetto di vita personale³, che spesso include una lunga preparazione scolastica per arrivare ad un lavoro ben remunerato.

¹ Nel capitolo seguente si vedrà più specificatamente le condizioni di ritrazione del credito concesso dalle banche da una parte e gli sfratti o i pignoramenti per mancato pagamento delle rate mensili dei canoni dall'altra.

² GRANATA E., LANZANI A., *Metamorfosi dell'abitare*.

³ Una digressione sull'opzione dell'affitto da preferire in vista della realizzazione del progetto di vita personale si può

Si vedrà nel capitolo seguente più approfonditamente, come il mercato immobiliare stia portando avanti l'estremizzazione del paradosso per cui molte case restano senza persone, ma anche troppe persone spendono la vita intera per mantenere la casa, non riuscendo a realizzare il proprio progetto di vita: la casa diventa un dispositivo che blocca lo sviluppo della società, e il ruolo dell'attore pubblico continua a ritrarsi da questa battaglia per l'interesse dei cittadini.

3. Il mercato immobiliare

Nei paragrafi precedenti si è voluto portare l'attenzione sia sull'offerta latente di casa, costituita dallo sfitto, che non è in grado di rispondere alla domanda abitativa di cui si esplicherà più avanti, sia sull'offerta catalizzata verso il libero mercato che genera quote di invenduto.

L'attuale contesto di **crisi** economica mondiale¹, le cui cause vengono imputate in primis all'esplosione nel 2008 della bolla finanziaria che era stata creata dal sistema creditizio dei mutui per l'acquisto delle case negli Stati Uniti, e l'acuirsi della difficoltà di accesso alla casa, si è riflessa e amplificata in Europa che già soffriva della ritrazione dello stato sociale². Nel nostro continente le politiche della casa erano uno dei pilastri dello stato sociale, come non si era mai registrato nel resto del mondo, tendenza apprezzabile soprattutto dopo la seconda guerra mondiale, nelle politiche di produzione di edilizia residenziale di massa. Già dagli anni Novanta, finito il periodo più fertile di produzione di edilizia per le classi sociali meno abbienti, forse con l'illusione di avere provveduto e contenuto il problema casa, si è cominciato a vedere lo smantellamento dello stato sociale e la liberalizzazione del mercato privato, portando oggi la situazione europea ad assomigliare a quella americana. Oltre a problemi di *affordability*, di accesso al bene casa, la **polarizzazione** del panorama abitativo, tra offerta privata e pubblica, offre situazioni di lusso, affianco a situazioni di estremo disagio, dovute allo storico sovraffollamento e degrado delle condizioni abitative, ma soprattutto alla crescente *fame di casa* (così è chiamata nei quartieri popolari).

La comprovata presenza di alloggi vuoti rende evidente l'esigenza di spostare le dinamiche del mercato da una produzione edilizia quantitativa ad una qualitativa, mirata ovvero non all'aumento di costruzioni ma alla maggiore aderenza alla domanda. Non esiste infatti un problema abitativo perché mancano le case, ma perché mancano un certo tipo di case.

I paragrafi del capitolo affrontano le dinamiche del mercato immobiliare più significative in relazione alla questione abitativa e alla presenza di case sfitte: il calo delle compravendite e dell'erogazione dei mutui, che contribuiscono alla generazione della quota di invenduto, come anche la diminuzione degli investimenti negli interventi edili. Allo stesso tempo, da uno sguardo analitico sugli appartamenti di lusso nei grandi interventi di trasformazione urbana di Milano, emerge il ramo della polarizzazione dell'offerta verso l'alto e il privato. Parallelamente, ad un lieve calo generalizzato dei prezzi e del valore delle residenze, si mostra ancora negli ultimi paragrafi la permanente insostenibilità dei prezzi delle locazioni.

¹ AMENDOLA A., *La crisi finanziaria mondiale*, Università degli Studi di Salerno, dicembre 2012.

² Un quadro su Milano è fornito dal "Rapporto Milano Sociale 2010" di RANCI C., CERE A S., ZACCARIA D., *Inchiesta sugli effetti della crisi economica a Milano*, Politecnico di Milano, Laboratorio di Politiche Sociali, gennaio 2011, e da MUGNANO S., PALVARINI P., *How Milan housing market is responding to the financial crisis?*, Enhr Conference 2011 – 5-8 July, Toulouse.

Gli investimenti, le compravendite e i mutui in Italia

In decenni di storia italiana, le abitazioni hanno costituito il bacino principale d'investimento delle famiglie, diventando una fonte di ricchezza del territorio, che ha dato adito alle costruzioni di espandersi e al settore edilizio di occupare l'ambito il più redditizio del mercato. Si sono costruiti negli anni appartamenti che andassero a soddisfare l'obiettivo delle famiglie, la casa di proprietà, nella quale poter investire i proventi di anni di lavoro: la mentalità è stata forgiata su un sistema di pensiero prevalente, già riportato precedentemente, e che rispecchiava pienamente i modi di vita, "lavoro - casa - famiglia - luogo".¹

Nell'ultimo periodo però, complice la crisi finanziaria, sembra che la cultura abitativa di comprare la casa di proprietà sia messa a dura prova, a causa della flessione del mercato immobiliare: gli investimenti nel settore diminuiscono, mettendo in crisi le stesse imprese edili e i lavoratori, diminuisce la quota delle transazioni, causando l'aumento di invenduto². L'andamento del mercato viene misurato nei seguenti paragrafi da indicatori come l'ammontare di investimenti, le compravendite e i mutui erogati.

Secondo l'ANCE, l'Associazione Nazionale dei Costruttori Edili, gli **investimenti** in nuove abitazioni sono calati di oltre il 40% tra il 2008 e il 2012 (come mostra la tabella 4), e la stessa percentuale identifica la quota di invenduto rispetto alla costruzione del nuovo. «E forse l'epoca del mattone che va sempre è finita» afferma Dondi di Nomisma.

I dati sul numero di **compravendite** mostrano una grave crisi del mercato, con la caduta di quasi il 30% delle transazioni in cinque anni dal 2006 al 2011, con trend in diminuzione (vedi grafico 5). Inoltre gli appartamenti che vengono acquistati, ad uso di prima abitazione o sostituzione, sono in misura maggiore usati, e la minore preoccupazione sembra sia dedicata alla scelta di classe energetica, che è compresa tra la D e la G nell'80% dei casi (dati Nomisma 2012). Un fattore influente sulle compravendite è anche il tempo che trascorre dall'inizio della costruzione alla consegna dell'alloggio chiavi in mano all'acquirente, che si assesta ora su un periodo pluriennale vicino ai dieci anni, mentre i tempi ristretti all'atto di vendita degli appartamenti, raggiungono i sei mesi e mezzo di media.

I **mutui** mostrano variazioni discendenti: in particolare nel 2013, si registra una diminuzione delle richieste del 44% (di cui solo il 16% è costituito da giovani under 30), i tassi d'interesse sono scesi dal 3,83% al 3,7% ed è calato anche l'importo erogato del 4% (il massimo emesso è stato di 116.000 euro a fine 2012) a fronte invece delle richieste di aumento del prestito. In conseguenza di questi andamenti si spiega come mai i giovani che accedono ai mutui siano così rari e spesso (il 62% dei ragazzi italiani) inoltre si poggino sul sostegno della fami-

Tabella 4. Investimenti in abitazioni in Italia (in milioni di euro)

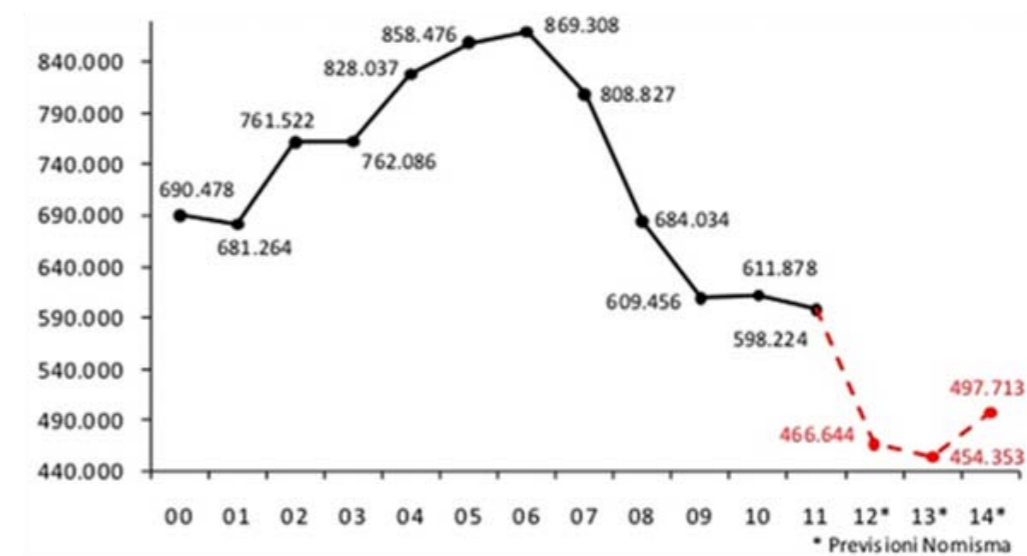
Tipologia	2008	2009	2010	2011*	2012*	2013*	2012/2008
Nuove	41.583	34.112	30.540	29.243	24.757	21.970	-40,5
Var.% annuale	-0,5	-18,0	-10,5	-4,2	-15,3	-11,3	
Manut. straordinaria	38.964	40.552	41.901	43.592	44.820	47.088	15,0
Var.% annuale	6,9	4,1	3,3	4,0	2,8	5,1	

Fonte: Elaborazioni Ance su dati Istat (*Stime Ance)

¹ GRANATA E., LANZANI A., *Metamorfosi dell'abitare*.

² I dati raccolti nel capitolo confermano lo stato di recessione del mercato immobiliare che viene delineato.

Grafico 5. Numero di compravendite residenziali annuali



Fonte: Agenzia del Territorio

glia, che faccia da garante e base finanziaria. In confronto con gli altri paesi europei: il 34% dei ragazzi tedeschi chiede aiuto alle famiglie, francesi e portoghesi per il 32%, gli spagnoli 30% e gli olandesi sono i più autonomi, con solo il 16% che ha bisogno di supporti.

La crisi dei mutui si riscontra anche nelle moratorie, o nelle insolvenze, o nelle diminuzioni di richieste, e si può sostenere la tesi secondo cui si sta verificando in questo periodo una decadenza lenta del libero mercato, a fronte della quale le banche potrebbero dismettere i mutui e i prezzi potrebbero crollare (negli ultimi quattro anni di calo dei valori immobiliari, le abitazioni e gli uffici hanno subito un deprezzamento del 10,5%¹).

Per risollevare lo strumento dei mutui, durante il governo Monti si provò ad approvare il Fondo di solidarietà per mutui (che era nato nel 2008 sotto la gestione di Consap - concessionaria servizi assicuratori pubblici, reso operativo due anni dopo ma bloccato dalla riforma Fornero), a fronte dell'aumento delle famiglie che non riescono a pagarlo, che permetteva di ottenere una moratoria sulle rate fino a 18 mesi. Ma l'approvazione è stata rimandata a dopo le elezioni politiche di fine febbraio 2013. Altri aiuti alle famiglie possono arrivare dai mutui ipotecari erogati dalle regioni, destinati ai redditi sotto i 35.000 euro, da utilizzare per acquistare la prima casa. la banca Unicredit mette in campo l'ultima idea: il Progetto lavoro, che concederebbe i mutui anche in assenza di un contratto di lavoro a tempo indeterminato.

Benché siano in diminuzione del 25,7% le erogazioni di nuovi mutui (vedi tabella 5), essi gravano ancora sulla popolazione: nel 2012 sono state 46.000 le famiglie costrette ad abbandonare l'abitazione perché non riescono a pagare le rate del mutuo. Pignoramenti che crescono in un anno del 22,8%, ma in quattro anni del 75%. Nel 2013 si contano 100 mila case messe all'asta. Milano mostra l'aumento maggiore: 981 pignoramenti in più nel 2012 per un totale di 6.130 atti nei dodici mesi.²

Da una panoramica al livello nazionale, secondo dati Nomisma, emerge che sarebbero tra i 700 e gli 800 mila³ gli alloggi nuovi, pronti o in via di ultimazione, in cerca di acquirente e quindi, invenduti. Continua a essere troppo ampia la forbice tra la richiesta e l'offerta, come è mostrato nel grafico seguente dai dati Nomisma. Giace in attesa una quantità ingente di alloggi invenduti vuoti, nuovi, ristrutturati, da ristrutturare e i prezzi non calano sensibilmente, pur in presenza di una domanda potenziale di abitazioni sempre non soddisfatta.

¹Dati NOMISMA, Il mercato della locazione in Italia, 13 Luglio 2012.

² Le fonti sulla digressione sui mutui: www.mutui.it

³ NOMISMA, Il mercato della locazione in Italia, 13 Luglio 2012

Tabella 5. Tipologie di mutui erogati e loro dinamica nel periodo 2008 – 2012

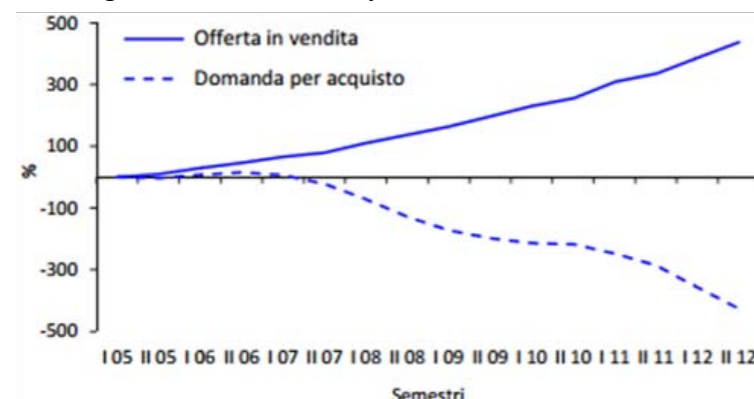
	2008		2009		2010		2011		2012*	
	mln €	quota	mln €	quota	mln €	quota	mln €	quota	mln €	quota
Erogazioni Totali	56.980	100,0%	51.047	100,0%	55.851	100,0%	49.248	100,0%	27.780	100,0%
di cui:										
nuovi mutui	45.584	80,0%	35.733	70,6%	35.745	64,0%	34.831	71,9%	25.877	93,2%
surroghe e sostituzioni	11.396	20,0%	15.314	29,4%	20.106	36,0%	14.417	28,1%	1.902	6,8%
Variatione media annua										
Erogazioni Totali	-		-10,4%		9,4%		-11,8%		-43,6%	
di cui:										
nuovi mutui	-		-21,6%		0,0%		-2,6%		-25,7%	
surroghe e sostituzioni	-		34,4%		31,3%		-28,3%		-86,8%	

(*) Previsioni e stime Nomisma

Fonte: Nomisma su dati Banca d'Italia, Mutuonline e Assofin

Il calo delle compravendite, la caduta degli investimenti e dell'occupazione nel settore edile, con le recenti dimostrazioni di piazza da parte dell'ANCE, l'associazione nazionale costruttori edili,¹ stanno portando alla luce meccanismi controversi e insostenibili di un modello di sviluppo basato sul libero mercato e sul settore edile come fonti di ricchezza. La diffusione della proprietà e l'incremento delle costruzioni sono sempre andate crescendo di pari passo, finché, in seguito alla culminazione di un regime di crescita inarrestabile dei prezzi e del costo della vita non più solvibili dalla popolazione, con il venir meno dei supporti creditizi e non ultima la crisi economica e finanziaria, si assiste ora ad un panorama che dovrà subire un completo riassetto dei giochi. L'ANCE porta all'attenzione politica la richiesta di tornare ad investire nell'edilizia, scelta anacronistica che significherebbe tornare agli inizi di una fase storica sfociante nella situazione di crisi attuale, che a sua volta si sta diffondendo in tutti i settori.

Tabella 5. Tipologie di mutui erogati e loro dinamica nel periodo 2008 – 2012



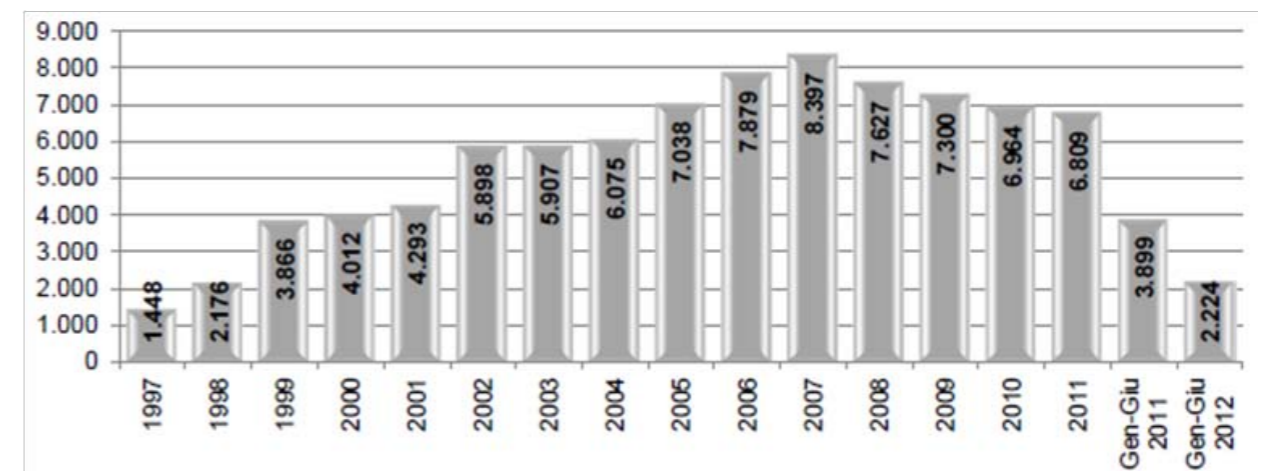
Fonte: Nomisma su dati Banca d'Italia, Mutuonline e Assofin

¹ Il 13 febbraio 2013 l'ANCE, Associazione Nazionale Costruttori Edili, indice una manifestazione alla Borsa di Milano dal titolo "Il giorno della collera" rivendicando: «I dati del Cerved sui fallimenti delle imprese, di cui oltre 10 mila (nel 2012, n.d.a.) secondo le elaborazioni Ance riguardano solo il settore delle costruzioni, dimostrano che la crisi non si arresta [...]». E ancora il presidente dell'ANCE: «I nostri dati segnalano già da tempo (dagli Stati Generali del 2010, manifestazione di protesta davanti a Montecitorio, n.d.a.) un dramma che non è solo economico ma sociale perché investe migliaia di famiglie e rischia di spazzare via un settore industriale che insieme all'export rappresenta il vero traino dell'economia nazionale (il settore costruzioni rappresenta il 20% del PIL italiano, n.d.a.). Mi auguro - conclude il presidente dell'Ance - Che questa ennesima importante iniziativa del nostro settore porti finalmente a un'inversione di tendenza nelle politiche economiche che, nonostante alcuni apprezzabili sforzi fatti anche di recente dal ministro Passera e dal viceministro Caccia, devono tornare a investire nell'edilizia».

Le transazioni a Milano

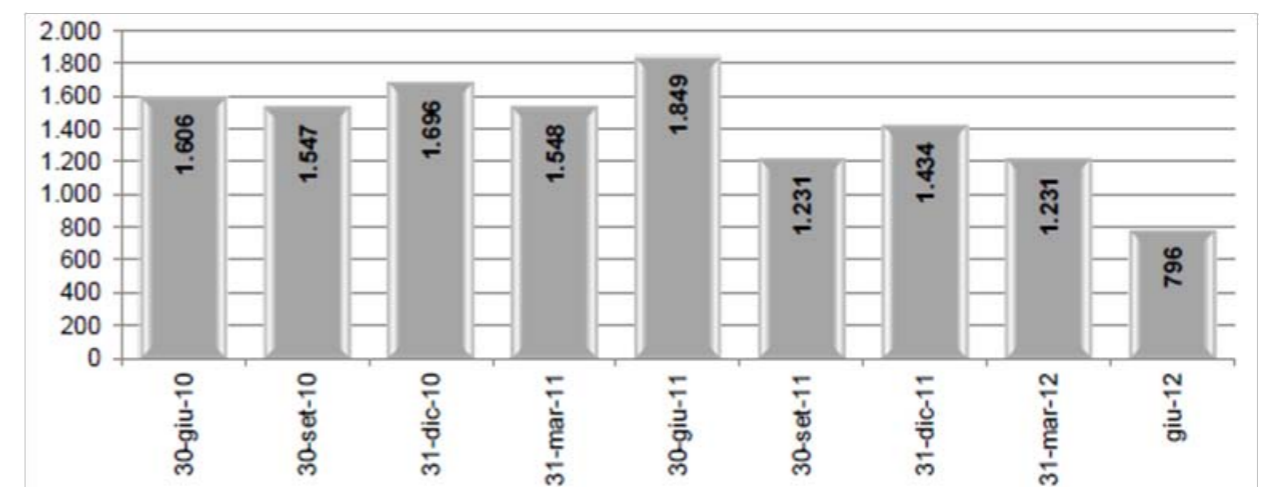
I dati provenienti dall'Osservatorio del mercato immobiliare del Comune di Milano e della Provincia del 2011 brevemente evidenziano come l'oggetto di studio sia influenzato fortemente sia dall'andamento nazionale discendente della dinamica di erogazioni concesse dagli istituti di credito, per investimenti nell'edilizia e per i mutui per le famiglie che vogliono acquistare una casa, sia dalle transazioni residenziali. Rispetto al 2007, i finanziamenti delle banche sono scesi del 25% nel 2011, mentre per i **mutui** sono calati del 9,6% rispetto al 2006 al livello nazionale. Una ricerca dell'ANCE ha raccolto le tendenze dei mutui e degli investimenti nella Provincia di Milano, elaborando dati Cresme: di seguito, il grafico 7 mostra il calo le erogazioni di credito delle banche per l'acquisto di abitazioni¹. In particolare, tra il primo semestre del 2011 e quello del 2012, si registra un crollo del 43%. Guardando il grafico 8, che tiene conto solo della provincia di Milano, nello stesso periodo la riduzione è ancora maggiore, toccando il 56%.

Grafico 7. Erogazioni annue di finanziamenti per abitazioni oltre il breve termine (provincia di MI e MB). Valori in milioni di euro.



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Banca d'Italia

Grafico 8. Dinamica trimestrale delle erogazioni per acquisto di abitazioni (provincia di Milano). Valori in milioni di euro.



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Banca d'Italia

¹ ANCE, rielaborazione su dati Cresme: *Rapporto sull'andamento del mercato immobiliare 2013*.

Figura 3: Prezzi delle case a Milano dal 2010 al 2012

MILANO	
Cimiano Padova	-20,8%
Bologna Marocchetti	-9,6%
Marcona Molise	-9,4%
Rogoredo Forlanini	-8,8%
Chiesa Rossa Gratosoglio	-8,8%
Vigentino Chiaravalle	-7,0%
Trenno Gallaratese	-5,5%
Venezia Buenos Aires	-4,4%
Assiano Muggiano	-4,3%
Baggio F. Armate	-4,2%

Nelle tabelle pubblicate in queste pagine, i quartieri di quattro città dove i prezzi delle case sono diminuiti di più negli ultimi 2 anni (elaborazione sui dati Federazione Italiana agenti immobiliari)

Fonte: Panorama del 20 giugno 2012, su dati Federcasa

Affianco al calo dei mutui, non si registra un equivalente calo nei **prezzi** degli immobili, come si vede nella figura 3, e queste tendenze vanno ad alimentare la difficoltà di accesso all'abitazione in acquisto.

La media dei prezzi di vendita nelle grandi città ha registrato una diminuzione dell'1,4%, da settembre a marzo 2012: mentre Milano si assesta sullo +0,4% con i 4.340€/mq in media, Roma decolla con +4,9%, ma Napoli crolla -5,7%¹. Sull'intero anno però, i prezzi degli immobili a livello nazionale registrano un calo del 12%, mentre si può vedere dalla figura 3 la situazione a Milano, che evidenzia un calo di prezzi tra il 4 e il 20%, con differenti valori a seconda del quartiere.²

L'impossibilità sempre più diffusa di accedere ai mutui bancari, il calo non sensibile dei prezzi e l'offerta così polarizzata verso le fasce alte della popolazione, sono diventate rapidamente a Milano concause fondamentali al bisogno abitativo attuale. Le tendenze della distorsione del mercato stanno portando ora ad un arresto negli usi e nella cultura abitativa del milanese, che, come dimostrato, sempre più faticosamente si può rivolgere alla proprietà. I dati dell'Agenzia del Territorio sulle **transazioni** del mercato mostrano infatti una variazione in negativo del 21,7% nel capoluogo, che si allinea con l'andamento sul livello nazionale (-23,9%). Il surplus così generato dal calo delle compravendite evidenzia la mancata adeguatezza dell'offerta alla domanda di abitazione.

Incrociando le transazioni e i prezzi a Milano indicizzati (grafico 9), si vede come il divario fra i due andamenti sia sempre più crescente, il che rivela l'incremento dello scollamento dell'offerta dalla domanda di casa.

¹ Fonte: immobiliare.it

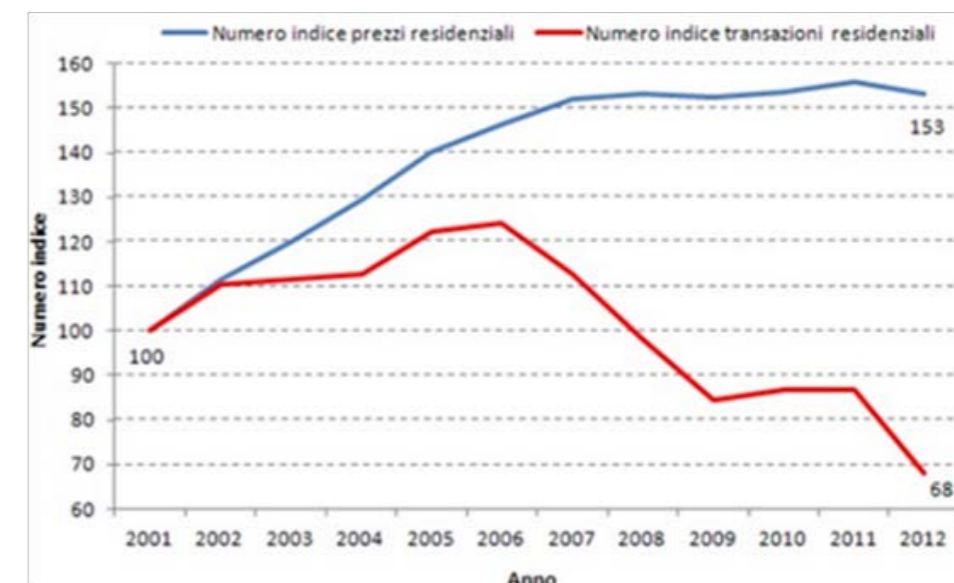
² Un articolo su internet svela le statistiche della Fiaip - federazione degli agenti immobiliari – che per certi versi sono però in controtendenza con altre rilevazioni: ancora una volta si pone l'accento sulle variabili delle fonti per un'analisi approfondita del mercato immobiliare http://www.lettera43.it/economia/affari/case-crolla-il-mercato-prezzi-abitazioni--12_4367584089.htm

Tabella 6. Transazioni di immobili residenziali

	2007	2008	2009	2010	2011	gen/sett 2012
MILANO	21.843	18.977	17.665	18.849	19.182	10.912
Variatione %	-13,1	-13,1	-6,9	6,7	1,8	-21,7
			-24,6%			
PROVINCIA	47.123	41.095	34.048	34.240	33.816	19.097
Variatione %	-7,3	-12,8	-17,1	0,6	-1,2	-21,0
			-37,8%			
ITALIA	808.827	684.034	609.456	611.878	598.224	325.645
Variatione %	-7,0	-15,4	-10,9	0,4	-2,2	-23,9
			-35,1%			

Fonte: Agenzia del Territorio

Grafico 9. Transazioni e prezzi nel territorio milanese dal 2001 al 2012



Fonte: elaborazione OSMI Borsa immobiliare su dati FIMAA

Il lusso delle case in vendita

Guardando più da vicino la realtà milanese, si possono apprezzare esempi di distorsione del mercato immobiliare in alcune particolari trasformazioni urbane che si sono messe in campo nell'ultimo decennio: appartamenti di pregio costruiti in quartieri ancora in parte popolari si ritrovano ad esempio nell'intervento di Porta Nuova¹, progetto a ridosso dello storico quartiere Isola. Il valore delle case di proprietà sale a livelli elevati e sempre più difficilmente accessibili, soprattutto in presenza di grandi trasformazioni urbane, che implicano l'arrivo sul mercato di grandi investitori esteri a fronte della prevalenza di piccoli e medi operatori immobiliari sul mercato italiano.

¹ Il conflitto generato attorno al progetto di Porta Nuova è stato analizzato in una ricerca universitaria per mano delle studentesse del master in Pianificazione Urbana e Politiche Territoriali del Politecnico di Milano Aghabegloo N., Giangrande F., Piscitelli P., Sartori E., *The art of conflict in Isola*, paper che a breve sarà pubblicato sul sito di Isola Art Center.

Nel primo caso l'operazione finanziaria del progetto è stata condotta dall'investitore Hines e l'immobiliare Coima, impresa di costruzioni della famiglia Catella, in società con il gruppo Ligresti. La grande trasformazione, tramite l'investimento del privato, ha in progetto di cambiare il volto della città su un'area centrale che si estende per tre quartieri e comprende una delle stazioni ferroviarie più importanti di Milano, Porta Garibaldi. Un progetto che prevede soprattutto residenze e uffici, disegnati da grandi studi di progettisti, ma anche servizi come spazi pubblici ed edifici culturali. Sin da quando, però, sono state aperte le contrattazioni per le vendite dei nuovi appartamenti di lusso, da una parte, e per le locazioni di uffici nei grattacieli dall'altra, gli immobili faticano ad essere rispettivamente venduti o affittati. Si pensi che la banca Unicredit ha comprato una quota di superficie per 500€/mq, cifra irrisoria se confrontata con i prezzi degli appartamenti, stabiliti tra i 7.500€ e i 13.000€. Gli alloggi di lusso alla data di marzo del 2012 hanno registrato un introito di 130 milioni di euro, cifra che coprirebbe solo il 35% del valore totale degli appartamenti in vendita. L'invenduto è stato compensato così dall'intervento dell'attore bancario (anche Caprotti, il proprietario di Esselunga, avrebbe dovuto investire costruendo un supermercato). Le residenze di pregio, di un valore economico che va a superare la media del quartiere del 50%, possono evidentemente avere come destinatari, una fascia di popolazione ben precisa, che arriva per più della metà degli acquirenti dal centro storico.¹

Si sono volute portare in breve le dinamiche avvenute a Porta Nuova come esempio di nuove costruzioni, sul settore immobiliare residenziale, che propongono soluzioni di lusso destinate alla vendita sul libero mercato e intercettano solo una domanda minoritaria. L'offerta elitaria resta così un surplus invenduto, portando a squilibri finanziari e perdite ingenti che destabilizzano l'andamento del mercato.

I dati del Nomisma, nella tabella 7 confermano gli andamenti di generazione di invenduto riportando la ritrazione del mercato delle residenze di lusso, che è diminuito di circa un terzo in due anni.

A titolo esemplificativo e per mostrare quanto la questione sia sempre più emergente e meritevole di attenzione, si ricorda qui una puntata di una rubrica di approfondimento del Tg3, "AmbienteItalia" del 2-3-2013², che è stata dedicata alla questione abitativa e alle grandi trasformazioni di Milano, in particolare a Porta Nuova. Una domanda posta all'Assessore De Cesaris punta alla contraddizione tra il costo di questi appartamenti di fronte alla domanda abitativa, spesso costituita da giovani precari e da persone a basso reddito, e alla realtà dell'aspetto controverso di questi interventi, sollevato tramite la difficoltà di vendita degli alloggi. L'assessore risponde con un accenno ad una possibile via di sviluppo, che può concretizzarsi nell'uso e non nell'acquisto degli alloggi invenduti, ad esempio l'affitto, e in generale nel riutilizzo di ciò che oggi non è utilizzato, tramite anche un processo di partecipazione avviato con i sindacati e le associazioni, per governare la città.

Tabella 7. Percentuale di immobili venduti sul totale degli immobili presenti sul mercato a Milano

Zona urbana	II semestre 2012	I semestre 2012	II semestre 2011	I semestre 2011	II semestre 2010	I semestre 2010
Quadrilatero	14,3%	8,3%	22,6%	10,0%	6,7%	25,0%
Centro Storico	8,6%	5,0%	7,9%	20,2%	18,7%	13,4%
Brera-Garibaldi	8,5%	10,0%	9,5%	30,8%	40,5%	35,0%
Magenta	6,5%	7,2%	7,1%	28,4%	29,0%	38,0%
Venezia-Duse	9,4%	11,1%	5,6%	7,1%	25,0%	20,0%
Zona residuale	6,7%	6,5%	11,0%	26,5%	39,4%	19,8%
Media	7,8%	7,0%	9,8%	23,4%	28,3%	24,9%

Fonte: Osservatorio sulle residenze esclusive, II Semestre 2012 elaborato da Nomisma, ANNO IX – n. 2, marzo 2013

¹ Le fonti per la ricostruzione in breve dell'operazione finanziaria deriva dall'intervista diretta con un operatore del settore finanziario implicato nell'intervento di Porta Nuova e dai dati diffusi da ilSole24ore.it

² <http://www.rai.tv/dl/RaiTV/programmi/media/ContentItem-33cc2ff8-ad5c-42fd-8b09-1d1e044002a0-tgr.html#p=0>

L'insostenibilità dei canoni d'affitto

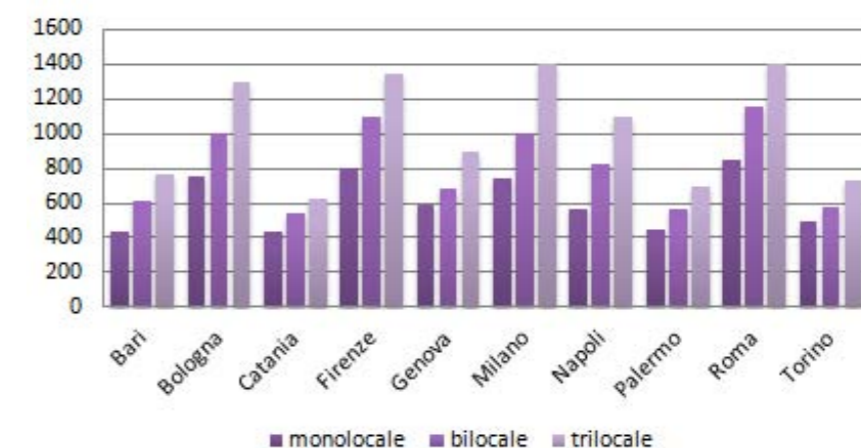
Il mercato immobiliare comprende anche il versante delle locazioni che, pur rappresentandone quantità minori, come abbiamo visto precedentemente, rispetto al comparto della vendita, negli ultimi anni ha visto emergere tendenze controverse, che riflettono la crisi e che spesso in maniera più visibile scuotono l'opinione pubblica. La cronaca riporta con frequenza quasi quotidiana eventi come sfratti per morosità o sgomberi di occupanti abusivi, segni tangibili dell'effetto della crisi del sistema immobiliare, che verranno approfonditi nel sesto capitolo (paragrafo "Gli sfrattati").

Il **mercato degli affitti** oggi è accessibile e sostenibile economicamente solo se il reddito disponibile superi 22.500 euro (ovvero 1.875 euro al mese)¹ dato l'elevato ammontare delle rate mensili, che sono equivalenti a 9,7 volte il valore della rendita catastale² in Lombardia. Si è già citato nel primo capitolo la media del canone per l'affitto, che arriva a 1.694,70 euro, secondo il rapporto di Federconsumatori del 2012³.

Entrando nel merito delle più grandi città italiane, il grafico 10 mostra i canoni d'affitto per tre tipologie di appartamento, dal monolocale al trilocale. Si evince dalla sua analisi quali siano le soglie economiche per potere avere accesso alla casa: Milano è tra le città più care, con un costo medio mensile di un monolocale attorno a 750 euro, dopo Roma e Firenze, che superano le 800 euro. In questi capoluoghi si registrano anche i più alti tassi di abbandono forzato dell'alloggio, ovvero di sfratti, con la presenza dell'ufficiale giudiziario e la forze dell'ordine.⁴

Altro indice da tenere in conto per l'insostenibilità dei canoni è l'utilizzo per cui viene usato l'appartamento. Secondo i dati Nomisma (vedi figura 4), sui contratti d'affitto stipulati sul libero mercato, una forte maggioranza, pari al 66%, ha come destinazione l'abitazione principale e quindi presuppone la necessaria stanzialità per lunghi periodi, in quanto unica soluzione per le famiglie, mentre un altro 30% è utilizzato per motivi di studio o lavoro, e quindi si tratta di una situazione di alloggio temporaneo.

Tabella 7. Percentuale di immobili venduti sul totale degli immobili presenti sul mercato a Milano



Fonte: Osservatorio sulle residenze esclusive, II Semestre 2012 elaborato da Nomisma, ANNO IX – n. 2, marzo 2013

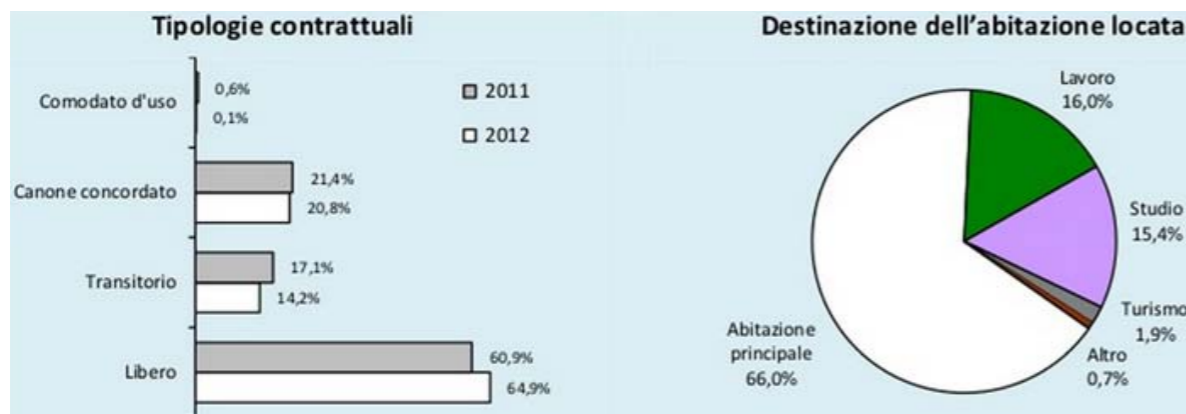
¹ Analisi condotta da Sunia, Sicut, Uniat e Unione inquilini, pubblicata in occasione della mobilitazione "Abbassare gli affitti per fermare gli sfratti" a fine 2012.

² Secondo l'Agenzia del Territorio in Lombardia.

³ <http://www.federconsumatori.it/ShowDoc.asp?nid=20130130164125>

⁴ Per un quadro d'insieme nazionale si veda lo studio di Intesi Cgil e Sunia su dati del Ministero degli Interni "Crisi & Sfratti, i numeri del disagio abitativo", Roma, 20 dicembre 2012.

Figura 4. Mercato della locazione



Fonte: Nomisma

Il comparto dell'affitto nel capoluogo lombardo si trova, così come quello della vendita, catalizzato verso un'offerta standardizzata e con prezzi troppo elevati per la realtà fluida della domanda abitativa di una popolazione temporanea. Spesso quest'ultima si rivela meno abbiente rispetto al destinatario-tipo di classe medio-alta del modello proposto sul mercato, in quanto costituita da giovani studenti e lavoratori, che soggiornano nella città per un periodo di tempo più o meno breve. Sembra ormai acuita nel corso del tempo la tendenza all'aumento del costo dell'affitto: in una prospettiva pluriennale, negli anni Novanta, per i giovani under trenta il canone mensile pesava per il 12% sul reddito, nel 2002, per il 21% e, nel 2003, è aumentato del 52%.¹

L'ammontare dei canoni incide in maniera inversamente proporzionale al reddito, colpendo dunque le fasce più basse della popolazione. Se guardiamo la condizione più ampia di locatario, non solo quella temporanea di lavoratori e studenti: da uno studio di Rabaiotti del 2007, emerge che per i redditi fino a 10.000 euro, l'incidenza è del 30% per il 59,4% della popolazione, mentre per i redditi oltre i 10.000 euro, l'incidenza è dal 10 al 20% per il 50% della popolazione.²

Si evince da questa situazione di quanto il costo dell'affitto gravi in misura maggiore sui locatari che hanno un basso reddito, rispetto a chi ha più ampie possibilità economiche. Inoltre per il 66% delle famiglie che utilizzano l'affitto come prima abitazione (vedi tabella 4), il rischio di perdere l'alloggio assume una dimensione di maggiore disagio rispetto ad una situazione di locazione temporanea.

L'accessibilità a questa modalità di abitare risulta ampiamente compromessa dai costi, sia per chi pone in essa il domicilio principale, sia per chi ne usufruisce per motivi di studio o di lavoro. L'utilizzo come prima abitazione della maggioranza degli inquilini, causa la mancanza di ricambio di alloggio, innescando un processo d'immobilizzazione di un patrimonio, che è in origine pensato per offrire soluzioni temporanee. Inoltre, si rafforza il rischio della costituzione di nuove forme di povertà, causate sempre più spesso da sfratti per morosità, che deriva a sua volta dal cambiamento delle situazioni economiche familiari e quindi dall'impossibilità di poter pagare le alte rate dell'affitto. Nel caso invece di studenti e lavoratori l'opzione locazione, per come è conformata, inficia la possibilità di liberare tempo e risorse, impiegati al sostenimento dell'alloggio, in vista della realizzazione di obiettivi personali, che vadano oltre il mero risiedere e che siano più orientati verso un

¹ RABAIOTTI, *Ritorno a casa, le politiche abitative nel territorio lombardo tra analisi e prospettive di ridisegno*, Città Aperta Edizioni/Il Buongoverno, 2007. Si procederà più avanti all'illustrazione della condizione degli studenti fuori sede a Milano, che si trovano a pagare cifre che partono dai 350 euro per un posto letto in una situazione di affollamento dell'appartamento con due studenti per camera, fino ad arrivare agli 800 per una stanza in un monolocale, con le risorse economiche familiari o borse di studio che si erogano in misura sempre più ridotta per numero e quantità.

² Ibidem.

abitare in senso lato. L'importanza di valorizzare l'offerta in affitto in termini non più economici è necessaria per l'attivazione di processi abitativi basati sulla mobilità e per la soluzione di un'emergenza abitativa, che connota la contemporaneità di Milano come di altre città italiane.¹

Ulteriore valore a queste posizioni, in favore di un'offerta in affitto da potenziare, da anni diffusamente espresse dal mondo accademico e cittadino milanese, si aggiunge riflettendo ancora sulla presenza di decine di migliaia di appartamenti sfitti e lasciati vuoti, sia di privati che di proprietà pubblica: si presenta l'urgenza di un'inversione di tendenza, per aprire e utilizzare gli appartamenti che giacciono chiusi, contrastando di fatto la restrizione dell'offerta e i livelli sempre più insostenibili dei prezzi che ne derivano.

Scheda 1_ La regolazione degli affitti

In ultima istanza, nel quadro dell'insostenibilità dell'affitto, si riassume con una tabella e un capoverso descrittivo l'attuazione di diverse normative negli anni, nel tentativo di regolare secondo modalità e principi differenti il mercato libero degli affitti. Sono queste l'equo canone, i patti in deroga e la cedolare secca.

Tabella 8. Normative per la regolazione degli affitti

	Norma	Canone	Durata
Equo canone	Legge n°392/1978	Non può superare il 3,85% del valore locativo, che tiene in conto: tipo di immobile, il piano, lo stato di conservazione, la zona, le dimensioni della città.	4+4
Patti in deroga	Legge n°359/1992	Liberalizzato sia il canone e durata dei contratti, cancellando il limite del valore locativo.	4+4
Cedolare secca	D.l. n°23/2011	Tre volte la rendita catastale. Introduce l'aliquota al 21% per il proprietario (o 19% se il contratto è concordato).	4+4

Fonte: rielaborazione norme

L'equo canone mirava ad una vera regolazione dei canoni d'affitto, che risultavano insostenibili per la popolazione, ed erano ricavati in base alla tipologia e allo stato dell'immobile. Lo stato d'immobilità del mercato permanente condusse ad un cambiamento di normativa, con l'approvazione dei patti in deroga. Per riattivare il mercato si perseguì la liberalizzazione sia dei canoni che della durata dei contratti di affitto.

Sono queste le due norme di riferimento principale nel campo del libero mercato, a cui nel 2011 si è applicata una norma di semplificazione fiscale per i proprietari, con effetti però anche sugli inquilini, di possibile riduzione del canone. La normativa, chiamata cedolare secca¹, ha stabilito che il canone da pagare, una volta registrato il contratto all'Agenzia delle Entrate, deve essere pari a soltanto tre volte la rendita catastale, ovvero meno di un terzo inferiore a quello medio già citato che supera le 9 volte (vedi nel paragrafo sopra).²

L'introduzione di questa norma è stata pubblicizzata agli inquilini come uno strumento per fronteggiare il mercato nero degli affitti³ ed ottenere sconti sui canoni, ormai inaccessibili e fonte di disagi

¹ Hanno scelto la cedolare secca il 54% dei proprietari di abitazione a Milano. Fonte soloaffitti 2012: <http://www.soloaffitti.it/dettaglio-news.php?id=98>

² Da un'intervista condotta con un attivista: «Abito in affitto e all'inizio pagavo 450 euro al mese per una sistemazione in appartamento al primo piano di una casa, condiviso con altre due persone. Al piano terra c'è un altro appartamento, sempre dello stesso proprietario, dove abitano altri miei amici che non hanno fatto la cedolare secca. Noi siamo andati a vedere se era registrato il contratto e non lo era, quindi abbiamo fatto la cedolare secca ed ora pago 150 euro al mese, e per otto anni non mi aumenterà.»

³ In merito al mercato nero degli affitti: il profilo medio dell'evasore fiscale è il proprietario locatario di immobili, pari all'83,7% dell'evasione sugli immobili. Dati da rielaborazione di un gruppo di lavoro incrociato tra Cgil alla Confcommercio, da Confindustria a Confedilizia su dati Istat.

¹ Già vent'anni fa con TOSI A., *La casa: il rischio e l'esclusione: rapporto IRS sul disagio abitativo in Italia, 1994*, F. Angeli, l'autore mette in luce la questione abitativa in Italia, passando da Roma a Milano. Ancora oggi il problema abitativo emerge sia dall'attenzione dei ricercatori che dalla cronaca in altre città come Torino, Firenze, Pisa, con la presenza di mobilitazioni e di un alto numero di sfratti o occupazioni.

economici anche gravi, che portano al dilapidamento delle risorse economiche familiari, fino allo sfratto. Dietro la denuncia (se non avvenuta la registrazione e quindi in caso di contratto in nero) del contratto da parte dell'inquilini, viene garantito il contratto d'affitto, con il canone diminuito di circa un terzo. In realtà, la norma si delinea soprattutto a favore dei proprietari. La cedolare secca è una semplificazione fiscale di applicazione facoltativa, che sostituisce il regime d'imposte attuale. Non segue però il principio di proporzionalità, come mostra l'esistenza di un unico tasso di contributi per tutte le fasce di reddito, agevolando così i proprietari più facoltosi o con un numero più elevato di appartamenti¹ (vedi tabella 9) e allo stesso tempo penalizza coloro che si collocano nelle fasce di reddito più basse, che vedono aumentata l'imposta al 21% (o al 19% nel caso di contratto d'affitto concordato).

Tabella 9 . Cedolare secca, effetti sull'Irpef

Contratti liberi		
Canone di locazione = 100		
Scaglione di reddito (e aliquota relativa)	Imposta dovuta a titolo di Irpef	Imposta dovuta a titolo di cedolare secca del 21%
Fino a 15.000 euro (23%)	19,55	21
Tra 15.000 euro e 28.000 euro (27%)	22,95	
Tra 28.000 euro e 55.000 euro (38%)	32,3	
Tra 55.000 euro e 75.000 euro (41%)	34,85	
Oltre 75.000 euro (43%)	36,55	
Contratti agevolati (c.d. "concordati")		
Canone di locazione = 100		
Scaglione di reddito (e aliquota relativa)	Imposta dovuta a titolo di Irpef	Imposta dovuta a titolo di cedolare secca del 19%
Fino a 15.000 euro (23%)	13,68	19
Tra 15.000 euro e 28.000 euro (27%)	16,06	
Tra 28.000 euro e 55.000 euro (38%)	22,61	
Tra 55.000 euro e 75.000 euro (41%)	24,39	
Oltre 75.000 euro (43%)	25,58	

Fonte: Confedilizia, Ufficio Studi

¹ Per un approfondimento sulla cedolare secca e i suoi effetti sui proprietari e gli affittuari si discute ancora: i sindacati sostengono che sia un vantaggio per i redditi alti e proprietari di più appartamenti, che si vedono diminuite notevolmente le tasse sul canone d'affitto, le associazioni del commercio affermano che sia un premio a chi possiede penalizzando chi lavora, Confedilizia accetta positivamente l'introduzione del regime fiscale che potrebbe finalmente sbloccare l'affitto. Fonte: <http://casaxp.it/news/2011/04/19/cedolare-secca-dalla-semplificazione-fiscale-alla-lotta-al-sommerso-pesanti-sanzioni-per-gli-evasori/>

4. L'offerta pubblica 'al ribasso' a Milano

Il libero mercato copre, come abbiamo visto nel terzo capitolo, la parte più consistente dell'offerta abitativa, rendendosi responsabile per il grave scollamento di quest'ultima dalla domanda reale di casa, in quanto i valori degli immobili a Milano si mantengono alti pur se calanti, e i prezzi risultano ancora inaccessibili. L'altra punta di polarizzazione del mercato, ovvero la disponibilità residenziale per le fasce di popolazione a basso reddito, è l'**offerta pubblica**.

Nel capitolo che segue vengono espone le caratteristiche e le condizioni in cui versa l'edilizia residenziale pubblica, ovvero le abitazioni che hanno come proprietario e gestore l'attore pubblico. A partire dal quadro legislativo¹, che ha conformato la struttura portante, viene esposto il quadro di possibilità all'interno del quale si definissero le quantità, i numeri dell'offerta, ma anche le modalità di accesso e i le diverse tipologie di canone attuate. La descrizione fin qui dell'offerta pubblica dà adito alla digressione sulle vendite e sulle modalità di gestione dell'offerta, che portano l'attenzione verso una strategia "al ribasso". Un lento smantellamento dell'offerta è in atto, a fronte della domanda sociale a cui si rivolge in aumento, come si vede nell'ultimo paragrafo. L'edilizia pubblica è "al ribasso", anche perché soffre oggi di una condizione che mostra incuria sotto molti punti di vista, da quello prettamente manutentivo e strutturale, passando poi alla dimensione sociale e politica. Dopo anni di denuncia del problema, ad opera di vari attori, il degrado e la necessità di recupero e ristrutturazione sono ancora diffusi nel patrimonio pubblico di Milano, situazioni di sovraffollamento o sottoutilizzo permangono nel tempo, come anche i casi di confino ed isolamento di soggetti fragili, o anziani soli e non del tutto autosufficienti, o inquilini con patologie gravi, o famiglie straniere con minori. Appartamenti che si tramandano per via ereditaria, ma anche appartamenti che restano murati per anni, in attesa di essere recuperati, sono altre condizioni invariabili. Appartamenti di nuova costruzione, ma in numeri esigui rispetto alle oltre 20.000 persone in graduatoria E.R.P.²

Il problema del recupero degli alloggi implica snellezza nelle procedure, che però sono aggravate da lungaggini burocratiche, passaggi tra vari attori e reperimento risorse, pubblicazioni di delibere che incagliano anche i meccanismi apparentemente più semplici, come il cambiare le lampadine³.

Si arriva al paradosso per cui gli appartamenti liberi, in attesa della riqualificazione, vengono murati, scomparendo dalla vista del pianerottolo ma anche dall'offerta, per evitare che vengano occupati abusivamente.

¹ Nel paragrafo "Cenni storici sull'edilizia pubblica" sono espone la Scheda 2 e la Scheda 3 sui riferimenti normativi a cui ci si riferisce nel corso del capitolo.

² Rileggendo il testo TOSI A., *La casa: il rischio e l'esclusione: rapporto IRS sul disagio abitativo in Italia*, F. Angeli, 1994, come gli altri testi di riferimento in bibliografia, si rintracciano le dinamiche di disagio abitativo citate.

³ L'inquilino degli alloggi pubblici non è autorizzato ad intervenire sull'alloggio, neanche per i minimi interventi, senza il permesso del gestore, il quale agisce a sua volta attraverso imprese per opere di manutenzione. I problemi gestionali e sociali dei quartieri di edilizia popolare sono stati discussi e affrontati tramite un processo partecipativo tra l'Amministrazione comunale e i Comitati Inquilini, che è culminato a luglio 2012 nella "Giornata dei Comitati". Dopo un processo di incontri preparatori nei mesi precedenti, per discutere della gestione nei quartieri di edilizia pubblica e delle attività sociali, si sono pubblicamente esternate le criticità delle procedure gestionali oltre che delle problematiche di coesione sociale, ponendo così il punto di partenza per affrontare le due tematiche, in compartecipazione degli inquilini.

Figura 5. Appartamento di edilizia pubblica murato e aperto



Fonte: foto dell'autore

Rientrano essi in un patrimonio congelato, in una condizione che perdurerà nel tempo in quanto mattoni, calce e intonaco chiudono l'appartamento. Inoltre, quando si riattiva la macchina dell'assegnazione e si abbattano i muri, le case passano ad un altro stato di chiusura invece di venire aperte: vengono sigillate da una lamiera, nuovamente in attesa del reale inizio dei lavori di manutenzione e la vera assegnazione. Sembra essere questo un esempio chiaro di dissipazione di risorse e di tempo, rivelatore inoltre dei modi di gestione dell'operatore pubblico, Comune o Aler.

Cenni storici sull'edilizia pubblica

La condizione di base l'edilizia pubblica italiana è la sua quantità molto ridotta rispetto agli altri paesi europei, in quanto non è mai entrata in vigore una logica di costruzione massiva che è invece tipica ad esempio dei grands ensembles francesi o altri grandi interventi di edilizia pubblica¹. A Milano come in Italia, nel dopoguerra, l'Ina Casa (Istituto Nazionale delle Assicurazioni) era l'ente di edilizia pubblica che portò a compimento i due piani settennali, dal 1949 al 1956 e poi dal 1956 al 1963, che diedero una casa ai lavoratori. L'intervento stabilito dalla legge Fanfani del 1949, aveva come obiettivo quello di creare occupazione più che risolvere un problema abitativo. Costruire case pubbliche, per mano di operai che spesso andavano poi ad abitarle, al fine

¹ BRICOCOLI, BRIATA, Città in periferia: politiche urbane e progetti Francia, Gran Bretagna, Italia, Carocci editore, Roma, 2009; LAGRANGE H. e M. OBERTI (a cura di), La rivolta delle periferie. Precarietà urbana e protesta giovanile: il caso francese, Bruno Mondadori, Milano, 2006; SAMPIERI A., L'abitare collettivo, Editore: Franco Angeli, 2011

di incrementare il lavoro, rilanciare l'economia sulla base dell'edilizia immobiliare e risollevarsi dalla crisi postbellica: furono questi i punti del "Piano di incremento dell'occupazione operaia". Si costruì in periferia (quartieri Ina Casa sono QT8, Harar, Vialba), mettendo in moto anche il meccanismo della rendita urbana, oltre a preparare il cosiddetto miracolo economico, che ebbe la casa come "epicentro del consumo individuale" (Fabbri M.)¹. Terminata l'operazione immobiliare dell'Ina Casa, la percentuale dell'edilizia pubblica sul totale era in ogni caso esigua e tesa a diminuire negli anni: le stesse ultime case costruite con il secondo piano settennale vennero riscattate dagli inquilini, passando quindi da proprietà pubblica a privata per il 70%.²

La mancanza di interventi massicci di costruzione, anche successivi alla fase di Ina Casa, determinò la conformazione dispersa dell'edilizia pubblica sul territorio milanese. Le battute d'arresto sulla produzione e sulla gestione del patrimonio furono anche date, a partire dagli anni Novanta, dalla progressiva riduzione e dal ridimensionamento dell'investimento pubblico diretto, fino ad arrivare ad un sostanziale smantellamento della capacità di azione dell'operatore pubblico. Le evidenze si rintracciano nel trasferimento alle Regioni nel 1998 delle competenze in materia e nella chiusura dei fondi Gescal (Gestione Case per i Lavoratori), che avevano garantito al comparto un flusso finanziario costante e consistente,³ proveniente dalle ritenute sugli stipendi dei lavoratori. Ulteriori passaggi a detrimento dell'offerta pubblica si trovano con la promulgazione della Legge Regionale n°27/2007, che modificò le norme sulla valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale, prevedendo la possibilità di vendere una quota fino al 20% di alloggi, sia liberi che occupati, che a Milano fu stabilita nella percentuale dell'11% (già precedentemente la legge 560/93 aveva sancito un programma di vendite che avviò la dismissione del patrimonio pubblico).

Le tre misure qui descritte sancirono di fatto, oltre alla continua riduzione di offerta, il ritiro dal mercato immobiliare dell'operatore pubblico, privandolo del potere di controllo sulla gestione del patrimonio. Nel 2009 il Comune di Milano firmò il contratto che trasferiva la gestione all'azienda Aler di tutto l'insieme del suo patrimonio, residenziale e non, circa 37.000 unità immobiliari, mentre negli anni prima era suddiviso fra tre gestori (Romeo Gestioni S.p.a., Edilnord Pirelli RE S.p.a., e GEFI S.p.A. riunite sotto la denominazione Global Service), trasmettendo l'immagine e la sensazione di una municipalità sconfitta e costretta a delegare, non solo in termini di gestione ma anche di politiche.

Scheda 2_Il contesto normativo

Tabella 10. Leggi nazionali

Legge	Contenuto
Legge Luzzati n°254/1903	Crea gli Istituti per le Case Popolari.
Testo Unico 1919	sull'edilizia economico-popolare
Testo Unico n. 1165/1938	sull'edilizia economico-popolare, definisce il nuovo assetto, su base provinciale, degli IACP - Istituti Autonomi Case Popolari
Legge Fanfani n°43/1949	- istituì l'INA Casa - Istituto Nazionale per le Assicurazioni - sancì due piani settennali (1949-56 e 1956-63) per "incrementare l'occupazione operaia mediante la costruzione di case per lavoratori", con il finanziamento da parte di lavoratori salariati.
Legge Tupini n° 408/1949	Estese il provvedimento sui finanziamenti alla popolazione non necessariamente in posizione di lavoratori dipendenti, per cercare di andare in contro alla forte domanda di abitazione

¹ DE MAGISTRIS A., Edilizia pubblica in Italia. Approfondimento della stagione INA-CASA del primo settennio, Politecnico di Milano, Facoltà di Architettura e Società, "Corso di Storia dell'architettura contemporanea", 2005/2006

² Un esempio calzante di riscatto degli appartamenti su Milano è il quartiere di Vialba, indagato in una ricerca universitaria inedita che parte da una prospettiva etnografica: PONTI M., SARTORI E., Vialba: a paid ransom, febbraio 2012.

³ 3.000 o 4.000 miliardi di vecchie lire l'anno secondo una ricerca Censis e Federcasa. Inoltre negli ultimi due decenni, la produzione annua di alloggi sociali su tutto il territorio nazionale è scesa sotto le 2.000 unità su un totale di circa 300.000 abitazioni costruite.

Legge n° 167/1962,	Svolta nella disciplina delle forme di intervento dello Stato nell'edilizia residenziale pubblica: permette di acquisire le aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare, introducendo i Piani di zona .
Legge n° 60/1963	- Trasformazione dell'INA Casa in Gescal - GESTione CAse per i Lavoratori , un fondo destinato alla costruzione di case per i lavoratori con i loro stessi contributi - Piano decennale
Legge n. 865/ 1971	La " legge sulla casa " è stata introdotta nell'intento di sopperire alla penuria di finanziamenti necessari all'acquisizione e urbanizzazione delle aree da destinare all'edilizia abitativa attraverso la soppressione di vari enti edilizi, il potenziamento degli I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) e l'affidamento al C.I.P.E. (Comitato Interministeriale Programmazione Economica) ed al C.E.R. (Comitato Edilizia Residenziale) della programmazione nazionale delle risorse
Tale assetto normativo ha indotto la dottrina a configurare la tradizionale distinzione, nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, tra quella c.d. sovvenzionata e quella c.d. agevolata - la prima è indirizzata ai cittadini con più basso reddito ed è affidata ai Comuni e agli I.A.C.P. - la seconda, affidata anche ad imprese e cooperative, consiste, in sostanza, nella concessione di contributi a favore di una platea meno disagiata - concorso tra pubblico e privato	
Legge n° 10/1977	Introduzione dell' edilizia convenzionata , per superare la contrapposizione tra edilizia pubblica ed edilizia privata, ha istituito un regime di convenzionamento che consente un controllo pubblico sui prezzi di vendita e di locazione degli immobili. La sua applicazione se, da un lato, non può non provocare la riduzione del profitto dell'operatore privato, dall'altro però garantisce la riduzione del contributo concessorio e la possibilità di operare anche in ambiti territoriali riservati all'edilizia abitativa per i meno abbienti.
Legge n° 457/1978	Piano decennale per l'edilizia residenziale, strumento di programmazione economico-finanziaria inteso a dare nuovo impulso alla produzione edilizia nel settore dell'edificazione a costo sociale, nonché gli interventi di recupero del patrimonio edilizio degradato dedotti in un nuovo tipo di strumentazione urbanistica: il Piano di recupero - P.d.R. (art. 27)
Legge n° 179/1992	Introduzione dei Piani integrati d'intervento - PII, Programmi di riqualificazione urbane - P.R.U. e Programmi di recupero urbano (nel 1993), finalizzati a riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale.
Legge n. 560/1993	Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica
Legge n. 59/1997	Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali: Art.59 in capo allo Stato le funzioni e i compiti relativi: a) alla determinazione dei principi e delle finalità di carattere generale e unitario in materia di edilizia residenziale pubblica, anche nel quadro degli obiettivi generali delle politiche sociali; b) alla definizione dei livelli minimi del servizio abitativo, nonché degli standard di qualità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica; c) al concorso, unitamente alle regioni ed agli altri enti locali interessati, all'elaborazione di programmi di edilizia residenziale pubblica aventi interesse a livello nazionale; d) alla acquisizione, raccolta, elaborazione, diffusione e valutazione dei dati sulla condizione abitativa; a tali fini è istituito l'Osservatorio della condizione abitativa; e) alla definizione dei criteri per favorire l'accesso al mercato delle locazioni dei nuclei familiari meno abbienti e agli interventi concernenti il sostegno finanziario al reddito" Art. 60 in capo alle Regioni e agli Enti locali tutte le funzioni amministrative non espressamente indicate tra quelle mantenute allo Stato, in particolare: a) alla determinazione delle linee d'intervento e degli obiettivi nel settore;

	b) alla programmazione delle risorse finanziarie destinate al settore; c) alla gestione e all'attuazione degli interventi, nonché alla definizione delle modalità di incentivazione; d) alla determinazione delle tipologie di intervento anche attraverso programmi integrati, di recupero urbano e di riqualificazione urbana; e) alla fissazione dei criteri per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale destinati all'assistenza abitativa, nonché alla determinazione dei relativi canoni".
--	---

Tabella 11. Leggi regionali

Legge	Contenuto
L.R. n° 13/1996	Trasformazione degli IACP in ALER – azienda lombarda edilizia residenziale
L.R. n° 2/2000, Art. 2	Fondo per il sostegno all'affitto – F.S.A. ; Fondo per il sostegno alla locazione temporanea.
L.R. n° 27/2007	Vendita del patrimonio; i proventi delle vendite sono destinati all'incremento e al recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.
L.R. n° 27/2009	Testo Unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica.
L.R. n° 4/ 2012	Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico edilizia.

I numeri dell'offerta

Si stima che la quantità di edilizia pubblica in Italia sia pari al 4% sul totale degli immobili residenziali, una percentuale molto bassa in confronto con gli altri stati, se si pensa al 36% dell'Olanda, del 22% dell'UK e al 20% della media comunitaria¹.

A Milano si annovera oggi un patrimonio pubblico che si aggira attorno ai **60 e i 70 mila appartamenti**, mentre prima che fosse promulgata la legge regionale n°27/2007, che permetteva la vendita del 20% del patrimonio, si arrivava ad un totale di 72.240 alloggi tra quelli di proprietà del Comune e di Aler (già ridotti rispetto ai 100 mila di proprietà IACP e Comune degli anni Novanta, in seguito alla legge del 1993), equivalente all'11% sull'insieme complessivo di edilizia residenziale della città. Sul totale del patrimonio pubblico, più della metà risultava di proprietà di Aler Milano, 41.500 appartamenti, mentre la quota di proprietà comunale era uguale a 30.740. Partendo da questa suddivisione i rilevamenti riferivano al 2007 l'eterogenea distribuzione tra le zone del territorio milanese di edilizia pubblica, che andava dai massimi delle zone 4, 5, 6, 7 e 8 (tra il 13% e il 15%) ai minimi delle zone 1, 2 e 3 (tra il 2% e il 5,4% sul totale delle residenze cittadine). Una categorizzazione sulle tipologie dei canoni rivelava come quota maggioritaria, pari all'89%, l'offerta costituita da alloggi E.R.P. (edilizia residenziale pubblica), che vengono assegnati tramite graduatoria a canone ridotto rispetto a quello di mercato². Altre modalità di locazione si riferiscono all'equo canone, legge n°431/1998, all'edilizia temporanea o la convenzionata, che sono presenti per l'11% sul patrimonio comunale, mentre per il 6% sul patrimonio Aler.

Il Comune di Milano, in una panoramica sintetica di tutta l'anagrafe del patrimonio residenziale e degli

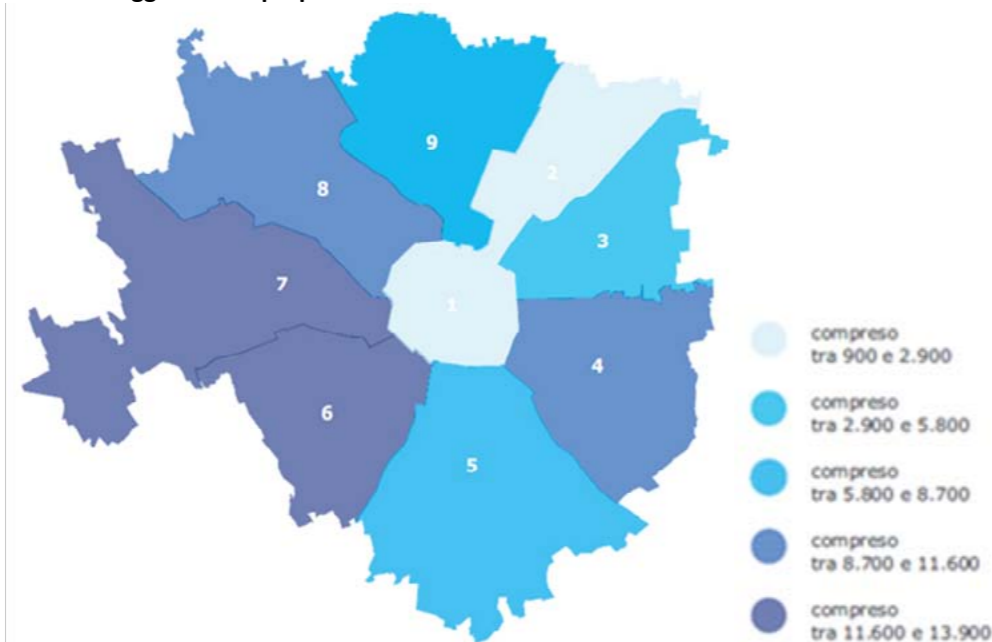
¹ Fonte dati dalla ricerca CITTALIA – ANCI Ricerche, "I Comuni e la Questione abitativa" 2008 e Nomisma, "Analisi del mercato della locazione abitativa in Italia: evoluzione storica, situazione attuale e prospettive", 2007.

² La Scheda 4 illustra le diverse tipologie di canone.

assegnatari del 2007¹, ha esposto inoltre quali interventi e progetti sarebbero stati presi in carico dall'Amministrazione per l'aumento quantitativo dell'offerta pubblica. Gli interventi di costruzione e acquisizione da privati, come l'Emergenza abitativa I e III, i P.R.U. - Programmi di Riqualificazione Urbana, i P.O.R. - Programmi Operativi Regionali (anche P.O.R. per la locazione temporanea), Abitare a Milano 1 e 2 e il recupero dei sottotetti, avrebbero offerto entro il 2010 un totale di 2.562 alloggi canone sociale, moderato, concordato e locazioni temporanee, mentre le riqualificazioni dei quartieri Tofano, Quarto Oggiaro, Solari, De Lemene e Scaldasole avrebbero restituito 483 alloggi alla città. Mentre dai dati Aler del 2009² si sono registrati un ammontare minore di alloggi, 28.294 del Comune e 32.000 di Aler, con una quota aggiuntiva in fase di ultimazione, o in fase di costruzione o cantierizzazione, pari a 1.329 unità, e un altro gruppo di alloggi pari a 761 unità era previsto essere realizzato negli anni seguenti, in esecuzione dei programmi approvati dall'Amministrazione Comunale ed oggetto di cofinanziamento da parte della Regione e/o dello Stato, arrivando ad un totale di 2.090 nuovi alloggi.

In mancanza della pubblicazione da parte del comune o di Aler di ricerche sintetiche posteriori al programma di vendita del 2007, è quello del 2007 l'ultimo quadro quantitativo di riferimento un insieme eterogeneo di edilizia, che mostra una realtà diffusa e dispersa, accentuata dagli altrettanto capillari interventi di case pubbliche nella città di Milano. Solo poche eccezioni mostrano una certa concentrazione di alloggi pubblici, in genere caseggiati di proprietà Aler: si pensi ai quartieri periferici delle zone 6 e 8 (San Siro, Giambellino, Quarto Oggiaro e Niguarda), dove però le situazioni sono sempre miste all'edilizia privata o ad altri interventi di scala urbana e contribuiscono a mantenere una situazione di mixité.³

Figura 6. Numero di alloggi totali di proprietà del Comune di Milano e di Aler Milano



Fonte: Comune di Milano, 2007

¹ Il paragrafo stesso "I numeri dell'offerta" si basa sulle seguenti fonti: Documento della DC Casa, Patrimonio erp: indirizzi per l'adeguamento dell'offerta alle caratteristiche della domanda, dicembre 2007; Comune di Milano, Uno sguardo sul patrimonio abitativo pubblico. Definizione delle categorie di bisogno nell'ambito dei quartieri ERP, 31 ottobre 2007; volantino offerta nuovi alloggi 2007-2010.

² Fonti del Business Plan steso in occasione del passaggio di gestione ad Aler del patrimonio immobiliare comunale

³ Si prenda Quarto Oggiaro come esempio, in cui il grande numero di alloggi pubblici è affiancato da un numero ugualmente importante di appartamenti riscattati e quindi privatizzati; inoltre vi sono progetti a scala urbana come il PRU Palizzi e il progetto sovralocale Urban. Fonte: TORRI R., VITALE T (a cura di), Ai margini dello sviluppo urbano: uno studio su Quarto Oggiaro, Milano, B. Mondadori, 2009

Scheda 3_Popolazioni target e tipologie di canone

Si definiscono di seguito le tipologie di canoni per gli appartamenti sia di proprietà interamente pubblica che di proprietà privata ma che abbia usufruito di finanziamenti pubblici. Il canone sopportabile è quello attribuito agli inquilini assegnatari di un alloggio tramite graduatoria E.R.P., gli altri canoni sono per coloro che tramite bando specifico si vedono assegnato un alloggio.

Tabella 12. Canone Sopportabile*

Fasce di reddito ISEE-ERP	a) area della protezione : fino a 9.000 € b) area dell'accesso: da 9.001 a 14.000 € c) area della permanenza: 14.001 a 35.000 € d) area della decadenza: superiore a 35.000 €
Canone proposto	Vedi tabella: Calcolo del canone sopportabile I canoni concorrono alla copertura di oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché di costi di gestione.
Requisiti non reddituali	- fino a 8.000€: il reddito imponibile (da pensione o da lavoro dipendente o da sussidi) non deve essere superiore all'importo di una pensione minima INPS, aumentato dell'importo di una pensione sociale. - tra 8.001 e 9.000€: il reddito imponibile è superiore all'importo di una pensione minima INPS, aumentato dell'importo di una pensione sociale.

*Sostituisce il canone sociale

Tabella 13. Calcolo del canone sopportabile

ISEE-ERP	% dell'ISEE-ERP	% del valore dell'unità abitativa	Canone minimo*
area della protezione - inferiore a 4.000€	Fino a 14-16%	-	20€
area della protezione - da 4.000 a 9.000€		Fino a 36%	
area dell'accesso	Fino a 20%	fra il 43 e il 61%	70€
area della permanenza	Fino a 24%	fra il 66 e il 150%	120€: da 14.001 a 28.000€
area della decadenza	-	maggiorato di una percentuale fissata dall'ente proprietario in relazione ai valori di mercato	200€: da 28.001 a 35.000€

* Per i nuclei familiari con un solo componente le percentuali di incidenza sono ridotte del 30% per l'area di protezione e del 20% per l'area dell'accesso e del 15% per l'area della permanenza.

Tabella 14. Canone Moderato*

Fasce di reddito ISEE-ERP	minore di 40.000€
Canone proposto	non può essere superiore al 5% del costo di realizzazione (costo intervento + costo area/acquisto immobile) al mq per la superficie dell'abitazione. L'importo del canone è adeguato annualmente nella misura del 75% dell'aumento ISTAT dei prezzi generali al consumo.
Requisiti non reddituali	- cittadinanza italiana o altra condizione equiparata, prevista dalla legislazione vigente; - residenza o sede dell'attività lavorativa nel Comune di Milano; - assenza di assegnazione in proprietà di alloggio; - assenza di assegnazioni in locazione di ERP; - limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili; - assenza di sfratto per morosità o occupazione abusiva di alloggi ERP negli ultimi 5 anni.
Categorie ammesse	- famiglie numerose (minimo 5 componenti); - famiglie con portatori di handicap, invalidità e/o con personale di assistenza; - giovani coppie e nuclei di nuova formazione; - genitori singoli con figli minori; - lavoratori temporanei – studenti lavoratori; - forze dell'ordine e similari.

* L'intervento promosso e attuato da soggetti pubblici o privati meritevoli del sostegno pubblico

Tabella 15. Canone Convenzionato*

Fasce di reddito ISEE-ERP	da 14.000 a 40.000€: fino a 60.000€ da rivalutarsi dal primo gennaio di ogni anno sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi generali al consumo, per le famiglie di operai ed impiegati.
Canone proposto	80 € al mq I canoni concorrono alla copertura di oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché di costi di gestione.
Requisiti non reddituali	<ul style="list-style-type: none"> - cittadinanza UE o extra UE con carta/permesso di soggiorno almeno da due anni e con regolare attività di lavoro subordinato o autonomo; - residenza anagrafica o svolgimento attività lavorativa nel Comune di Milano; - non essere titolare di proprietà o altri diritti di godimento nella Provincia di Milano; - non aver ottenuto l'assegnazione in proprietà di alloggio di enti pubblici; - non essere stato sfrattato da alloggi E.R.P. per morosità negli ultimi 5 anni; - non essere occupante senza titolo di E.R.P.
Categorie ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - nuclei familiari di nuova formazione (giovane coppia): almeno uno al di sotto di 35 anni, costituitosi entro 2 anni precedenti alla domanda. - separati legalmente che abbiano dovuto lasciare l'abitazione precedente, con uno o più minori a carico; - affittuari con ordinanza di sfratto non ancora eseguito, e non per morosità; - nucleo con invalidi con documentata disabilità; - appartenenti a Forze dell'Ordine: Polizia di Stato, Guardia di Finanza, Arma di Carabinieri, Vigili del Fuoco, Polizia Penitenziaria, Forze Armate.

* L'intervento promosso e attuato da soggetti pubblici o privati meritevoli del sostegno pubblico

L'orientamento alla dismissione

Il programma di vendita della legge 27/2007 intercettò come acquirenti gli stessi inquilini, che avessero avuto le possibilità economiche adeguate (lo sconto applicato fu stabilito al 35% dei prezzi di mercato), oppure furono messi all'asta. I proventi delle vendite avrebbero dovuto essere destinati alla riqualificazione e al recupero del patrimonio immobiliare, ma in realtà gli interventi di manutenzione da compiere non ebbero un'accelerata visibile. Nell'aprile del 2008 la Regione con la Provincia e il Comune stabilirono i criteri e le modalità per la vendita, sottoscrivendo l'accordo per la riqualificazione e la sicurezza nei quartieri E.R.P.

Secondo una pubblicazione Aler sulla rivista "Il Tetto" del 2008, la vendita sarebbe stata diretta essenzialmente nei condomini misti pubblici e privati e avrebbe riguardato 8.400 unità abitative a Milano, partendo da prezzi uguali ai 928 euro al metro quadro chiesti in via Concilio Vaticano II (quartiere Aldini in Quarto Oggiaro) ai 1.616 euro al metro quadro di via Aselli (zona Città Studi).

La vendita degli alloggi non comincia nel 2007, come già si è evidenziato la legge del 1993 era antesignana a questa, ma è sempre stata presente la possibilità di alienazione, tramite riscatto, fin dai tempi dell'Ina Casa. A Quarto Oggiaro, in particolare Vialba, ad esempio, tutti gli appartamenti furono costruiti dall'Ina Casa nel 1960 appositamente per la vendita, e dopo vent'anni di affitto gli abitanti riuscirono a riscattare la loro casa, fino ad arrivare al 1985 in cui tutti divennero proprietari.¹

Una politica di dismissione che è cambiata nel corso dei decenni, ovvero se Ina Casa costruiva edilizia pubblica con lo scopo esplicito di venderla a riscatto, ora la tendenza, soprattutto di Aler, è quella di metterla all'asta per lo stato di degrado avanzato e per mancanza di fondi che implementino le operazioni di recupero. Sul sito di Aler Milano si possono trovare moltissimi appelli per le aste, ad esempio nell'ultimo anno ha indetto sette

¹ Dati provenienti dalla ricerca universitaria inedita che parte da una prospettiva etnografica: PONTI M., SARTORI E., *Vialba: a paid ransom*, febbraio 2012.

sette aste¹ (la prima dell'8 marzo 2012, l'ultima il 1 marzo 2013). Date le condizioni di degrado in cui versano questi immobili, e l'investimento di denaro copioso che si troverebbe ad affrontare per la riqualificazione l'ipotetico acquirente, queste aste vengono quasi completamente deserte. Su 285 appartamenti messi all'asta nelle sedute suddette, solo 70 sono stati venduti, con un introito di quasi otto milioni di euro. Una ulteriore asta di ingenti proporzioni è stata indetta per il 27 marzo 2013, comprendente 60 appartamenti per un valore totale di base d'asta di 5,7 milioni di euro.

La difficoltà di vendita è sintomo di una non convenienza per l'acquirente, di investire una quota di denaro nell'appartamento, che poi avrà bisogno di ulteriori spese per la ristrutturazione.²

Concorre a questo l'abitudine ormai radicata del danneggiamento da parte di Aler degli appartamenti al momento dello sgombero di occupanti abusivi, rompendo i tubi del riscaldamento (che è acceso anche nelle case sfitte in quanto centralizzato) e i sanitari, come forma preventiva a nuove occupazioni. Il programma di vendita, che sostituisce un impegno per il recupero degli alloggi però continua.

Milano è sempre rimasta lontano da interventi di grosse dimensioni come quelli europei, come già detto, e ad aggravare la penuria di patrimonio, con la legge regionale 27 del 2007, non solo si sancì l'accelerazione della dismissione del patrimonio pubblico, permettendo la vendita del 20% degli immobili, ma si andò ad aumentare gli affitti in maniera disuguale per gli inquilini che pagavano canoni differenti³, non riuscendo con i proventi delle vendite ad assicurare l'avvio di un'opera ingente di riqualificazione degli alloggi per permettere la loro assegnazione, e di fatto lasciando ancora case sfitte e in condizioni di degrado.

Oltre ai tagli in termini di patrimonio immobiliare, con la sua vendita, negli ultimi anni si è proseguito con i tagli ai **finanziamenti** destinato agli inquilini dell'E.R.P. Si riducono sempre più misure palliative che aiutano gli abitanti delle case pubbliche a sostenere l'affitto e a contenere la morosità. Il Contributo di solidarietà è previsto dal Comune di Milano per aiutare ad alleviare le spese, ma solo in particolari condizioni di disagio socio-economico delle famiglie; un'altra misura è l'esenzione di pagamento dei box per i disabili che necessitano di un accompagnatore o per i ciechi assoluti. Il Fondo Sociale per l'Affitto Disagio Acuto (FSADA), un'altra delle forme assistenziali create per alleviare il carico dell'affitto E.R.P., a Milano nel 2012 hanno potuto richiederlo solo le famiglie con un ISEE-ERP inferiore a 4.000 euro, ed è stata prevista una cifra massima di 1.200 euro ciascuno, di cui il 40% erogata direttamente dal Comune per integrare il fondo regionale. Rispetto al 2011, in cui si erano presentate 7.500 domande, nello scorso inverno solo 1.130 delle richieste potranno usufruire dei fondi.⁴

La misura si rifà al Fondo sostegno per l'Affitto (FSA) erogato invece dallo Stato e rivolto agli affittuari nel mercato privato, altro meccanismo che, progettato per agire da cuscinetto alla morsa degli affitti, ora diminuisce

¹ <http://www.aler.mi.it/interne.aspx?codice=7> ultima consultazione metà febbraio 2013.

² A titolo esemplificativo si riporta l'intervista di Mattia Abdu, Consigliere di Zona 1: «A me è capitato l'anno scorso, ho visitato alcuni di questi appartamenti, poi c'è l'asta, tu presenti un'offerta a busta chiusa, c'è una cifra minima. Evidentemente il prezzo è molto basso quindi è più accessibile, sempre che tu sia nelle condizioni di comprare, perché comunque quando devi comprare una casa insomma, devi fare dei mutui, ecc. Il problema è che vai a vedere le case e una su mille è in uno stato decente. Tutti gli altri casi sono case sprangate, dove magari ha vissuto gente per cent'anni, o hanno finito di occupare l'anno scorso e sono in uno stato...i soldi che tu risparmi nell'acquisto li devi mettere in una ristrutturazione che richiede almeno 30 o 40.000€.»

³ «A parità di alloggio pubblico paga di più un inquilino con reddito basso con contratto a canone sociale di un inquilino con reddito alto con contratto a equo canone» e «Incremento canone mensile su campione 1.053 inquilini (lettera nuovo canone): 56% da 0 a 150 euro, 21% da 151 a 250 euro, 10% da 251 a 350 euro, 5% da 351 a 450 euro, 9% oltre 450 euro» si legge nel documento della Conferenza stampa di Siset, Cisl, Unione inquilini, *Case popolari di Milano: i ricchi non piangono!!!*, 27 luglio 2012.

⁴ Si veda il sito del Comune di Milano per dati sui contributi all'affitto.

Tabella 16. Dotazione annuale nazionale Fondo Sociale

	Norma di riferimento	Stanziamiento (mln €)
1998	Legge n. 431/1998	309,88
1999	Legge n. 431/1998	309,88
2000	L. 23 dicembre 1999 n. 488	366,68
2001	L. 23 dicembre 2000 n. 388	335,70
2002	L. 28 dicembre 2001 n. 448	249,18
2003	L. 27 dicembre 2002 n. 289	246,50
2004	L. 24 dicembre 2003 n. 350	246,01
2005	L. 30 dicembre 2004 n. 311	230,14
2006	L. 23 dicembre 2005 n. 266	310,66
2007	L. 27 dicembre 2006 n. 296	210,99
2008	L. 24 dicembre 2007 n. 244	205,59
2009	L. 22 dicembre 2008 n. 203	181,10
2010	L. 23 dicembre 2009 n. 191	143,83
2011	L. 21 dicembre 2010 n. 220	33,50

Fonte: Osservatorio Abitare Sociale in Italia Rapporto sull'Abitare Sociale in Italia 4 Novembre 2011

sempre più, rischiando di scomparire (è passato da 360 milioni di euro del 2000 a 14 milioni del 2013). Si mostra di seguito il quadro di diminuzione del sostegno economico che fa riflettere in termini più generali sullo smantellamento dello stato sociale, che si riflette a cascata sui comportamenti degli enti locali. L'esiguità e la destinazione di questi fondi marca un intervento pubblico di tipo necessariamente assistenzialista, che non è soggetto a svolte consistenti nemmeno sul versante delle politiche abitative, come si vedrà nel prossimo capitolo.

La gestione del patrimonio pubblico

Da una panoramica sui numeri del patrimonio milanese e sul meccanismo della vendita, si è anticipato quale rilevanza abbia l'azienda immobiliare Aler - Azienda lombarda edilizia residenziale - Milano (ex IACP - Istituti autonomi case popolari - che per la legge regionale n. 13/1996 sono stati trasformati da istituti ad aziende) sulla questione case pubbliche. Più della metà del totale delle abitazioni pubbliche sono di sua proprietà, e l'intero patrimonio di edilizia pubblica è sotto la sua gestione. Pur essendo i numeri esigui, soprattutto se confrontati con gli stabili di edilizia massiva all'estero, ma anche a livello locale insufficienti, sia rispetto alla domanda classica della graduatoria, che a quella d'emergenza, e a quella temporanea, da anni il problema della difficoltà di gestione affiora all'attenzione pubblica. In primis tramite la visibilità stagnante graduatoria E.R.P. comunale, che è bloccata con più di 20.000 domande in attesa, ma anche attraverso la cronaca di storie di abbandoni di case ma anche di persone, storie di disagio socio-economico grave¹, scandali legati al racket, agli arresti dei vertici di Aler (caso dell'Assessore regionale alla Casa Zambetti²) e alla presenza di alloggi sfitti

¹ Un'intervistata racconta: «Abbandonati a loro stessi, un sacco di appartamenti vuoti. In due anni tutti vuoti, solo uno è stato assegnato ad uno studente che abitava sopra di me. E poi tutte le vecchiette che vivevano lì abbandonate a loro stesse. La mia vicina aveva l'Alzheimer e viveva da sola. Parlava da sola, gli era morto il marito, non parlava italiano, solo calabrese stretto, parlava solo con me, mi chiamava tutte le settimane per cambiare le lampadine, che non aveva senso, che non erano bruciate però era giusto per. L'Aler dà le case alle persone che hanno dei problemi, disagi, e poi le abbandona lì. Quella del piano terra sai quelle persone che tengono tutto in casa? Quella casa puzzava di morto, io passavo le scale correndo perché era una roba terribile. Quando arrivava l'assistente sociale bussava. Lei diceva senza aprire 'sono qua con mio figlio', ma lei non ne aveva e l'assistente lo sapeva, e lui se ne andava. Un giorno apro la porta e gli dico: 'cosa aspetta, che muoia nella sua monnezza?' Per cui mandarono questi a pulirgli casa con le tute bianche, e pensavo che fosse morta...mi son detta 'è la scientifica'.»

² http://milano.repubblica.it/cronaca/2012/10/10/news/regione_arrestato_zambetti_pag_i_voti_alla_ndrangheta-44214628/

e murati. A fronte della mancanza di risorse per la gestione, il Comune diede ad Aler l'onere, ma l'azienda non si è dimostrata all'altezza, facendo traballare la fiducia stipulata con il Comune (che con la giunta Pisapia, nonostante tutti gli scandali legati all'azienda, ha prolungato il contratto firmando ancora a fine 2012).¹

Lo stato della gestione del patrimonio pubblico si riflette nelle case sfitte, nelle situazioni di degrado permanente e nelle vendite all'asta a prezzi che ribassano il valore dell'immobile.

La cartolarizzazione avrebbe dovuto essere usata, non solo a Milano, come fonte di entrate economiche laddove i finanziamenti per l'edilizia pubblica che venivano erogati anni fa furono interrotti (chiusura fondi Gescal), ma non si apprezzano i benefici che sarebbero dovuti scaturire dopo anni di vendite, dato che il programma di alienazioni cominciò con la legge 560/1993, poi modificata con la legge 27/2007.

Inoltre, la logica sottesa alla vendita per poter avere i finanziamenti al fine di recuperare o costruire altri alloggi, sottende un secondo meccanismo. La messa all'asta di alloggi che prima erano in affitto e le nuove realizzazioni, insufficienti in quantità, seguono una logica di *filtering*, secondo la quale un maggior numero di case prodotte basterebbe a fornire una risposta alla domanda abitativa: nello specifico le fasce più agiate acquistano le nuove costruzioni, lasciando spazio alle fasce a reddito più basso, che si possono andare a collocare negli alloggi esistenti così liberati.

La linea di pensiero e di attuazione tramite il supporto della vendita lascia però nell'ombra una serie di passaggi da modulare per realizzare l'intento di assegnare gli alloggi a chi ne ha bisogno, quali: i metodi di acquisizione, le forme e i modi di attribuzione, i vincoli di accesso. Una politica quantitativa che cerchi di risolvere il problema in maniera osmotica, non cambia la situazione di bisogno e disagio abitativo e rende necessaria la compresenza di politiche, che gestiscano i processi abitativi con uno sguardo prolungato e non mirato al solo strumento della costruzione. Inoltre appare molto più significativa la presenza di alloggi sfitti rispetto ai trend del nuovo costruito (come mostra il paragrafo "I numeri dell'offerta"), rispetto all'orizzonte di nuove opportunità che si potrebbero aprire per andare incontro alla domanda inevasa di alloggio pubblico.

Tratti emergenti della domanda sociale di alloggi

Tabella 16. Dotazione annuale nazionale Fondo Sociale

		Comune di Milano	Provincia di Milano escluso capoluogo	Provincia di Milano
Domanda abitativa di edilizia sociale 2009-2018	vani	133.724	147.342	281.066
Domanda abitativa di edilizia convenzionata 2009-2018	vani	59.896	83.301	143.197
Domanda abitativa di edilizia libera 2009-2018	vani	34.799	102.228	137.027
Totale		228.419	332.871	561.290

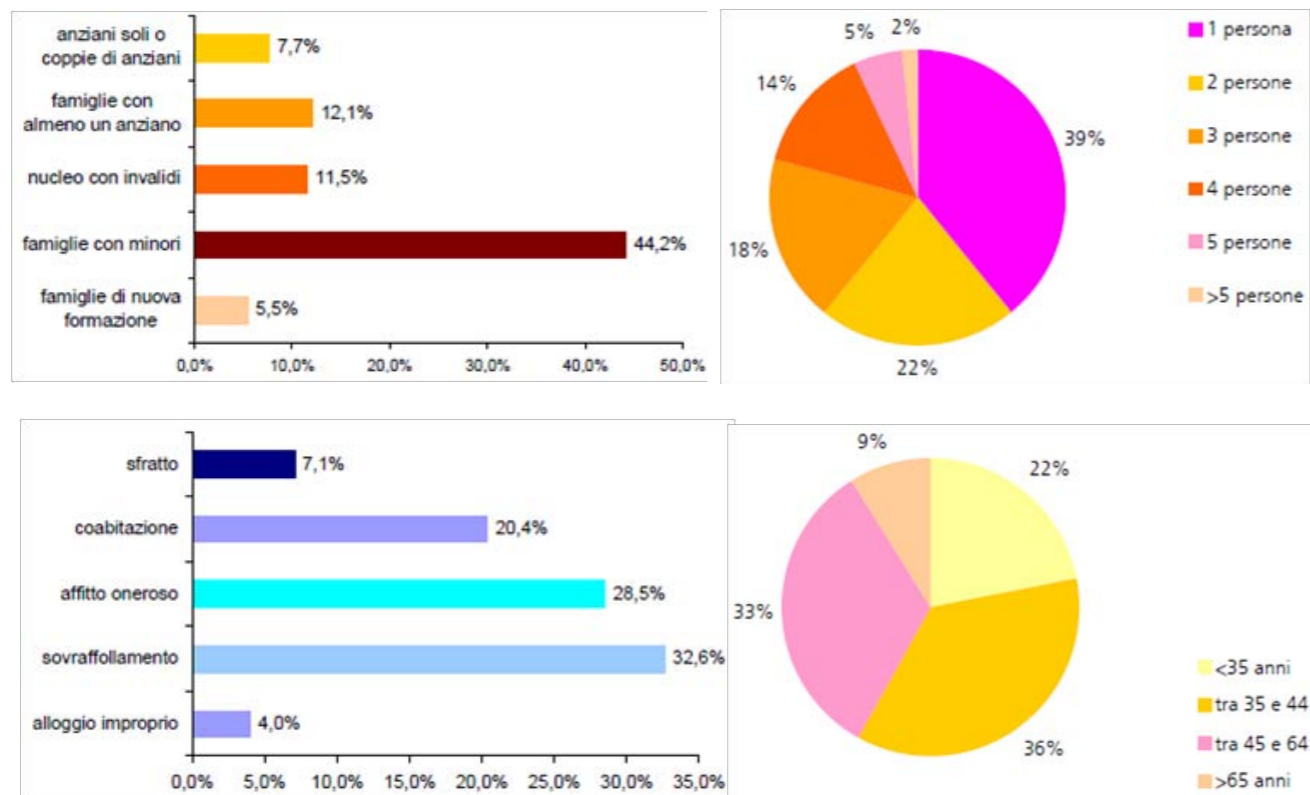
Fonte: Osservatorio Abitare Sociale in Italia Rapporto sull'Abitare Sociale in Italia 4 Novembre 2011

¹ La collaborazione tra Comune e Aler sta continuando, come si può leggere anche dai commenti dei consiglieri comunali in merito alle ultime sedute: <http://bertole.wordpress.com/2013/02/14/seduta-di-commissione-con-aler-si-riprende-il-lavoro-esigiamo-rigore-trasparenza-e-corretta-amministrazione/>

Cominciando con la tabella proposta nello studio di Boatti, con previsione al 2018, si vede come la domanda di alloggio sociale a Milano costituisca oltre il 58% dell'edilizia complessiva (espressa in vani), mentre l'edilizia libera ne rappresenti solo il 15%. Basti guardare la graduatoria E.R.P., che contiene sempre più domande. Si passa dalle 12.820 del secondo semestre 2006 alle 18.236 del primo semestre del 2010, con un trend di crescita di duemila domande al semestre, sempre al netto delle domande accettate. La graduatoria del primo semestre del 2012 ne conta invece più di 37.000, senza esclusione di quelle non idonee¹. È evidente un incremento dell'emergenza, che si rivela nell'aumento delle richieste di un alloggio sociale, fermo restando che una grossa parte della popolazione non si rivolge all'ente locale per trovare una situazione abitativa, ma prova a risolvere il problema autonomamente, poggiandosi sulle reti familiari o amicali su cui può contare, oppure adattandosi ad altre soluzioni abitative, più o meno formali.

Il documento del Comune di Milano, 'Uno sguardo sulla domanda abitativa a Milano' del 2007, è la pubblicazione più recente di un'analisi, qualitativa oltre che quantitativa, che categorizza le varie tipologie dei residenti. Attraverso la quantificazione del numero dei componenti dei nuclei familiari, della classe di età dei richiedenti, la presenza di soggetti fragili nelle famiglie o di condizioni di alloggio disagiate, si evince una panoramica caratterizzata innanzitutto dalla massiva presenza di nuclei con un componente, ma anche di famiglie giovani con minori, che spesso si trovano a chiedere al Comune una casa per particolari condizioni di onerosità dell'alloggio e di sovraffollamento. La figura che segue illustra con grafici queste situazioni, che costituiscono la domanda sociale.

Figura 7. Domanda ERP 2007, numero componenti, classe d'età e disagi dei nuclei



Fonte: Comune di Milano 2007

Alle mutazioni delle situazione abitativa di Milano, l'Amministrazione nel 2007 si è dotata di uno strumento altro, ovvero la graduatoria per gli sfrattati, nella quale però sono stati esclusi tutti coloro che hanno ricevuto la notifica di rilascio dell'alloggio a causa di morosità, quasi volendo stigmatizzare i nuclei familiari che non riescono più a pagare l'affitto. Come esposto nel sesto capitolo, ad oggi la morosità è la principale causa di sfratto, e spesso è la conseguenza di un peggioramento della situazione economica, ad esempio per perdita del lavoro. La graduatoria per gli sfrattati, quindi non morosi, e l'offerta degli alloggi di risulta (pari a 97) su cui poggia, già non sopperivano alle esigenze di 1.134 famiglie, in maggior parte costituite da anziani soli o famiglie con minori.¹

Se forse questi numeri, che rilevano la domanda sociale, possono non sembrare rilevanti in una città come Milano, con 1.300.000 abitanti, due sono i punti rilevanti, che vengono a contraddire tale deriva di pensiero e invece a supportare la ricerca. In primo luogo, l'aumento negli anni di queste situazioni di bisogno abitativo sociale e la creazione di altre che prima della crisi economica non emergevano in maniera così ingente, pongono l'accento sulla crescita e la diffusione di un bisogno al quale le sole forze e risorse proprie dei singoli nuclei familiari non riescono più a rispondere. Anziani che vengono lasciati soli, con una pensione che non basta più ad arrivare a fine mese, e giovani famiglie straniere, che senza appoggi adeguati non trovano una casa, sono tra i soggetti più fragili e spesso vivono in affitto grazie ad un misero stipendio: se poi viene a mancare, con esso anche la casa. La morosità è sempre più determinata infatti dalla perdita del lavoro, cui segue in genere lo sfratto.

In secondo luogo, la stagnazione della domanda di E.R.P. rivela l'inefficienza di tale strumento e soprattutto la sua inefficacia, che continua a perdurare nel tempo, a fronte dell'esiguità di alloggi resi disponibili ogni anno, circa un migliaio, di cui circa 800 sono destinati all'emergenza abitativa (sfrattati non morosi e altri casi limite fuori dalla graduatoria E.R.P.), lasciandone solo un centinaio a rispondere alle domande di decine di migliaia di famiglie, in attesa da anni in graduatoria, ma delle quali richieste solo la metà vengono giudicate idonee. La scarsità dell'offerta pubblica influisce anche sulla mobilità e sul ricambio degli alloggi, che dovrebbero essere caratteristiche principali dell'edilizia pubblica, per definizione in affitto e a basso costo.

Le due dinamiche incrociate dell'aggravarsi della questione abitativa vanno a ledere l'operato del pubblico, che dovrebbe intervenire per attenuare gli effetti della precarizzazione dei meccanismi di produzione del risparmio e quindi la vulnerabilità sociale e l'indebolimento dei ceti medi.

La domanda sociale in conclusione si delinea come esclusione sia strutturale², ovvero le famiglie povere che associano un problema sociale ad uno abitativo e persistente nel tempo, che non strutturale, ovvero le famiglie a rischio ma socialmente integrate che per motivi contingenti presentano un problema abitativo.

¹ Dati Comune di Milano 2012.

¹ Fonte: Comune di Milano.

² TOSI A., *La casa: il rischio e l'esclusione: rapporto IRS sul disagio abitativo in Italia*, 1994, F. Angeli

5. Le politiche abitative (pubbliche)

Si è delineato nel capitolo precedente lo stato in cui versa il patrimonio di edilizia pubblica: sono condizioni derivanti da politiche abitative statiche, non capaci di riconoscere i bisogni della popolazione e mirate prevalentemente all'aumento quantitativo, pur sempre contenuto e non in misura che abbia potuto eguagliare gli altri stati europei. Le risposte delle politiche abitative sono state inefficaci nel rispondere ad una consistente domanda¹ e restano spesso a carattere sperimentale², contribuendo così a posporre la necessità di fronteggiare il bisogno abitativo, condito oggi di eterogeneità tra disagio stabile e temporaneo, mostrando l'assenza di una chiara strategia politica comprensiva e a lungo termine per governare il capitolo dell'abitare a Milano. Da oltre vent'anni si assiste alla ritrazione dell'amministrazione che, appellandosi ai tagli sui finanziamenti, non riesce ad uscire dal problema abitativo. La mancanza di risorse economiche ha spinto il pubblico a rivolgersi agli operatori privati, che sono i soggetti partecipanti negli interventi di edilizia residenziale dagli anni Novanta, ovvero da quando i meccanismi di produzione di edilizia pubblica hanno subito un processo di smantellamento.

Nel capitolo precedente si sono illustrati alcuni numeri per la nuova edilizia che sarebbe stata messa in campo da dopo il 2007³, con vari interventi tra cui Abitare a Milano 1 e 2, il recupero dei sottotetti, piuttosto che il programma di rivitalizzazione su cinque quartieri E.R.P. Sono progetti che hanno in comune la difficoltà nell'avanzamento dei lavori per mancanza di risorse e processi gestionali complessi, per cui rimangono incompiuti per anni: tramite una loro analisi è apprezzabile il permanere della difficoltà di rispondere ad una reale domanda di casa, che spesso è lontana dalle tipologie dell'offerta.

Al di là di voler condurre una critica approfondita ai progetti e alle politiche abitative che si sono sviluppati negli ultimi anni⁴, i paragrafi che seguono riprendono solo alcune loro caratteristiche. Nel primo paragrafo viene indagata la relazione con il privato, che l'attore pubblico ha privilegiato per perseguire i propri obiettivi, in mancanza di risorse economiche, e non ha però portato all'intercettazione del bisogno abitativo, sfociando in un'offerta che, pur restando al di sotto dei canoni di mercato, rimane inaccessibile e non adeguata alla domanda. Il secondo paragrafo esamina il ruolo del terzo settore sociale, attraversando l'esperienza di collaborazione della cooperativa DAR=Casa piuttosto che della Fondazione San Carlo, entrambi soggetti

¹ La graduatoria di edilizia residenziale pubblica del primo semestre del 2012 ha registrato 39.897 domande, di cui non si hanno ancora quelle repute idonee. Dati Settore Assegnazione Alloggi di Erp, Comune di Milano.

² Nel corso del capitolo si mostrano alcuni esempi di sperimentazioni di politiche e progetti ancora incompiuti.

³ Vedi paragrafo "I numeri dell'offerta", fonte: Comune di Milano, *Uno sguardo sul patrimonio abitativo pubblico. Definizione delle categorie di bisogno nell'ambito dei quartieri ERP*, 31 ottobre 2007.

⁴ In merito ai progetti e alle politiche abitative di Milano degli ultimi anni: BRICOCOLI M., COPPOLA A., *Nuove politiche e progetti abitativi a Milano*, Paper for the Espanet Conference, Milano September 2011; BRICOCOLI M., SAVOLDI P., *Milano Downtown. Azione pubblica e luoghi dell'abitare*, Editore: Et al./EDIZIONI, 2010; RABAIOTTI *Ritorno a casa, le politiche abitative nel territorio lombardo tra analisi e prospettive di ridisegno*, Citta Aperta Edizioni/Il Buongoverno, 2007; CELA M.C., CORADI L., TRAVAGLINI S., *Le politiche abitative nella riqualificazione urbana e sociale dei quartieri: l'esperienza di DAR=CASA*, in Paper for the Espanet Conference "Innovare il welfare. Percorsi di trasformazione in Italia e in Europa" Milano, 29 Settembre — 1 Ottobre 2011; COGNETTI F., COTTINO P., *Developers of a different city. Nuove forme di comunità nella Milano liberista*, in SULLO P. (a cura di) *La democrazia possibile. Il cantiere del nuovo municipio e le nuove forme di partecipazione da Porto Alegre al Vecchio Continente*, Napoli, Edizioni Intra Moenia, 2002.

no profit che si attivano sui progetti socio-abitativi. L'ultimo paragrafo attraverso le ultime esperienze che si stanno muovendo in un campo di opportunità non ancora schiuso, che è quello degli alloggi "sottosoglia"¹ e delle portinerie inutilizzate, in particolare il progetto di accorpamento dei sottosoglia a Quarto Oggiaro e il progetto Foyer sulle portinerie del quartiere Sant'Ambrogio.

L'alleanza con l'attore privato

La via preferenziale che l'amministrazione ha preso per agire sull'edilizia residenziale, in periodo di svalutazione del patrimonio tra degrado e vendite, e di scarse risorse date da tagli di finanziamenti ai livelli locali², sembra essere la politica basata sul controverso housing sociale. Lo strumento è caratterizzato dalla partecipazione del privato nelle trasformazioni urbane (**public private partnership – PPP**), come unico attore che si possa assumere l'onere di costruire edilizia residenziale convenzionata, in mancanza di risorse pubbliche. Gli esiti controversi si stanno discutendo nel mondo accademico³, ma il pubblico ritiene che sia questo ancora lo strumento da perseguire per una rivitalizzazione delle politiche abitative. *L'housing sociale* è stato introdotto nell'aprile del 2008 dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e si definisce come: "...unità immobiliare usata per uso residenziale in locazione permanente che agisce per l'interesse generale nella preservazione della coesione sociale per ridurre i problemi degli individui e delle famiglie svantaggiate che non possono accedere alla locazione nel libero mercato". Nella pratica si traduce nella partecipazione di pubblico e privato, già esistente nei PII degli anni Novanta: il pubblico mette a disposizione un'area edificabile al privato, che ha il compito di costruire residenze di cui una parte destinate all'affitto a canone inferiore a quello di mercato. Entra in gioco qui il privato: la costruzione di residenze a standard e qualità elevati, offre alloggi che comunque rimangono inaccessibili ai più e vuoti, essendo catalogati nel comparto dell'edilizia convenzionata, la quale si avvicina ai prezzi di libero mercato e individua precise categorie di soggetti destinatari, fuori graduatoria E.R.P. La declinazione che ha preso invece *l'housing sociale* nel programma di Abitare a Milano 1 e 2, ha previsto sia una quota di canone convenzionato che una sociale (ora canone sopportabile, come spiegato nella Scheda 4 del precedente capitolo). L'introduzione del canone convenzionato è regolamentata dalla legge regionale n°14/2007 che destina una quota di alloggi ad un affitto più economico ma che ha come finalità quella della vendita degli stessi, come la definizione data nel decreto esplicita: "Nell'ambito di interventi finalizzati al recupero edilizio abitativo è prevista la costruzione di alloggi destinati alla assegnazione in godimento o alla locazione per uso abitativo, per un periodo non inferiore a 8 anni, e con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi assegnatari [...] Si tratta di una previsione che intende favorire nel tempo l'accesso all'abitazione in proprietà, in particolare per giovani coppie e nuclei familiari di nuova formazione."

¹ Alloggi di edilizia residenziale pubblica minori di 28mq non più assegnabili secondo la L.R. n°1/2004.

² Ultimo tra questi il patto di stabilità, che impone un tetto massimo di spesa ai comuni e riduce la possibilità d'intervento sul territorio.

³ "In Italia come nel resto d'Europa, l'accresciuta sensibilità ai temi della condivisione e della *mixité* ha d'altra parte sollecitato la ricerca di una maggiore articolazione nei dispositivi urbanistici e nella produzione ed assegnazione degli alloggi. In questo contesto, il coinvolgimento del mercato e del privato sociale nella produzione e distribuzione di social housing ha certamente rappresentato una delle retoriche prevalenti in vista di una più generale riorganizzazione della presenza pubblica in campo abitativo. Questa tendenza è stata da un lato rafforzata da un lato una perdurante scarsità di risorse pubbliche, dall'altro si è confrontata con una evidente debolezza del settore no profit italiano (Tosi, 2006) che diversamente da altri paesi europei come, ad esempio, la Germania e l'Austria (Bricocoli, 2011, Scavuzzo 2011) non ha ancora dispiegato potenziali di innovazione particolarmente significativi nei progetti e nelle politiche di cui si è fatto attore." BRICOCOLI M., COPPOLA A., *Nuove politiche e progetti abitativi a Milano*, Paper for the Espanet Conference, Milano September 2011

I progetti di **Abitare a Milano 1**, programma abitativo oggetto di un workshop¹ di Pianificazione Territoriale e Politiche Urbane, tenuto al Politecnico di Milano, sono stati in quell'occasione analizzati nel dettaglio dagli studenti, dall'ideazione del progetto, alle sue criticità, dall'implementazione, allo stato di fatto al 2012.

Sembra qui opportuno riportare il ruolo che ha giocato l'affiancamento di diversi tipi di canone negli stessi progetti. Nello specifico di via Civitavecchia, su quattro edifici a stecca tre sono a canone sociale assegnabili tramite graduatoria E.R.P., mentre il quarto, assieme alla torre che si affaccia sulla strada, sono destinati al canone convenzionato, e quindi non rispondono alla graduatoria della domanda sociale, ma viene istituito un bando *ad hoc* che pone come requisiti oltre ad un reddito superiore all'E.R.P., l'appartenenza a determinate categorie come invalidi, sfrattati, divorziati, giovani coppie (legate tramite matrimonio) e, non ultime, forze dell'ordine. Durante la fase di implementazione e ultimazione del progetto (almeno degli alloggi, in quanto lo spazio a servizi pubblici con previsione di un *hammam* giace ancora non finito), e l'inizio dell'assegnazione degli inquilini, la torre e la stecca di edilizia convenzionata venivano abitati a fatica, anche a distanza di mesi dalla conclusione dei lavori.

Vari fattori furono individuati come incidenti su questo ritardo di insediamento degli abitanti. Uno di questi sembra essere l'inadeguatezza della definizione delle categorie rispetto al canone d'affitto, che è stabilito a 80 €/mq all'anno, cifra che non si discosta molto dai canoni di mercato, e che mette in difficoltà le famiglie. Ancora un secondo fattore viene ritrovato nei vincoli che sono stati posti sui futuri assegnatari ammessi. È il caso ad esempio dei divorziati, che devono avere dei minori a carico, e questi rappresentano una fetta di popolazione milanese che si rivolge al canone sociale, potendo beneficiare di un solo stipendio. Per gli sfrattati la condizione è che non siano sottoposti ad un provvedimento giuridico per morosità né questo deve essere esecutivo; mentre sempre più nella città si registrano casi di sfratto già eseguiti, a cui bisogna trovare una soluzione. Le giovani coppie insediate devono essere legate dal matrimonio, quando ad oggi dalle statistiche risulta essere questo un vincolo di convivenza sempre più in declino, e dove per "giovane" s'intende che almeno uno dei due abbia meno di 35 anni. La prima coppia insediata nella torre gode delle entrate di due stipendi e quindi di una situazione stabile dal punto di vista economico: sembra essere lontano dalla condizione di rischio abitativo. Per ultime, le assegnazioni riservate alla categoria delle forze dell'ordine risultano essere la metà del totale degli appartamenti a canone convenzionato: la criticità risiede sia nel fatto che questa categoria sociale non sembra essere a rischio abitativo, sia nella mancanza di rispetto di uno dei principi cardine degli interventi di Abitare a Milano, che avrebbe dovuto essere la *mixité* sociale.

L'obiettivo di creare edilizia convenzionata e sociale nel programma di *housing sociale* Abitare a Milano 1, assume dunque aspetti controversi in merito alla difesa dell'introduzione della *mixité* e dell'offerta di alloggi a basso costo per fronteggiare l'emergenza abitativa. D'altra parte la collaborazione con il privato permette l'implementazione di progetti abitativi nuovi e di qualità urbanistica elevata, come la progettazione di Abitare a Milano 1 ha dimostrato, con la collaborazione del Politecnico di Milano e un concorso di progettazione internazionale.²

Alla luce delle analisi sul mercato immobiliare svolte nel terzo capitolo, appare come il rivolgersi all'attore privato per la costruzione di edilizia convenzionata o sociale si riveli oggi una strategia rischiosa e controversa. La crisi del settore delle costruzioni residenziali pone le imprese nelle condizioni di chiedere al comune degli incentivi che ad oggi non sono garantiti, quali ad esempio la cessione gratuita del terreno da edificarsi ad opera del privato, per poter abbattere i costi di costruzione e poter sostenere l'intervento. Per il programma Abitare a Milano 1 il problema è diverso, in quanto le aree d'intervento non sono a destinazione residenziale ma dedi-

¹ "Housing and neighborhoods" Prof. Massimo Bricocoli, Prof. Roberta Cucca, D.ssa Anna Todros A.A.2011/2012

² Documento Preliminare alla Progettazione Abitare a Milano 1, Comune di Milano, a cui è seguito DPP A.M.2.

cate a standard, a servizi,¹ ma ugualmente si registra la difficoltà di completare gli interventi per mancanza di fondi.

Particolarmente interessante pare il contributo di un'intervista all'ANCE² a proposito dell'evolversi dei rapporti tra l'amministrazione e gli imprenditori per la prosecuzione di produzione edilizia al di fuori delle leggi del libero mercato. Il rappresentante dei costruttori solleva all'amministrazione la proposta suddetta, secondo cui, dato il periodo di congiuntura economica sfavorevole, la soluzione per poter ridurre gli oneri eccessivi che si trovano a fronteggiare negli interventi edilizi, sarebbe nel togliere alcune voci di spesa, a partire proprio dal costo della terra. Se il Comune concedesse a titolo gratuito il terreno³, siglando un accordo con l'imprenditore edile, ne riceverebbe in cambio la costruzione di edilizia convenzionata o sociale a prezzi inferiori di quelli di mercato, ottenendo un aumento di offerta, mentre il privato avrebbe più possibilità di sostenere economicamente l'intervento. Alla situazione attuale, per poter costruire, un'impresa deve affrontare più capitoli di spesa: il costo del terreno, il costo di bonifica, quello dei materiali e dei lavoratori. Il primo appare loro come quello da eliminare, visti gli alti mutui da pagare alle banche e vista la crisi che porta ad avere un'ingente quantità di invenduto. Se questa è la posizione dei costruttori, altre voci si levano sulla delega da parte del comune al privato per costruire edilizia sociale, secondo cui "Il meccanismo di legare la realizzazione dell'edilizia sociale a quella dell'edilizia privata è esposto alla variabilità del mercato immobiliare. Non è nemmeno detto che i privati, in periodo di crisi, rinuncino a realizzare i loro interventi per non dover subire il peso economico dell'edilizia sociale"(Goggi 2012)⁴. È rivelatore questo nodo problematico di come sia necessario legiferare con attenzione un'eventuale normativa a proposito della richiesta dell'ANCE, in modo da evitare derive che vadano a scapito dell'offerta e delle risorse dell'ente pubblico.

Facendo un passo indietro sul processo di costruzione seguito dall'operatore privato, si comprende la delicatezza del passaggio legiferante. La realizzazione edile avviene per lotti: in base ai proventi del lotto si procede con la costruzione del lotto successivo. Potenzialmente potrebbe venire costruito solo il lotto di edilizia a canone libero: la realizzazione di edilizia sociale verrebbe lasciata per ultima, perché meno redditizia, con il rischio di una sua mancata realizzazione. Come ultimo passaggio si sottolinea, a rafforzare la pericolosa deriva della delega al privato, l'attivazione di un Fondo investimenti per l'abitare⁵, approvato dalla Banca d'Italia nel 2010, da parte di Cassa depositi e prestiti (ad oggi Sgr - società di gestione del risparmio- del Comune di Milano), che potrebbe permettere nel capoluogo nuovi alloggi di housing sociale, da vendere a prezzi convenzionati e affittati con patto di futura vendita⁶. Sembra calzare a proposito una domanda provocatoriamente sollevata da un'inchiesta de La Repubblica: "Come dire alle aziende costruttrici: se il mercato edilizio libero è in crisi perché non vi buttate su quello sociale? Lo Stato ti dà una mano. Con soldi pubblici."⁷

Se da un lato le politiche abitative hanno sempre più delegato al privato la produzione di edilizia a canone sociale o ad altri tipi di canone inferiori a quelli di mercato, a causa di mancanze di risorse pubbliche, d'altro canto, per la gestione delle assegnazioni di alloggi a canone sociale altri attori sono scesi in campo, il privato sociale che opera con finalità pubbliche, come mostra il paragrafo che segue.

¹ L'operazione fu possibile grazie alla legge Borghini, l.r. 7/2005, che ha consentito ai Comuni con più forte tensione abitativa di derogare allo strumento urbanistico per utilizzare le aree standard per l'E.R.P.

² L'intervista è stata effettuata il 22 febbraio 2012 con il responsabile ANCE – Associazione Nazionale Costruttori Edili dell'U.O.Urbanistica ed edilizia Dr.Luca Grassi.

³ Il problema con Abitare a Milano 1 non si pose in quanto le aree edificate individuate erano destinate a servizi e non a residenziale.

⁴ Dall'articolo "Criticità del PGT 2012: mobilità, edilizia sociale, regole e servizi" scritto per il sito <http://www.eddyburg.it/2012/12/criticita-del-pgt-2012-mobilita.html>

⁵ Fonte: Altreconomia giugno 2012

⁶ Dicitura del processo abitativo istaurato con il canone convenzionato, che permette la vendita dopo 8 anni di affitto, secondo la legge regionale n°14/2007.

⁷ http://inchieste.repubblica.it/it/repubblica/rep-it/2012/10/19/news/immobili_sfitto-44856921/

Il terzo settore: DAR=Casa e Fondazione San Carlo

Gli operatori sociali del terzo settore da anni ormai collaborano con il Comune di Milano nelle politiche abitative, in forme e contributi differenti, specialmente nei progetti di riqualificazione urbana a livello di quartiere¹. Sono **cooperative e associazioni no profit** che hanno come requisiti e caratteristiche di base l'impegno, per una grossa parte volontario, nelle tematiche sociali (che vanno dai disagi psico-fisici, all'immigrazione, all'esclusione sociale, alla tossicodipendenza, alle famiglie con minori) legate al più ampio tema dell'abitare: è nell'interesse della ricerca capire quale ruolo gioca l'attore sociale nelle politiche abitative, dopo anni di esperienza e percorsi ormai solidificatisi.²

Lo spirito e i principi che hanno mosso nel passato la formazione di questi gruppi sono legati al riconoscimento di situazioni di stagnazione in città di problemi legati al vivere e all'abitare, ai quali era l'attore pubblico che vi poneva mano, e forniva supporti alla popolazione bisognosa che non avesse disponibilità, da *provider* di servizi. Da anni ormai l'amministrazione non riesce a coprire più quel ruolo, in un contesto in cui le risorse a disposizione si riducono sempre più, e si configura invece come *enabler* delle politiche abitative. Entra così in campo la possibilità di dialogare con vari attori e quindi competenze e specificità differenti, che non comprendono soltanto come abbiamo visto sopra, la presenza dell'attore privato, ma anche quella del terzo settore sociale.

Il Comune di Milano dagli anni 2000 ha siglato un accordo con alcuni operatori *no profit* come ad esempio DAR=Casa e Fondazione S.Carlo, per il recupero e poi la gestione di alcuni appartamenti sfitti di edilizia sociale. La cooperativa sociale **DAR=Casa** è attiva nella sua *mission* di provvedere al bisogno abitativo della popolazione a basso reddito, specialmente di immigrati, oltre ad adoprarsi per attivare processi d'integrazione a livello di quartiere e favorire la coesione sociale. Il nome di per sé è significativo: "DAR" in arabo significa "casa", e allo stesso tempo è l'acronimo di "diritto a restare". Il contratto, firmato con il Comune e il suo gestore per una durata di 15 anni, permette alla cooperativa di prendersi l'onere di recuperare alcuni appartamenti (i "sottosoglia," minori di 28 mq e non più assegnabili tramite graduatoria E.R.P.³) del patrimonio pubblico da tempo degradati e sfitti, assegnandoli ai propri soci a canone sociale o moderato. Ad oggi la cooperativa, incrementando il suo patrimonio di edilizia residenziale anche con l'acquisto di alcuni alloggi (a Milano è proprietaria di 25 alloggi e affitta 191 alloggi pubblici) e al di fuori di Milano, gestisce 226 alloggi e ha compiuto 380 assegnazioni. Di seguito si può vedere la figura 8 con la distribuzione e la concentrazione delle abitazioni di DAR=Casa nella città di Milano.

Lo stesso sito di Dar Casa rivela come sia difficile per la cooperativa raggiungere i suoi obiettivi con tale scarsità di patrimonio a fronte di un bisogno abitativo sia sempre più ingente: "I soci attualmente iscritti alla lista di prenotazione e in attesa di assegnazione sono oltre 500: questo significa che, a questo ritmo, gli ultimi potranno avere una casa tra non meno di quindici anni"⁴. In merito invece alla composizione delle persone cui è stata assegnata una casa, la maggioranza è costituita da stranieri e gode di un'entrata di un lavoro a tempo indeterminato, ma inferiore ai 15.000 euro.⁵ Sembra così che la necessità di trovare i sostegni economici sia

¹ Nei programmi come i Contratti di Quartiere, basati sulla partecipazione di soggetti diversi dall'amministrazione e quindi la collaborazione tra pubblico e privato, e aventi come obiettivi la riqualificazione sociale oltre che una gestione integrata del complesso abitativo. Fonte: CELA M.C., CORADI L., TRAVAGLINI S., *Le politiche abitative nella riqualificazione urbana e sociale dei quartieri: l'esperienza di DAR=CASA*, in Paper for the Espanet Conference "Innovare il welfare. Percorsi di trasformazione in Italia e in Europa" Milano, 29 Settembre — 1 Ottobre 2011

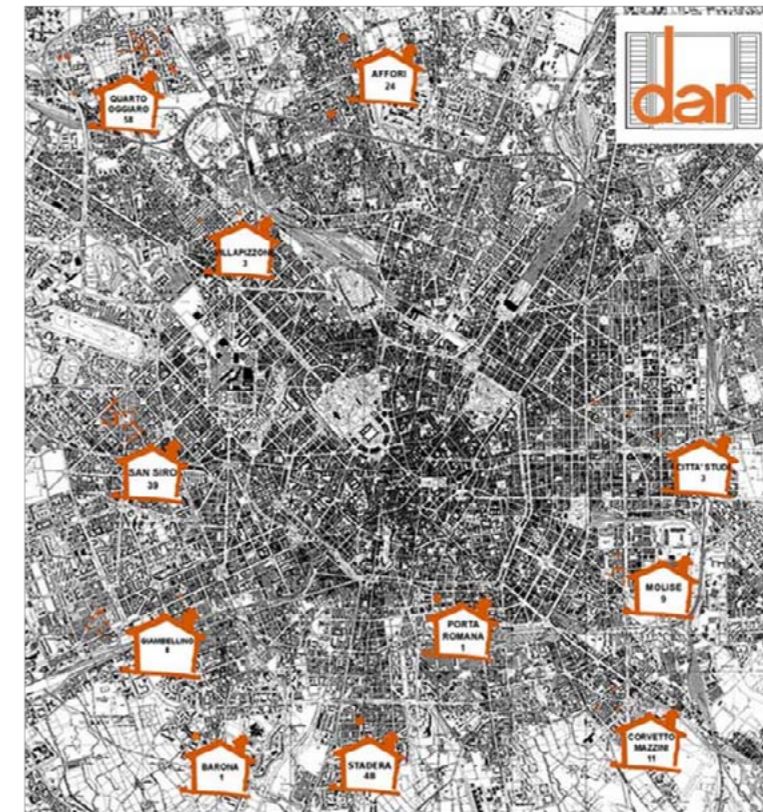
² Ibidem.

³ L.R. 1/2004.

⁴ Da un'intervista con socio fondatore di DAR=Casa.

⁵ Dati DAR=Casa.

Figura 8. Distribuzione degli alloggi gestiti da DAR=Casa a Milano

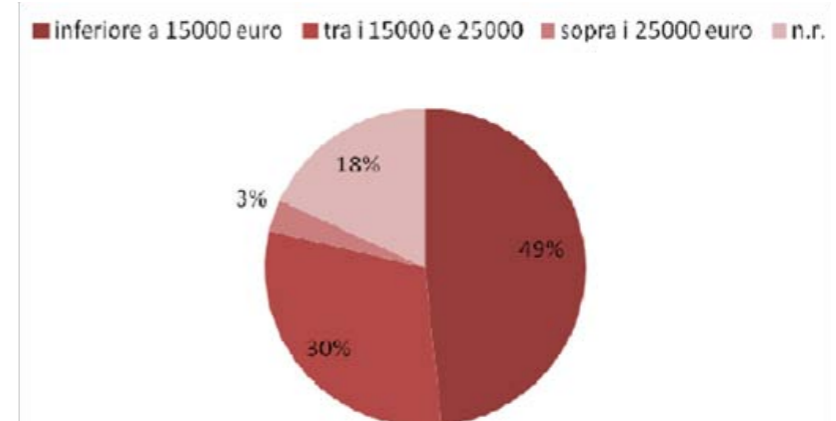


Fonte: elaborazione su dati DAR=Casa

forte, tanto che dal 2005 un altro soggetto ha avuto origine dalla cooperativa, la **Fondazione Dar**, che è finanziata per i suoi progetti abitativi sia dai prestiti sociali che dalla Fondazione Housing Sociale e Fondazione Cariplo. Elemento innovativo rispetto all'esperienza da cui nasce, la Fondazione Dar mette in campo la sfida al riutilizzo degli alloggi sfitti di Milano, lanciando il progetto "Ti acompagno io",¹ che mira a far incontrare l'offerta delle case sfitte private e la domanda degli immigrati con lo status di rifugiati politici.

Il secondo attore del terzo settore, che opera in maniera analoga per finalità pubbliche rivolte all'abitare, è la **Fondazione San Carlo**²: si occupa di un target di popolazione che in maggioranza è leggermente sopra a

Grafico 11. Assegnatari Dar Casa e loro reddito annuale



Fonte: Dar=Casa 2012

¹ <http://www.fondazionearonlus.org/?p=326>

² Dati per questo capoverso provenienti da interviste e dal sito internet <http://www.fondazione scarlo.it/>

di Dar Casa, economicamente parlando, ovvero con redditi sotto ai 25.000 euro. Fondazione San Carlo, nata con gli stessi principi e obiettivi di DAR=Casa, si impegna allo stesso modo in processi abitativi che includano l'accompagnamento lavorativo e sociale, oltre che il supporto costituito dall'abitazione. A Milano amministra 150 alloggi di proprietà pubblica, che recupera ed affitta a canone ridotto (60 €/mq all'anno o 300 euro al mese per un monolocale) a famiglie in particolari situazioni di disagio socio-economico.

Ingrediente aggiuntivo è l'istituzione di un'**Agenzia sociale per la casa** che va ad operare sugli alloggi privati sfitti. La strategia, adottata anche dalla Fondazione Dar come visto sopra, mira al cuore del problema abitativo di Milano, in quanto la maggior parte delle case potenzialmente utilizzabili per rispondere al problema abitativo risultano essere di proprietà privata, come segnalato nel paragrafo sulle case vuote a Milano. In breve, il dispositivo dell'agenzia mira a venire incontro alle esigenze sia del proprietario che del futuro inquilino: il primo chiede garanzie sul pagamento dell'affitto, il secondo chiede aiuto economico per poter sostenere il canone. L'operazione è seguita da attori sociali solidali locali, o del quartiere, che si assumano il compito di facilitare il processo abitativo. Se può sembrare un inizio che ponga fine alla presenza delle case vuote a Milano, appaiono deboli invece gli strumenti utilizzati per fornire garanzie ed aiuti, individuati essenzialmente in somme di denaro (prestiti all'inquilino fino a 5.000 euro e garanzie fino a 7.000 euro al proprietario). Essendo la fondazione all'interno del Sistema Caritas Ambrosiana, legata ad altri soggetti come le Caritas, la Casa della Carità e Fondazione Cariplo, usufruisce da questa rete anche dei fondi per gestire i pensionati, le case albergo e per portare avanti le attività per l'abitare, assieme a quelle per l'accompagnamento lavorativo e formativo dedicate alle persone con particolari disagi.

Un quadro di valutazione delle due esperienze, rivela un fondo quindi di politiche che si arrestano al piano assistenziale, per la ridotta quantità di risorse impiegate in esse: nel primo caso è legato ad un mondo di solidarietà laica, incentrato sul recupero di alloggi pubblici sfitti e della socialità di quartiere, il secondo esempio è legato al mondo della carità religiosa, con medesime finalità ma agisce su una fascia di reddito leggermente superiore.

Il patrimonio pubblico concesso al terzo settore risulta limitato rispetto ai numeri della graduatoria, che iniziano a diventare decennali, e il ricambio degli alloggi non si riesce a garantire per una evidente condizione di disagio avanzato delle famiglie che non riescono a migliorare la loro posizione. Le costrizioni imposte spingono il terzo settore a chiedere sempre più alloggi al Comune, che sarebbe costretto in tal caso a ridurre ulteriormente il patrimonio E.R.P. a sua disposizione. Vengono così attuate politiche abitative prevalentemente a carattere assistenziale e che riguardano una ridottissima parte di domanda, quella più svantaggiata, che poi non garantisce dinamiche di ricambio dell'alloggio, innescando un circolo vizioso che porta all'indebolimento del terzo settore. Resta fermo il progetto d'intenzionalità del terzo settore di avere accesso a più risorse in termini di patrimonio abitativo, per realizzare appieno il valore di cui si fanno portatori.

“Il valore aggiunto dei soggetti di terzo settore può quindi essere riscontrato solo se questi sono in grado di mettere a frutto la loro esperienza ed identità di soggetti 'relazionali', capaci di muovere risorse a partire da un riconoscimento identitario collettivo nuovo e da un bisogno di solidarietà che estenda il concetto di relazione primaria. L'utilizzo di metodologie di intervento basate su strumenti partecipativi, che sappiano non solo coinvolgere ma soprattutto attivare e capacitare i soggetti coinvolti, consente di costruire un modello di abitare diverso, entro il quale i destinatari degli interventi possano mettere a frutto le proprie differenze come risorse e di assumere il ruolo vero e proprio di abitanti, contribuendo in prima persona alla riqualificazione dei territori in cui vivono.”¹

¹ CELA M.C., CORADI L., TRAVAGLINI S., Le politiche abitative nella riqualificazione urbana e sociale dei quartieri: l'esperienza di DAR=CASA, in Paper for the Espanet Conference “Innovare il welfare. Percorsi di trasformazione in Italia e in Europa” Milano, 29 Settembre — 1 Ottobre 2011

Le politiche nei progetti: alloggi sottosoglia e portinerie

Le politiche abitative pubbliche a Milano offrono un panorama di sperimentazione progettuale vasto ed eterogeneo e, in linea con i principi diffusi negli altri paesi europei,¹ vedono come protagonisti nei processi decisionali e d'implementazione anche l'attore privato e il terzo settore, pur con i limiti sopra delineati, oltre che nei finanziamenti, capitolo di estrema importanza date le scarse risorse economiche del comune destinate al settore abitativo.

Un elemento che si delinea per il reperimento dei fondi, al di fuori dell'intervento dell'operatore privato, è quello dei bandi ministeriali. Una gara tra progetti di diversi comuni, che sarà vinta da quelli giudicati più meritevoli, offre l'opportunità di realizzare l'intervento, la cui implementazione è altrimenti a rischio d'inadempienza, per l'ormai stabilizzata mancanza di risorse degli enti locali. Grazie a questo dispositivo, la città di Milano ha avviato l'iter sia per il programma “L'emergenza sfratti e il progetto di recupero e rivitalizzazione dei quartieri di edilizia sociale”, sia per il “Progetto Foyer” del quartiere Sant'Ambrogio, entrambi inerenti alle politiche abitative del 2007², ma tutt'oggi restii ad avviarsi, a rischio persino della perdita dei finanziamenti, per diverse cause, che sono trattate qui di seguito.

I cinque quartieri (Tofano, Quarto Oggiaro, Solari, Scaldasole, De Lemene), selezionati per il primo progetto, “L'emergenza sfratti e il progetto di recupero e rivitalizzazione dei quartieri di edilizia sociale”, si basano essenzialmente sul recupero degli alloggi nei quartieri di edilizia pubblica. In particolare su Quarto Oggiaro è previsto l'accorpamento degli **alloggi sottosoglia** non più assegnabili tramite graduatoria E.R.P. per la l.r.1/2004, oltre alla riqualificazione degli spazi ad usi diversi dal residenziale in Piazza Capuana.³ L'intervento richiede anche l'avviamento di un programma di mobilità degli inquilini, in quanto gli alloggi da recuperare sono ad oggi abitati. Il periodo di scrittura di questa tesi coincide con l'avviamento di questa fase del progetto, e sembra quindi importante citare gli elementi in gioco, che rispecchiano in pieno la volontà dell'operatore pubblico, che in realtà non ha ruolo di enabler, in quanto sembra essere il solo ad avere il potere di far progredire il progetto, assieme ad Aler, pur avendo siglato un protocollo d'intesa con le parti sociali ed essendo coinvolto il terzo settore in quanto proprietario di alcuni degli appartamenti in questione.

Il concepimento dell'idea, come si evince dal titolo “L'emergenza sfratti e il progetto di recupero e rivitalizzazione dei quartieri di edilizia sociale” - era avvenuto in una prospettiva più ampia, anche rispetto ai destinatari dell'intervento, gli sfrattati. Dopo anni di incubazione, in cui non uno dei cinque progetti è stato portato a termine e nemmeno iniziato nel tempo previsto dal cronoprogramma⁴ - fine 2011 - si è ridimensionato il progetto, e l'attenzione è posta ora su cinque scale nel solo quartiere di Quarto Oggiaro e sull'implementazione della mobilità dei rispettivi inquilini.

Uno dei punti più controversi del programma è l'oggetto in sé dell'intervento: i sottosoglia. La Regione con la legge già citata n°1/2004 decreta non più assegnabili gli alloggi E.R.P. inferiori a 28 mq tramite graduatoria e il Comune risponde a questa normativa con il progetto di accorpamento di due unità abitative sottosoglia per ottenere appartamenti maggiori di 56 mq. Sia la normativa che il comportamento di adeguamento del Comune si trovano a fronteggiare due paradossi: in prima istanza, la domanda abitativa sociale⁵ è composta

¹ CUCCA R., ALIETTI A., AGUSTONI A., *Social housing policy as a tool for Ethnic Integration in Europe. A critical focus on the Italian experience* in Bauder H. (ed) Immigration & Settlement: Challenges, Experiences and Opportunities in Global and Local Contexts, Toronto, Canadian Scholars' Press.

² Comune di Milano, Piano per la Casa 2007

³ La rigenerazione del quartiere, e quindi degli spazi in piazza Capuana, è per il momento tralasciata per privilegiare l'intervento architettonico di accorpamento degli alloggi.

⁴ Comune di Milano, Piano per la Casa 2007

⁵ Comune di Milano, Uno sguardo sul patrimonio abitativo pubblico. Definizione delle categorie di bisogno nell'ambito dei quartieri ERP, 31 ottobre 2007.

in gran numero da nuclei monofamiliare, che si troveranno così a disporre di una superficie che spesso è abitata da più persone; in seconda istanza, la legge ha decretato la diminuzione del patrimonio assegnabile e ha reso necessarie misure come l'accorpamento di alloggi E.R.P., dimezzando di fatto la disponibilità degli immobili pubblici (da 400 "sottosoglia" prima assegnabili diventeranno 200 nuovamente assegnabili¹), anche se i documenti pubblici concludono l'intervento come un aumento di edilizia pubblica.

Un secondo elemento critico è la gestione del piano di mobilità degli inquilini, che concorre a porre l'attore pubblico in un ruolo di controllo: la possibilità che apre questo intervento alla soluzione di problematiche come le occupazioni abusive, per mano di una commissione appositamente istituita a fine 2012, svelerà la maggior propensione verso un welfare da garantire o verso un problema di ordine pubblico da sgomberare.

Un punto nebbioso riguarda l'oggetto da titolo, l'emergenza sfratti: l'inserimento di altri gruppi sociali, per fronteggiare la situazione di diffuso disagio abitativo, quali gli sfrattati, è per ora sospeso.

Per ultimo si pensi alla quantità diffusa di domanda sia portata dagli studenti, dai lavoratori temporanei e da nuclei monofamiliari, che non chiedono edilizia pubblica ma a loro potrebbero essere destinati facilmente gli appartamenti sottosoglia, andando inoltre a soddisfare il bisogno di una superficie abitativa maggiore rispetto a quella ormai consolidata di un posto letto in una camera condivisa, in un appartamento sovraffollato, o il bisogno di accedere ad un monolocale a prezzi ridotti di quelli proposti dagli affitti privati.

Il **Progetto Foyer**² viene portato ad esempio come progetto che ha vinto i fondi del Ministero della Gioventù per essere implementato, inserito in una politica abitativa che è risultata fallimentare, in quanto i destinatari previsti non hanno aderito in numero sufficiente da coprire l'offerta proposta e le parti coinvolte più attive nel processo ancora per poco in atto prevedono la perdita degli stessi finanziamenti.

Il cuore dell'intervento è il recupero di parte delle portinerie a piano terra nel quartiere Sant'Ambrogio, una volta interamente E.R.P. ora di proprietà mista, in seguito al riscatto negli anni degli appartamenti da parte degli inquilini. Le portinerie giacciono vuote da una quindicina d'anni (a Milano sono più di cento³), da quando i custodi stipendiati dal Comune di Milano, che lì avevano la propria casa oltre che il lavoro, vennero licenziati e sfrattati per mancanza di fondi. Il Progetto Foyer è nato per essere un'opportunità abitativa temporanea per 32 giovani studenti e lavoratori, a cui sono destinate 16 portinerie, individuate dal progetto, oltre che come monocali da condividere a due a due per abitazione, anche come basi di riqualificazione del quartiere; altre tre portinerie sono adibite a servizi che dovrebbero coinvolgere attivamente i giovani nella vita del quartiere, ma anche aiutarli alla ricerca di una casa e un lavoro, in prospettiva dello scadere del termine di permanenza nel foyer. Il Foyer si è presentato come una soluzione che avrebbe potuto portare una risposta abitativa ai giovani e a prezzi calmierati, assieme ad una riqualificazione e riattivazione di spazi non utilizzati in quartiere, agendo anche sull'aspetto di coesione sociale e anche creazioni di servizi di formazione professionale oltre che di aiuto di ricerca di un alloggio.

Elemento cardine era l'entrata in campo del soggetto gestore vincitore di un bando comunale, che nello specifico fu la cooperativa La Cordata. Il suo compito era quello di avviare il processo partecipativo con i giovani e gli abitanti del quartiere per coinvolgerli nella riuscita del progetto. Ma non sono pervenute molte richieste: il quartiere S.Ambrogio, per la sua localizzazione, risulta poco appetibile per le migliaia di studenti che si recano in Città Studi. Sembra infatti che il Comune non sia stato capace di cogliere adeguatamente il problema abitativo dei giovani, in quanto solo 11 giovani studenti e lavoratori hanno fatto domanda per

¹ Comune di Milano, 2013.

² Dati da intervista ai tecnici del Comune di Milano, Politiche della Casa, e sito internet del Comune di Milano - Casa - Autonomia abitativa per i giovani: il Foyer.

³ Comune di Milano, 2013.

partecipare al progetto.¹ Ad aggiungersi a questo, un contenzioso legale tra gli abitanti e il Comune è in atto per la definizione della reale proprietà delle portinerie (gli abitanti proprietari rivendicano i millesimi delle portinerie, contrastando di fatto il compimento del progetto). Il lavoro di partecipazione de La Cordata risulta così impedito, dalla mancanza stessa delle parti che dovrebbero costruire il progetto abitativo. Il progetto rischia così il fallimento, non riuscendo ad intraprendere la via proposta di processo abitativo costruito in concertazione con giovani destinatari, abitanti e cooperativa, e di fatto andando incontro alla perdita di finanziamenti del Ministero della Gioventù, se verrà oltrepassata la scadenza del periodo concesso per implementare il progetto. Già nelle logiche sottese alla sua progettazione però, il Foyer si pone come intervento sperimentale, in quanto i numeri non consentono di rispondere all'ingente domanda abitativa dei giovani. Trentasei posti letto contro decine di migliaia di studenti che arrivano a Milano².

Le politiche pubbliche a Milano degli ultimi anni, riflesse negli esempi dei tre paragrafi precedenti, si mostrano basate su progetti disaggregati tra loro, su finanziamenti esterni provenienti o da privati o da bandi una tantum a livello ministeriale e sul ruolo dell'attore pubblico che fatica a diventare *enabler* di processi abitativi.

"L'assenza di una visione strategica, con l'amministrazione di fatto auto-confinatasi in un ruolo meramente regolativo e non strategico dello scambio con il settore privato e con gli altri settori in gioco, avrebbe un processo di modernizzazione ad una dimensione - quella del mercato - a scapito della produzione di strategie e beni pubblici adeguati (Pasqui, 2007)."³

Gli esiti di una politica abitativa delegata al privato sono in primis l'offerta sul mercato di un'edilizia sociale ancora distante, e al di sopra degli standard (ribassati di molto in questo periodo), della domanda, oltre al confino del ruolo del pubblico nel comparto assistenziale, rivelandosi di insufficienti quantità.

La debolezza del terzo settore *no profit* ha visto il ridimensionamento della prospettiva di attivazione di un altro soggetto che potesse contribuire a sgravare il comune dal ruolo di *provider*, di fornitore di servizi, per promuoverlo a *enabler*, permettendogli così di comportarsi da coordinatore, regolatore e promotore dell'intervento di attori terzi rispetto al privato. Si attendono ancora nelle politiche abitative di Milano politiche che vadano nella direzione di un passaggio da un sistema duale verso un sistema unitario, in cui convergano gli sforzi dei vari attori che assieme concordino l'offerta in locazione, rompendo la separazione che contraddistingue il mercato privato da quello pubblico assistenziale.

Il Comune di Milano deve recuperare anni di inefficienza, e forse la mappatura⁴ che sta iniziando ad

eeguire il settore delle Politiche della Casa, proprio delle portinerie, degli alloggi sottosoglia, delle scuole abbandonate, possono essere gli strumenti per cominciare ad associarvi la costruzione di politiche abitative strategiche e comprensive di tutto il patrimonio immobiliare, fermo restando la presa in carico reale del ruolo di *enabler* di processi abitativi con vari attori protagonisti.

¹ Intervista con La Cordata, gennaio 2012.

² Dati Comune di Milano, Politiche per la Casa 2007: domanda potenziale di studenti 60.000 stanze.

³ BRICOCOLI M., COPPOLA A., Nuove politiche e progetti abitativi a Milano, Paper for the Espanet Conference, Milano September 2011

⁴ Comune di Milano, Politiche della Casa e Valorizzazione Spazi Sociali, 2013.

6. La domanda emergente di casa

Nel delineare la domanda di casa a Milano si vogliono portare alla luce due specifiche componenti della popolazione, già in parte emerse nella trattazione fin qui eseguita, che hanno origine da differenti bisogni e che sono spesso portate alla luce dalle ricerche statistiche, dagli attori sindacali, dalle mobilitazioni sociali per la casa e dalla cronaca locale o nazionale: gli sfrattati e i giovani.

Un primo paragrafo, "Gli sfrattati", mostra una parte ancora permanente del disagio e delle esigenze abitative storiche della popolazione milanese meno abbiente, che si vedono esacerbate negli ultimi anni e che vedono affiancarsi dinamiche emergenti relative al bisogno di tutta una fascia di popolazione detta a rischio abitativo; si identifica questa sia con coloro che hanno difficoltà a sostenere i costi del bene casa e vengono sottoposti al rilascio forzoso dell'alloggio. Il secondo paragrafo indaga il bisogno abitativo dei giovani ventenni e trentenni che non riescono ad uscire dalla casa di origine e il terzo paragrafo si concentra sulla domanda abitativa temporanea degli studenti.

Il Comune di Milano¹ individua la presenza nel capoluogo di una domanda sempre più variegata, distribuita trasversalmente tra diverse categorie di persone con diversi redditi, la quale implica il fattore temporale come determinante del bisogno abitativo. Dalle condizioni sociali più estreme, alle famiglie in affitto in case private che non riescono più a sostenere i canoni, andando incontro allo sfratto; dalle famiglie di nuova formazione, alla domanda di alloggio temporanea, per motivi di studio o lavoro: il capitolo individua gli elementi di vulnerabilità nella società milanese giovane e sfrattata, che portano a situazioni abitative di carattere emergenziale, sempre più trasversale e acuito. Un elemento prevalente della vulnerabilità abitativa è la scelta dell'affitto: per i giovani, le famiglie giovani, i nuclei con un componente o con reddito limitato, ove queste categorie possono anche trovarsi intrecciate. La locazione si configura più come una scelta obbligata, unica alternativa anche per i giovani che escono di casa, a fronte della mancanza di risparmi e garanzie per potere accedere alla casa in proprietà, meta che continua ad essere agognata dagli italiani.

Gli sfrattati

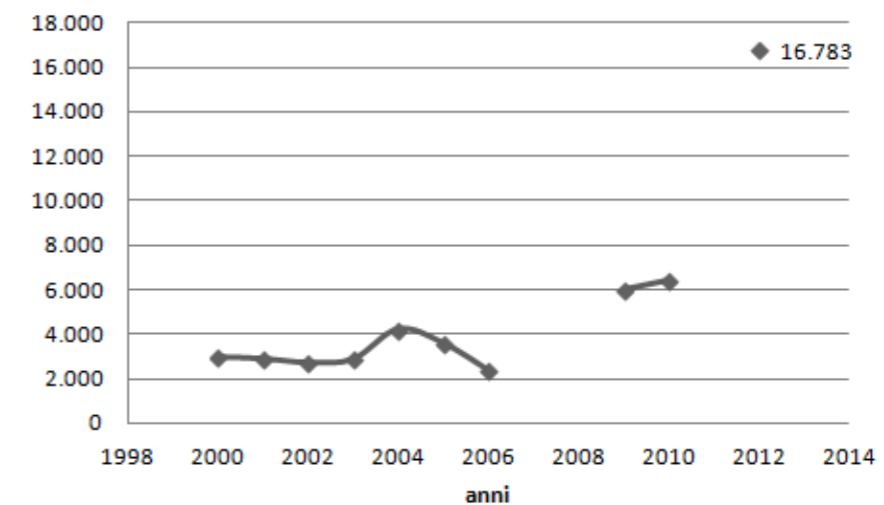
Nel 2012², a Milano il fenomeno della perdita dell'alloggio di fronte alla condizione di morosità e quindi all'insostenibilità degli affitti (definiti da Sindacati e attivisti vere "rapine") ha raggiunto degli apici come non si registravano da anni (vedi grafico X). Sono stati contati 10.372 sfratti eseguiti su 16.783 sfratti esecutivi pendenti³. Per poterne valutare il peso si confrontino questi con i numeri del 2010, in cui vennero emessi 6.416

¹ Comune di Milano *Uno sguardo sulla domanda abitativa a Milano, 2007*

² Dati Sunia, Sicut al 30 marzo 2012

³ Dati Comune di Milano e Ministero degli Interni.

Grafico 12. Sfratti eseguiti a Milano



Fonte: elaborazione dati Comune di Milano e Ministero degli Interni

A due passi dalla Milano del lusso, una famiglia è costretta a vivere in auto

Sono in quattro e da oltre un anno, 22 settembre 2011, sopravvivono dentro una grigia Nissan
Prima in attesa di un alloggio popolare

Fonte: Milano Today 25 settembre 2012

sfratti di cui eseguiti 1.159. Inoltre, il 90% degli sfratti pendenti oggi sono stati convalidati, andando ad aumentare quelli esecutivi; le famiglie saranno costrette a lasciare l'alloggio con anche la presenza delle forze dell'ordine nei due terzi dei casi. Solo quindici anni fa, a fine anni Novanta, gli sfratti per morosità erano appena uno su dieci, mentre oggi questa è catalogata come prima causa di sfratto, contando il 90% sul totale, ed è definita tecnicamente morosità "incolpevole", ovvero deriva da un cambiamento repentino della condizione economica, quale la perdita del lavoro, che porta all'impossibilità di pagare il canone d'affitto.

A fronte di numeri così alti, e negli ultimi mesi in aumento, pari a migliaia di famiglie senza casa, l'offerta emergenziale pubblica assegna solo qualche centinaio di alloggi all'anno, superando di più del doppio però le assegnazioni pubbliche. Su mille alloggi E.R.P. di risulta all'anno da assegnare, circa 300 vengono dati secondo graduatoria e intorno ai 700 sono riservati alla graduatoria emergenza per gli sfrattati.¹

Si stanno accumulando così anche nella graduatoria d'emergenza una quantità di domande inevase, solitamente presentate da parte di chi non ha altra opzione se non il dormire in auto o in una tenda: questi casi nutrono la cronaca quotidiana locale. È sufficiente sfogliare un giornale di cronaca locale per rendersi conto di quanti episodi di rilascio forzoso dell'alloggio vengono eseguiti, ma la maggior parte restano nel silenzio.

È evidente la presenza di una condizione di estrema precarietà dell'abitare, che si sta esacerbando sempre più in condizione di crisi economica e di cambiamento demografico. Il licenziamento, il lavoro precario, la separazione o il divorzio e diminuzione dei componenti del nucleo familiare, l'aumento del numero delle famiglie, il calo del reddito, la frammentazione dei legami sociali: ingredienti tipici della società metropolitana, che portano sempre più all'instabilità, alla metamorfosi abitativa² con esiti spesso non attuabili tramite l'offerta emergenziale a disposizione. Nei casi limite queste dinamiche conducono all'aumento delle fila dei senza

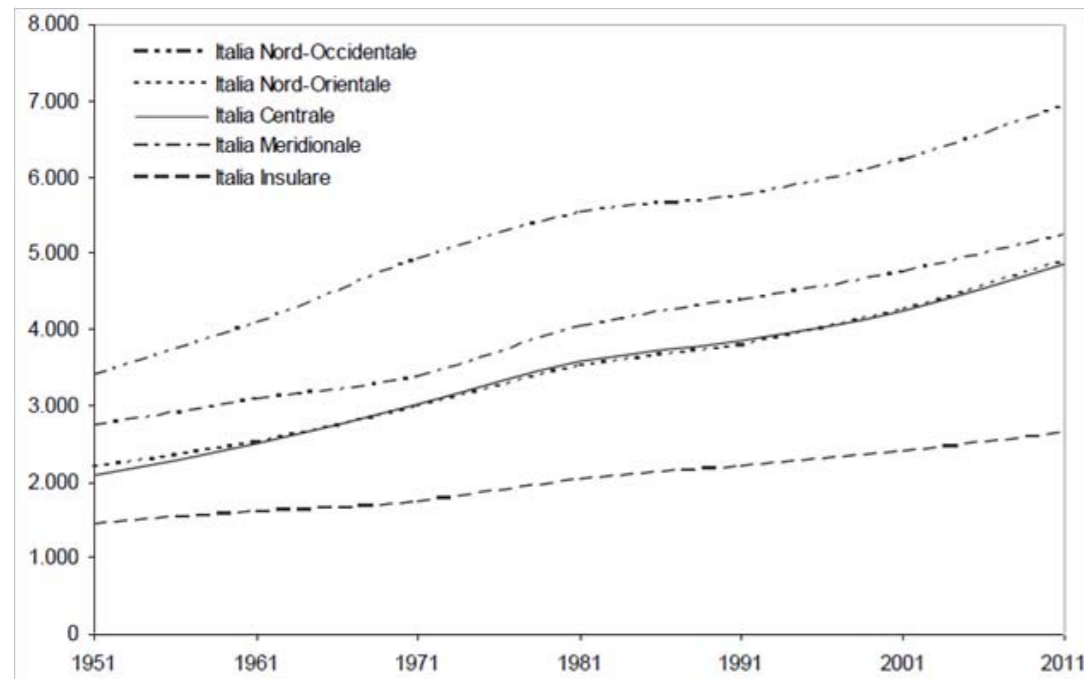
¹ Dati del Comune di Milano.

² GRANATA E., LANZANI A., *Metamorfosi dell'abitare*

dimora, che a Milano sono stimati essere 13.115¹, o anche all'occupazione abusiva (se ne contano 3.800 solo negli alloggi pubblici²) o alla presa in carico del Comune del nucleo della sistemazione in strutture ricettive anche a pagamento. Una situazione d'impovertimento diffuso, che conta nel 2011 un aumento degli indigenti che si sono rivolti alla Croce Rossa del 12% in un anno.³

Le dinamiche demografiche sono un elemento che concorre nella creazione del bisogno di casa e spesso dello stesso disagio che porta allo sfratto. Si veda nei grafici seguenti come l'andamento nazionale della crescita delle famiglie dalla metà del secolo scorso e quello del numero medio di componenti per famiglia siano in stretta correlazione e dimostrino una realtà di separazione dei nuclei famigliari, la loro restrizione in numero e la generazione di nuovi nuclei, essendo la popolazione stazionaria sugli stessi livelli. La stessa tendenza può essere osservata sul grafico successivo, per un periodo temporale ridotto, a Milano. È evidente che la traduzione di queste figure in termini di bisogni abitativi, significano sempre più la necessità di fornire alloggi di superficie ridotta, per un numero di famiglie di nuova formazione sempre crescente.

Grafico 13. Numero di famiglie per ripartizione geografica – Censimenti dal 1951 al 2011



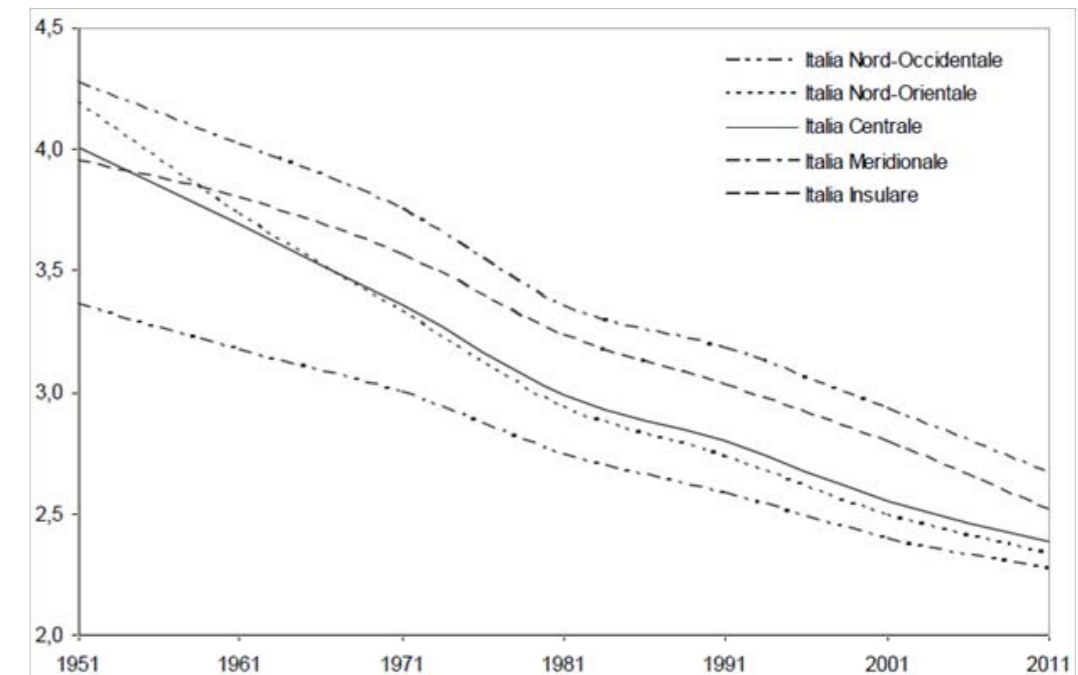
Fonte: ISTAT 2011

¹ I dati del primo censimento italiano degli homeless: Il "Rapporto 2011" realizzato da: Caritas, ministero del Welfare, Istat e Fio.

² Da un'intervista al capogruppo del Pd del Comune di Milano, Carmela Rozza per il giornale QuiLeggo del 23 aprile 2012: «Almeno 3.800 (5%) gli alloggi occupati fra patrimonio Aler e quello del Comune che insieme contano 71mila case. È la conseguenza delle 7 mila case vuote da ristrutturare e dell'abbandono dei quartieri popolari da parte delle precedenti amministrazioni, perché dove c'è incuria e degrado, come un portone rotto o i lampioni spenti, dilaga l'illegalità».

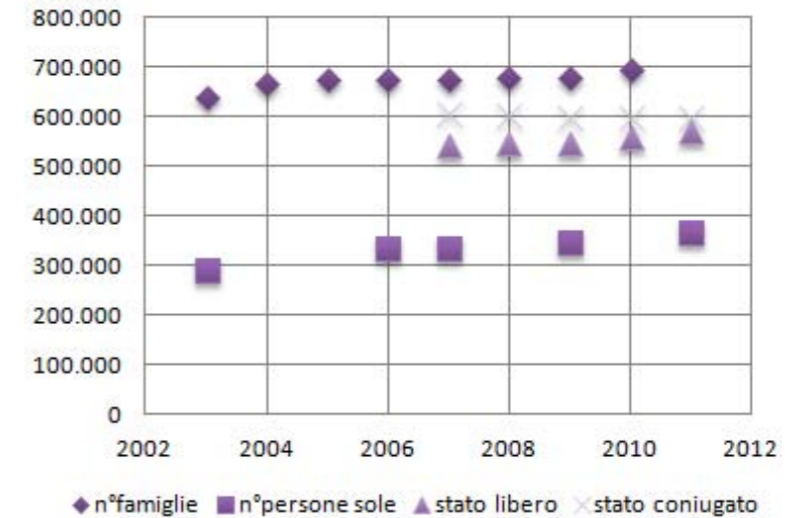
³ <http://www.cronacamilano.it/cronaca/18145-allarme-poveri-a-milano-per-la-cri-gli-indigenti-sono-oltre-50mila.html>

Grafico 14. Numero medio di componenti per famiglia – Censimenti dal 1951 al 2011



Fonte: ISTAT 2011

Grafico 15. Numero delle famiglie, nuclei monofamiliari, stato libero e coniugato a Milano



Fonte: elaborazione dati Istat

Una sfida tutta da affrontare è quella di alloggiare il crescente numero di nuclei familiari, che presenta elementi come il monoreddito e i figli a carico (anche non più minorenni) e non riesce più a sostenere autonomamente i canoni dell'affitto privato. Metà del totale delle famiglie che abitano a Milano, sono costituite da una sola persona, che siano giovani o anziani (circa un terzo delle persone sole), o professionisti che vivono in città per motivi di lavoro, o immigrati senza la famiglia in cerca di un'altra vita. Questi nuclei superano numericamente il numero delle coppie sposate e delle famiglie con i figli, facendo parlare di Milano della "città dei single". Sono queste rilevazioni da dati Istat e riportati nella cronaca locale.

CRONACA

Sono giovani professionisti che pensano solo alla carriera
anziani rimasti soli, adulti separati

La città delle persone che vivono da sole A Milano una famiglia su 2 è un single

La sociologa: fenomeno svuotamento. Il demografo: effetti anche da sanatoria stranieri
di TERESA MONESTIROLI

Fonte: repubblica.it 22 luglio 2007

Milano si conferma capitale dei single

Il numero dei single è in continua crescita: ora supera il 50% dei cittadini milanesi. Si tratta di giovani, separati e anziani

Fonte: aciclico.com 11 agosto 2012

Una condizione abitativa dei nuclei ad un componente deve essere analizzata e presa in considerazione dall'amministrazione per la particolare fragilità, soprattutto se gli individui sono ai margini del mercato lavorativo, come gli studenti lavoratori, i lavoratori precari o i pensionati, o gli immigrati. Nelle condizioni di disagio più estremo si arriva allo sfratto, in genere da appartamento privato, poiché tipologia di affitto più diffusa in città,¹ ma anche l'operatore pubblico non si esime dall'atto: si contano a Milano più di 700 sfratti avvenuti nel 2011² dalle cosiddette case popolari, che sempre meno rispecchiano il significato intrinseco della parola "pubblico", per assumere derive privatistiche. Lo sfratto rispecchia la perdita del diritto ad alloggiare in un appartamento e riflette la presenza di un soggetto che può decidere la fine dell'utilizzo dell'alloggio da parte di un determinato nucleo familiare. Invece di tentare di fronteggiare il problema che sta all'origine della morosità, il Comune o Aler vedono nell'inquilino il problema, che è da sgomberare in quanto moroso, anche con le forze dell'ordine. L'edilizia pubblica, sempre in diminuzione, assume così connotati tipici del patrimonio privato piuttosto che espletare la funzione di servizio, di strumento per arginare il problema abitativo e sociale per la quale è stata creata. Si crea così una controversia per la quale i cittadini vengono sfrattati nel caso di aggravamento della loro situazione economica, o sociale, mentre gli appartamenti restano poi vuoti.

Oltre ai nuclei monofamiliari, il problema del rischio dello sfratto riguarda le famiglie o con un solo reddito in entrata, o che hanno perso il lavoro. Si portano qui ad esempio una serie di casi di sfratti portati all'attenzione pubblica tramite i giornali, a causa della tipologia degli sfrattati e delle resistenze all'atto, sfociate in proteste anche radicali: picchetti antisfratto, o tafferugli con le forze dell'ordine in assetto antisommossa.

¹ Il patrimonio pubblico in locazione arriva all'11% sul totale di Milano, come riportato nel quarto capitolo, su dati del Comune di Milano del 2007.

² Dati del comitato Abitanti di San Siro, attivo nel quartiere omonimo nella lotta per la casa.

Tabella 18. Sfratti a Milano, casi esemplari da fine 2011 a inizio 2013¹

Via	Data	Abitanti	Tipo Alloggio	Contro sgombero	lo	Presenza FF.OO.	Disordini
Borsi 10	25 ottobre 2011	cinque famiglie	Aler	Comitato di Lotta Casa e Territorio Ticinese		si	si
Pascarella 20	8 novembre 2011	cinque famiglie	alloggi comunali	Sindacati		si	si
Neera chiesa rossa	12 luglio 2012	50 persone	due scale Aler	Centro sociale Cantiere, comitato di S.Siro	Abitanti	si	si
Preneste, San Siro	22 ottobre 2012	Famiglia	Aler	Centro sociale Cantiere, comitato di S.Siro	Abitanti	si	si
Lope de Vega 15	6 novembre 2012	Famiglia con 3 minori	Comune	vigile si rifiuta di sgomberare		si	no
Cavezzali 11	17-28 gennaio 2013	quattro sfratti	Privato	Comitato di Lotta Casa e Territorio Ticinese		no	Sfratti rimandati
Salomone, Mecenate	19 febbraio 2013	due sfratti	Aler			si	si
Lorenteggio	21 febbraio 2013	una famiglia con tre minori				si	

Fonte: cronaca locale, interviste.

Gli sfratti della tabella sopra sono stati eseguiti in parte con la motivazione dell'occupazione abusiva, assumendo il connotato di sgombero. I soggetti trovati negli appartamenti in questa condizione sono sempre più costituiti da famiglie intere, le quali difficilmente possono essere identificate come delinquenti che occupano la casa per sfuggire alle responsabilità della vita o per puro scopo di infrangere la legge e rubare il posto a coloro che stanno aspettando una casa dal comune. Spesso coloro che occupano sono iscritti nella graduatoria E.R.P. e non trovano altra soluzione abitativa per gli anni di attesa, non essendo in grado di pagare un affitto: sono definiti per questo "occupanti per necessità". Cronacamilano.it porta alcune notizie² di come si è evoluto il dibattito pubblico attorno alla questione a partire dall'insediamento della giunta Pisapia, ma tutt'ora non è ben chiara la politica che verrà adottata. Uno strumento in più nel frattempo si è aggiunto per fronteggiare la questione, ovvero si è istituita a fine 2012 una Commissione con il compito di giudicare quali siano effettivamente gli stati di occupazione per necessità, di cui si dovrebbe prendere carico l'operatore pubblico, in una prospettiva abitativa e non di ordine pubblico.

Se gli sfrattati costituiscono un crescente segnale che indica il lato emergenziale della questione abitativa, nel senso di un problema esponenzialmente aggravatosi³ negli ultimi mesi di rilevante problematicità, d'altra

¹ Nella tabella si pongono anche gli attori costituenti i picchetti antisfratto, tra cui si nominano lo storico Comitato Lotta Casa e Territorio del quartiere Ticinese e il comitato Abitanti di S.Siro, che è sempre più una presenza costante in occasioni simili, nel quartiere omonimo. Denunciano nella loro lotta per il diritto alla casa che tra le case pubbliche, nell'anno 2011 sono stati eseguiti 764 tra sfratti e sgomberi. Si va allargando anche il sostegno agli sfrattati da parte di altri comitati.

² <http://www.cronacamilano.it/cronaca/18289-sgombero-abusivi-milano-case-popolari-pisapia-corregge-il-tiro-delle-dichiarazioni-dell-assessore-alla-casa-occupare-e-reato-commenti.html>

³ Si veda anche la presa di posizione dei sindacati per l'aggravarsi del fenomeno. <http://www.cronacamilano.it/cronaca/15395-emergenza-sfratti-milano-unione-inquilini-chiede-l-intervento-immediato-del-comune-dettagli.html> oltre all'inchiesta http://inchieste.repubblica.it/it/repubblica/rep-it/2012/10/19/news/sfratti-44856857/?inchiesta=%2Fit%2Frepubblica%2Frep-it%2F2012%2F10%2F19%2Fnews%2Fitalia_sotto_sfratto-44857241%2F

parte si prende qui in considerazione di seguito una categoria che risulta permanere nel rischio abitativo ormai da anni, passando da una condizione che assume una caratterizzazione strutturale e non più emergenziale¹. Dai giovani che compiono il passaggio all'età adulta, uscendo di casa solo tardivamente, agli studenti e lavoratori temporanei che vivono fuori casa pagando affitti non sostenibili se non con aiuti dei familiari, non si può più ormai parlare di una condizione temporanea, ma sempre più stabilizzatasi nel tempo e bisognosa di politiche più radicali di accoglienza.

I giovani precari

“Esiste un'emergenza giovanile in Italia e nessuno se n'è accorto....Il fatto che 2/3 dei trentenni vive ancora con i genitori non scatena un dibattito sulla casa, come sarebbe naturale. E' considerata comicamente una prova di attaccamento al valore della famiglia. Invece di essere vista per quello che è: una catastrofe sociale...la garanzia di un declino rapido e irreversibile di un sistema...”
Curzio Maltese, 2005²

Così scriveva il giornalista Curzio Maltese nel 2005: la nominava “emergenza” giovanile, ma tale non può essere definita, a distanza di otto anni, sebbene in Italia non sia inusuale il protrarsi dei vari stati di emergenza dichiarati per catastrofe naturale o per situazioni di ingovernabilità e di mala gestione di questioni particolari, come quella abitativa³. La situazione di bisogno abitativo dei giovani a Milano, ha acquistato una dimensione di permanente problematicità, ovvero una dimensione strutturale⁴. Pur essendo meno estrema rispetto al disagio grave, ha ugualmente assunto caratteri che premono per farla fuoriuscire dalla situazione di accettazione latente. È un disagio abitativo che non si associa ad uno sociale: Antonio Tosi distingue due tipi di disagio, affetti da gradazioni di problematiche diverse. Il disagio grave unisce l'assenza o il degrado della situazione abitativa alla mancanza d'inserimento nelle reti sociali. Altro tipo di disagio è quello in cui manca una situazione abitativa adeguata in presenza però di una vita sociale e lavorativa. I giovani, pur essendo immersi in una situazione sociale coesa, di inclusione, scontano la difficoltà di trovare una sistemazione abitativa, come non avviene in altri paesi europei (grafico 16), innescando processi determinanti per il futuro dei cittadini e della stessa situazione abitativa del capoluogo.

La **permanenza prolungata in famiglia** in Italia è uno dei principali problemi per i giovani, che incontrano sempre maggiori difficoltà nel percorso di realizzazione della propria collocazione nella società oltre che nelle case della città. I numeri e le comparazioni che da anni vengono riportate a confronto con gli altri stati europei (grafico 16), rappresentano l'Italia ancora come il fanalino di coda, come un paese che lascia in incubazione una forza lavoro, una risorsa e un'energia giovane, che resta inutilizzata e non viene né ricercata dal mercato del lavoro né incentivata nella ricerca di una situazione abitativa accessibile. La casa si delinea come un dispositivo necessario per sancire il passaggio alla vita adulta⁵ e poter così entrare nella società, e contribuire alla costruzione del futuro non solo individuale, ma collettivo.

¹ TOSI A., La casa: il rischio e l'esclusione: rapporto IRS sul disagio abitativo in Italia, 1994, F. Angeli

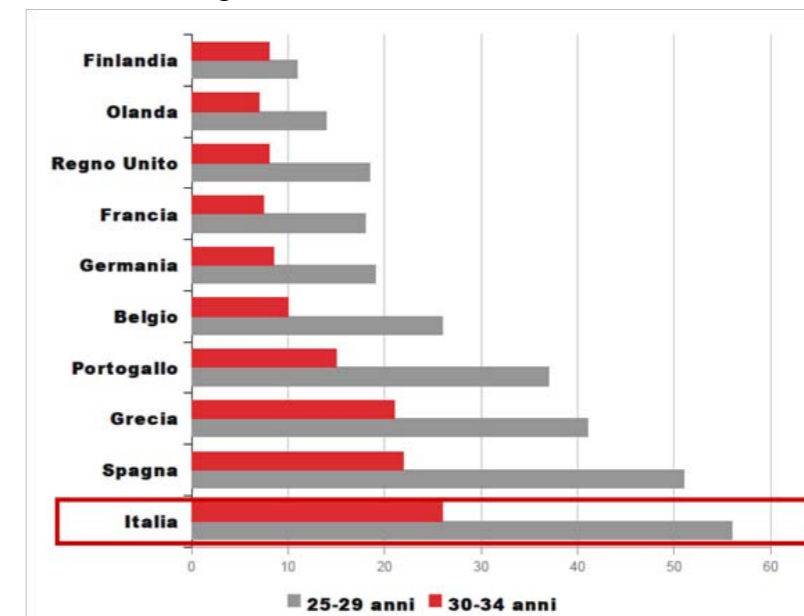
² Dalla rubrica “Contromano” del “Venerdì” di Repubblica, luglio 2005

³ La prima volta che si parlò di emergenza abitativa in Italia coincide con i primi anni del Novecento, a cui corrisposero i primi interventi di edilizia per le classi popolari, come i villaggi operai, o i caseggiati opera della filantropica Società Umanitaria, e con l'inizio del corpus legislativo in merito con la legge Luzzatti del 1903. Fonte: AGUSTONI A., Politiche abitative, conflitti e trasformazioni urbane, note per l'incontro di Ancona del 7 novembre 2008

⁴ TOSI A., Ibidem.

⁵ Si è già nominato il Progetto Foyer del Comune di Milano, che ha come obiettivo dichiarato l'autonomia abitativa giovanile.

Grafico 16. I giovani che abitano in famiglia in Italia



Fonte: Sunia, Cgil 2012

Si propongono qui alcuni dati basati su stime nazionali in quanto non se ne possiedono di precisi e aggiornati per Milano. Il Censis e Forum Ania-Consumatori a fine 2012 presentano alcuni indici sulla questione giovanile: in Italia oltre 6,9 milioni (il 52,9%) di persone tra i 18 e i 34 anni vivono con almeno un genitore.

La mancanza o precarietà del **lavoro** si dimostra essere una variabile sempre più incidente sull'autonomia abitativa: i giovani disoccupati tra i 15 e i 24 anni aumentano, arrivando a una percentuale del 37,1%, mentre si assesta al 28,6%, se si aumenta il tetto d'età ai 35 anni (dati Istat febbraio 2013). Un nuovo fenomeno diffusosi rapidamente negli ultimi anni e coincidente con la fase attuale di perdita di fiducia nel valore dei titoli di studio, di precarietà lavorativa e di “coabitazione forzata” in famiglia, è la condizione in cui si trovano 3,2 milioni di giovani, ovvero il 23,9% della popolazione tra i 15 e 34 anni: sono chiamati *NEET*- Not in Education, Employment or Training, ovvero giovani che non studiano né lavorano (dati Istat 2013).

Le statistiche qui riportate sono indice della difficoltà per giovani italiani, dopo il diploma e l'università, di trovare un impiego che consenta loro di diventare autonomi; spesso si destreggiano tra un contratto a progetto e un contratto “co.co.co.”, di mese in mese, adattandosi a non essere chiamati e quindi non retribuiti, o a lavorare solo le sere e il weekend sottopagati, o in stage gratuiti nella speranza vana in uno sbocco futuro. La percentuale è salita dal 18,9% del 2007 al 22,7% del 2011 per continuare a salire ben oltre la media europea che si assesta al 15,4%, e oltre alla media dei Paesi Bassi o della Germania (rispettivamente 5,5% e 9,7%).¹

Quando i giovani, per le statistiche le persone sotto ai 35 anni, hanno un lavoro, nella maggioranza dei casi percepiscono una retribuzione precaria e inferiore ai mille euro: da qui l'appellativo con cui la generazione nata dalla metà degli anni Settanta alla metà degli anni Novanta è chiamata “milleurista”, aggettivo che in molti casi è positivista e dunque ridimensionato. Ora si chiama generazione “senza”, quella privata del proprio futuro e quella che sta accusando il costo della crisi in maniera più diretta, che si porterà gli effetti addosso ancora a lungo². La situazione abitativa di partenza, costituita dall'appoggio alla rete familiare, si prolunga nel tempo, non potendo i giovani godere di risparmi di partenza, nel quadro delineato.

¹ Dati Eurostat e Staff statistica, studi e ricerche sul mercato del lavoro di Italia Lavoro, con il rapporto Neet: i giovani che non studiano, non frequentano corsi di formazione e non lavorano, 2011

² DE GREGORIO C., Io vi maledico, Einaudi, Torino, 2013; HESSEL S., Indignez-vous ! (Pour une insurrection pacifique)*, Indigène, 2011

I giovani a Milano, che come in tutta Italia vivono in famiglia, oltre a non trovare lavoro si confrontano con un mercato immobiliare ostile (di cui si è descritto nel terzo capitolo), tra affitti inaccessibili e mutui con garanzie troppo strette e interessi e tempi di rientro troppo elevati da poter essere contratti. Da qui deriva non la scelta, bensì l'impossibilità di avere un'alternativa alla vita in famiglia per un tempo indeterminato. Le spese vengono a ricadere in misura più o meno ingente sulle finanze del nucleo d'origine, causando nuovi processi d'impoverimento. L'incidenza del peso economico dei giovani sulle famiglie è stato calcolato da uno studio dell'Università Cattolica di Milano, secondo cui si stima che nei prossimi anni ci saranno in Italia dai 13 ai 15 milioni di famiglie che disporranno di un reddito mensile di 1.500 euro al mese o poco meno.¹

L'abitare in famiglia è sentito come una condizione normale dalla popolazione adulta, a dimostrare ancora viva la cultura italiana basata sulla proprietà privata dell'abitazione dove creare la propria famiglia.²

Risparmiare grazie al lavoro a tempo indeterminato, acquistare la casa in proprietà, sposarsi: sono questi modelli di vita che permangono ma si allontanano però dalla lettura che molte ricerche danno della realtà abitativa odierna³. Oggi il lavoro è precario, la casa ha costi inaccessibili e le separazioni, i divorzi e le convivenze superano i matrimoni.

Per i giovani di Milano, non rientra nella normalità vivere ancora con i genitori mentre si studia in università o anche dopo, o almeno è una normalità non desiderata (tabella 19). Molti hanno avuto esperienze di studio in paesi esteri (dove i ragazzi escono di casa a 18 anni per andare a studiare in un'altra città) e frequentano un mondo universitario e lavorativo che è sempre più in movimento e oltrepassa i confini nazionali.

La consapevolezza e la percezione a livello nazionale delle dinamiche illustrate come problema sta aumentando *in primis* tra i giovani, a seguito dei ripetuti tentativi di trovare un lavoro e dei calcoli delle rate di un ipotetico affitto e mutuo da pagare, *in secundis* tra i genitori, per l'attenzione mediatiche focalizzate sull'argomento. È chiara la percezione di un problema, che assume una forma espressiva di "rabbia debole"⁴, debole in quanto non vede l'innalzarsi di voci collettive che portino il problema sull'agenda pubblica, come augura invece Stéphane Hessel nel suo libro "Indignez-vous!"⁵

Nella ricerca di Sunia e Cgil sulla situazione abitativa dei giovani in Italia⁶ si osservano gli aspetti controversi della convivenza in famiglia, che rivelano, più che una problematica all'interno del nucleo familiare, la percezione di desideri impossibili da soddisfare d'indipendenza abitativa, lavorativa ed economica. Secondo gli autori dello studio, il conflitto generazionale è diminuito, complice la solidarietà e il paternalismo dei genitori e la mancanza di alternative dei giovani. Tra i motivi principali di discussione vi sono l'ordine, la pulizia, il fatto di "vivere la casa come un albergo": elementi questi che denotano stili di vita differenti tra le due generazioni che sono però costretti a convivere, rivelandosi sopportabili tuttavia in mancanza di alternative. Allo stesso momento vi è più libertà di azione per i giovani, che viene concessa rispetto al passato proprio per la condizione imposta e per la speranza che il lasciare un più ampio margine di movimento possa innescare processi virtuosi che sbloccino la situazione di coabitazione forzata.

¹ Si è mostrato nel paragrafo "L'insostenibilità dell'affitto" del terzo capitolo l'importo mensile medio del canone, che diventa inaccessibile per i giovani.

² CENSIS e COLDIRETTI, Vivere insieme, vivere meglio. Utili, affettive e conviviali: Gli italiani e le relazioni nelle comunità, Roma, 19 settembre 2012

³ Si rimanda alla bibliografia per gli autori dell'abitare contemporaneo.

⁴ Libro interessante sulla generazione "senza" tradita e umiliata è data nel libro-inchiesta di Concita De Gregorio "Io vi maledico", 2013, che teorizza la contemporanea "rabbia debole" che si consuma silenziosa nelle vite individualizzate.

⁵ Il libricino HESSEL S. Indignez-vous ! (Pour une insurrection pacifique)*, Indigène, 2011 è stata la bibbia del movimento Occupy, gli indignati che si sono riversati nelle piazze di tutta Europa nati dall'originale Occupy Wall Street, contro le politiche di austerità degli ultimi anni. Il sequel dell'autore è HESSEL S. Engagez-vous!, Editions de l'Aube, 2011.

⁶ SUNIA, CGIL, La casa nel percorso di autonomia delle nuove generazioni, 2012

Grafico 16. I giovani che abitano in famiglia in Italia

Vivere in famiglia genera discussioni:	spesso	qualche volta	mai
%	23%	46%	31%
Tra i giovani che vivono in famiglia	vorrebbe vivere fuori casa	Non vorrebbe vivere fuori casa	non sa
%	83%	6%	12%
Tra i motivi per chi vorrebbe vivere fuori casa	desiderio di indipendenza economica	sposarsi o convivere	volontà di misurarsi da soli con la vita
%	47%	18%	15%
Tra i motivi per chi vuole rimanere in famiglia	necessità di terminare gli studi	non voler rinunciare alle comodità della casa	manca di lavoro
%	50%	25%	25%

In generale l'88% dei giovani sarebbe disponibile a trasferirsi in un'altra città, e tra questi il 52% vede come maggior ostacolo trovare una casa, il 48% trovare un lavoro.

Fonte: Sunia, Cgil 2012

Le tipologie di domanda giovanile si possono dividere tra domanda di alloggio temporanea (caratterizzata dal bisogno abitativo degli studenti, trattato nel paragrafo successivo) e ricerca della prima casa. Se l'abitare in famiglia permane come soluzione che ancora è in grado di assorbire la domanda di abitazione giovanile, altre formule derivanti dalla negoziazione tra pubblico e privato si concentrano in un'offerta strutturata su una parte precisa nella variegata domanda, che è quella della standardizzata "giovane coppia".¹

Sono proposte soluzioni di housing sociale² come il patto di futura vendita³, con prezzi spesso che eguagliano l'acquisto o l'affitto sul libero mercato. A titolo esemplificativo tra questi ultimi si menziona il progetto "Abit@giovani"⁴, del quale vengono elencate nella tabella 20 alcune criticità in merito ai costi richiesti. Nato per rispondere al bisogno abitativo dei giovani, sembra non tenere in conto delle restrizioni economiche a loro imposte, offrendo soluzioni ancora di alloggi prima in affitto, che poi verranno acquistati a costi di poco inferiori al prezzo di mercato e con anticipi cospicui.

Tabella 20. Condizioni del progetto Abit@giovani.

Categoria	giovane single fino 35 anni o coppia (la somma delle due età non deve superare i 70 anni);
Requisiti reddituali	- requisito base è un ISEE ERP minore di 40.000€; - reddito netto annuo deve essere uguale a tre volte il prezzo annuo del canone;
Iscrizione e selezione domande	- termine dell'iscrizione entro una settimana dalla pubblicazione del bando; - non esiste una graduatoria, viene seguito per la selezione l'ordine cronologico delle domande pervenute;
Costi appartamenti	- dai 50.000€ ai 260.000€ è il costo di un appartamento, che va dai 32mq ai 150mq; - al 5° e all' 8° anno si paga per acquisto; - richiesti un anticipo di 3500€, più una caparra del 10% del totale del valore dell'alloggio, non rimborsabile; se non si procede con l'acquisto, e quindi si rescinde il patto di futura vendita;
Varie	- non è prevista l'inadempienza qualora vengano perduti i requisiti in corso d'opera; - alloggi senza arredi e spese di ristrutturazioni comprese nel prezzo.

Fonte: <http://www.abitagiovani.it/index.php?lang=it>

¹ Il paragrafo "I numeri dell'offerta" nel quarto capitolo riporta la categoria, ammessa anche nel canone convenzionato dell'edilizia pubblica.

² Vedi quinto capitolo, paragrafo "L'alleanza con l'attore privato".

³ I "patti di futura vendita" sono contratti secondo cui dopo i primi anni di affitto si passa obbligatoriamente all'acquisto della casa. Recenti interventi in concertazione tra pubblico e privato, con Fondazione Housing Sociale (FHS), propongono progetti abitativi per l'accesso alla prima casa per i giovani sotto ai 35 anni.

⁴ Sito internet <http://www.abitagiovani.it/index.php?lang=it>. FHS è promotore e finanziatore dell'iniziativa, tramite il Fondo Immobiliare di Lombardia (già Fondo Abitare Sociale 1), primo fondo etico dedicato all'housing sociale, avviato nel 2006.

Posti letto e studenti nella knowledge city

La condizione abitativa degli studenti è sotto osservazione da anni, ma le ricerche, anche ad opera dell'operatore pubblico, non hanno innescato politiche abitative che riescano a rispondere al bisogno effettivo. Gli studi del Comune di Milano pubblicati risalgono già al 2001, e raccontano una situazione abitativa giovanile e studentesca che ripiega sull'affitto in appartamenti privati. Il 44% dei giovani sotto i 34 anni (ma anche il 40% di chi ha un'età tra i 35 e i 49 anni) si rivolge al comparto privato e si dimostra essere in una condizione economica difficile, con una diffusione della povertà superiore alla media cittadina (Benassi 2005). Nel 2007, una nuova attenzione dell'amministrazione al problema si verifica con la presentazione del Piano per la Casa e, come mostra la figura 9, vengono pubblicate altre stime.

Migliaia di studenti stranieri e fuori sede si contendono un numero insufficiente di posti letto offerti dalle strutture pubbliche e universitarie a prezzi esorbitanti; molti ripiegano su camere o posti letto in affitto privato, al limite dell'*affordability*, in condizioni estreme di convivenza in appartamenti sovraffollati.

Il capoluogo della Lombardia, secondo dati dell'anagrafe del MIUR (Ministero dell'Istruzione Università e Ricerca), nell'anno accademico 2011/12 ha visto la presenza di 167.422 iscritti alle sue università, ma tendono questi a crescere sempre meno con il passare degli anni, come mostra il grafico seguente. A livello nazionale si registra nel 2013, a detta del Consiglio Universitario Nazionale, una diminuzione degli immatricolati di 50 mila studenti, ovvero una cifra pari agli iscritti di un'università come la Statale di Milano.

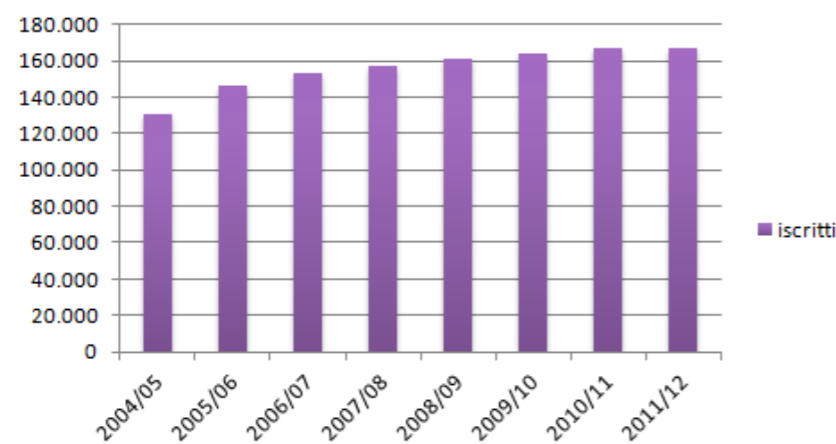
Altri dati reperibili sulla ricerca di MeglioMilano¹ del 2003/04 rivelano una situazione che si discosta dal quadro presentato di qualche migliaio di studenti in eccesso. Si mostrano così le quantità dei fuori sede, dai pendolari e dagli studenti residenti a Milano.

Figura 9. Domanda e offerta abitativa studentesca



Fonte: Comune di Milano, Piano per la Casa 2007

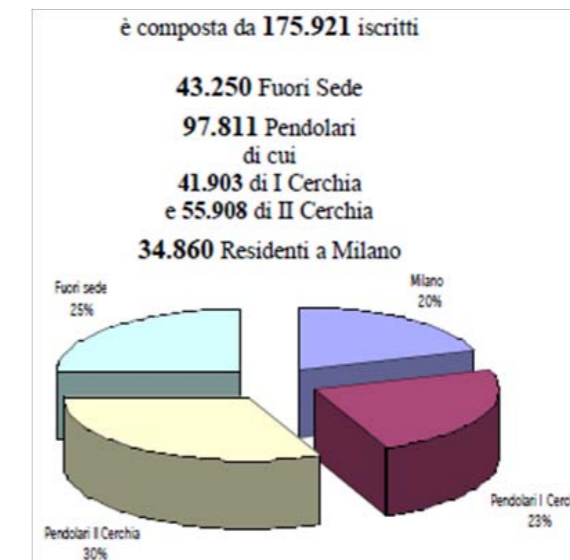
Grafico 17. Iscritti nelle università di Milano



Fonte: elaborazione dati MIUR dal sito: anagrafe.miur.it

¹ Associazione no profit che dal 1988 ha come obiettivo predisporre progetti e sperimentazioni legati al miglioramento della qualità della vita.

Grafico 18. La popolazione universitaria a Milano 2003/04



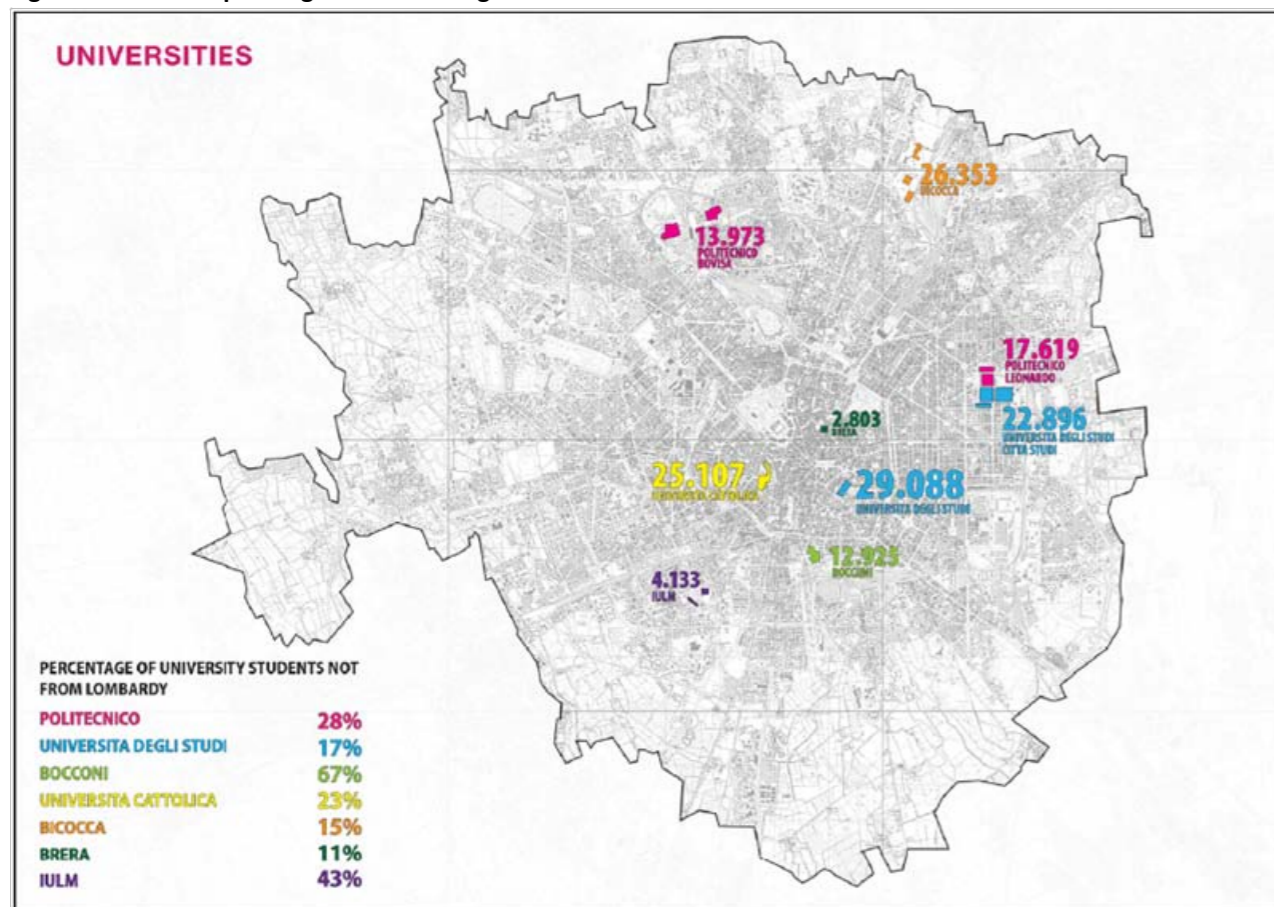
Fonte: MeglioMilano, 2004

Tra i circa 170 mila studenti oggi a Milano, vi sono i più di 40 mila stranieri e "fuori sede", ovvero coloro che risiedono a più di 30 km dal capoluogo, che devono trovare una situazione abitativa per tutto il periodo di permanenza in città. Entra qui in gioco il mercato immobiliare e l'offerta che le strutture universitarie e comunali mettono a disposizione di questa popolazione temporanea, per porli nelle condizioni di perseguire i loro obiettivi. Giungono da tutta Italia, e ormai da tutto il mondo, giovani per formazione personale e professionale, che allo stesso tempo, grazie alle ricerche intraprese portano un valore aggiunto alla città e agli attori attorno a cui gravitano. Gli esponenti di vari campi del sapere e dell'economia spesso beneficiano gratuitamente del lavoro degli studenti senza dar loro nulla in cambio, come retribuzioni per i tirocini ad esempio, che in Europa sono la regola intrapresa e che potrebbero alleviare il peso economico del vivere distaccati dal nucleo familiare. La giusta retribuzione dei giovani studenti avrebbe anche la funzione di evitare di porli davanti ad impedimenti di tipo economico e organizzativo che riguardano sì la sfera individuale, ma che hanno conseguenze più ampie sulle relazioni lavorative possibili e la realizzazione del progetto di vita personale. Si pensi alle costrizioni imposte dalla convivenza con i genitori e alle regole familiari che non permettono un'organizzazione personale del tempo e degli spazi funzionali allo sviluppo delle attività lavorative ad esempio, o al dover passare ore al giorno in viaggio per raggiungere il luogo di studio.

Un punto di partenza delle soluzioni abitative per gli studenti non può prescindere dal tenere in conto infatti anche la massa di pendolari (attorno al 50% degli studenti secondo il grafico 18), catalogati dagli organi universitari come coloro che non risiedono a più di 90 minuti di viaggio dalla sede universitaria di destinazione, contando come viaggio il tragitto su mezzi pubblici. Data la loro prossimità, equivalente a un numero imprecisato di chilometri da Milano e fino a tre ore di trasporto al giorno, risultano non bisognosi di agevolazioni tramite bandi universitari (quelli per il sostegno all'alloggio sono rivolti infatti agli studenti fuori sede).

A sottolineare l'importanza e l'attualità ormai prolungata del problema dell'abitare dei giovani lavoratori e studenti a Milano, anche il mondo dell'università si apre ai ragionamenti che sfociano ad esempio nella creazione di corsi semestrali. La mappa seguente è stata realizzata in un workshop internazionale, ad opera di un gruppo di studenti di Pianificazione Urbana e Politiche Territoriali del Politecnico di Milano, e mostra la presenza a Milano di studenti stranieri e provenienti dalle altre regioni italiane.

Figura 10. Studenti provengono da fuori regione.



Fonte: workshop Housing and Neighborhood 2012/13.

Decine di migliaia di studenti provenienti da fuori regione, che per il 25% trovano casa prevalentemente nel mercato dell'affitto privato, in quell'offerta di cui si è parlato nel terzo capitolo, con prezzi inaccessibili e decine di migliaia case vuote sfitte. Solo il 2% vive nelle strutture residenziali offerte dalle università, in condizioni qualitative scarse come si evince dal basso indice di soddisfazione riportato dalla ricerca di cui sopra, soprattutto per i prezzi alti e il numero di posti molto inferiore a quello che è il reale bisogno abitativo temporaneo.¹ Sono queste le due soluzioni abitative a disposizione per questi studenti.

L'affitto privato di un posto letto in camera doppia viene a costare non meno di 300 euro, mentre per la stanza singola si sale ai 600 euro, portando la spesa media mensile di vita a Milano tra i 700 e i 1000 euro. L'appartamento può accogliere dalle due alle sei persone, generando in questi casi situazioni di condivisione degli spazi comuni come i servizi e la cucina, che possono mettere in discussione la pacifica convivenza e porre forti restrizioni alla privacy, soprattutto se i coinquilini non sono in rapporti di pregressa conoscenza o amicizia. Inoltre la maggioranza dei contratti d'affitto a Milano risultano in nero,² in misura superiore rispetto ai dati nazionali, come afferma il Sunia, che rivelano come solo il 32% dei contratti stipulati dagli studenti sia in regola. Affitti e subaffitti che non garantiscono nessuna protezione ai giovani locatari e anzi, li obbligano a pagare molto di più di quanto dovrebbero, come i calcoli per applicare la *cedolare secca*³ dimostrano: la

¹ Ricerca inedita degli studenti del Politecnico di Milano: G. Belloni, P. Chimczak, N. Klabucar, A. Kornecka, M. Lipinska, T. Roith, E. Vallat Juggling between private flat and student's residence, nel workshop Housing and Neighborhood 2012/13.

² In un'indagine condotta in incognito dal Corriere della Sera ha ricevuto tre proposte di contratto regolare su tredici: http://milano.corriere.it/milano/notizie/cronaca/12_ottobre_2/studenti-cerco-casa-affitto-appartamento-subaffitti-contratti-2112062527730.shtml

³ Si è già trattato di questa norma nel terzo capitolo. Dimostrazioni di controversie e dubbi sul destinatario del risparmio

Gli studenti persi nella giungla dei subaffitti

L'indagine in incognito: solo in tre casi su tredici ci è stata offerta la prospettiva di un contratto regolare

Fonte: milano.corriere.it 2 ottobre 2012

denuncia del contratto all'Agenzia delle Entrate garantisce la stipula di un contratto 4+4 anni e la riduzione del canone del 70-80% dell'importo.

La seconda modalità di abitare è costituita dalle **residenze universitarie**. Secondo il bilancio sociale del Cidis (Consorzio Interuniversitario per il Diritto allo Studio) tra il 2005 e il 2008 a Milano i posti letto offerti sono circa: 1255 nei collegi universitari, 135 in 92 appartamenti ALER e altri 54 in una ventina di sottotetti, riqualificati da ALER (totale al 2008: 1.536 posti letto). Al 2013, sui siti degli enti direttamente coinvolti, i Collegi e le università, la quantità si rivela una poco superiore rispetto a quella citata. I Collegi sono di proprietà di fondazioni private, richiedono l'iscrizione alle università milanesi e la selezione tramite concorso; date le rette che si aggirano attorno alla decina di migliaia di euro all'anno vengono predisposte delle borse di studio simboliche, da un minimo di 300 euro.

Di seguito vengono presentate solo alcune delle residenze universitarie di nuova creazione, a titolo esemplificativo della loro capacità ricettiva e delle loro caratteristiche, come: la convenzione tra Aler e le università, l'inserimento in programmi come i Contratti di Quartiere o il recupero dei sottotetti (entro il 2008 prevista realizzazione di 207 alloggi distribuiti in 6 quartieri di proprietà Aler - Botticelli, Forlanini, Friuli, Calvairate, Genova, Mazzini). Le strutture sono in realtà in numero maggiore, ma ospitano come già riportato sopra, solo il 2% degli studenti, a fronte di circa 170 mila totali. Le riqualificazioni sono relativamente recenti, e secondo le prime indiscrezioni, con i proventi, le università avrebbero in campo il proseguimento nella costruzione di

Tabella 21. I collegi privati di Milano

Nome collegio	Posti letto	Partners	Prezzo	Altre caratteristiche	Zona e quartiere
Camplus Città Studi	95	Fondazione Ceur	Dai 12.000 ai 15.000 €/anno	-	Città Studi
Camplus Turro	165	Fondazione Ceur	Dai 10.000 ai 14.000 €/anno	-	Turro
Camplus Rubattino	167	Fondazione Ceur	Dai 7.800 ai 10.400 €/anno	-	Rubattino
Castelbarco, Milano	70	Fondazione RUI	Dai 6.900 €/anno secondo fasce ISEE	Maschile	Tibaldi; Centro; Città Studi
Accademia, Torrescaglia					
Torriana	20	Fondazione RUI	Da 4.400 €/anno secondo ISEE	femminile	Wagner-Pagano
Viscontea	60	Fondazione RUI	Da 5.900 €/anno secondo ISEE	femminile	Crocetta
di Milano	circa 100	Fondazione RUI	9.600 €/mese	-	

Fonte: siti internet istituti universitari

(l'inquilino o il proprietario) sulla stipula di questa norma vengono esplicitati fin dalla sua approvazione da varie voci. Si veda ad esempio un punto di vista economico sul sito: <http://www.fisco7.it/2011/04/cedolare-secca-sugli-affitti-e-sempre-conveniente/>

Tabella 22. Esempi dell'offerta nelle nuove residenze universitarie a Milano.

Residenze universitarie	Posti letto	Requisiti d'accesso	Partners	Zona e Quartiere
Campus Martinitt	400	Bando Polimi per fuori sede	Aler; concesso a Polimi	Zona 3; Rubattino
via Attendolo Sforza, 6	176		Aler; contratto 9 anni con Unimi	Zona 5; Ripamonti
Piazza Ferrara	227		In appalto	Zona 4; Mazzini
RUISA Stadera	110		CdQ Il Stadera	Zona 5; Stadera

Fonte: siti internet Aler e università partner

nuove residenze, pur con tutti i limiti di qualità dell'abitare al loro interno, tra cui prezzi alti, scarsità di servizi e efficacia di accoglienza, mancanza di vita collettiva e sociale oltre a regole molto strette sull'ospitalità di esterni.¹

La legge n° 431/1998 prevede per gli studenti la possibilità di stipulare l'**affitto contrattato**, che ha una durata minima di sei mesi e massima di tre anni, e può essere sottoscritto solo da studenti fuori sede, non da ricercatori, né praticanti, né neolaureati. Nel sistema concertativo tra parti sociali, che stipula gli accordi territoriali di applicazione della legge, possono rientrare oltre al Comune e alle associazioni di categoria dei proprietari, altri attori come gli Enti per il Diritto allo studio e soprattutto le associazioni studentesche. Nonostante queste misure, l'accesso in una residenza universitaria rimane elitario e viene spesso rifiutato, vista anche l'esigua disponibilità di offerta rispetto al totale del bisogno dei fuori sede. Il canone minimo è superiore a quello di un posto letto in affitto privato, non meno di 450 euro, il che chiarifica anche la preferenza per quest'ultimo. È conveniente vivere in residenza solo se si può godere di una delle poche borse di studio erogate dagli istituti universitari per studenti fuori sede, che comprendono il pagamento di un affitto che dovrebbe essere universale in condizioni come quelle attuali: 200 euro al mese.

Per avere un quadro sulle borse di studio, sulla loro inadeguatezza relativa alla vasta popolazione studentesca, si mostrano nella figura 11 i requisiti dei destinatari del bando del Politecnico di Milano del 2013. Vengono erogate solo 152 borse di studio agli studenti rientranti in questa categoria e con particolari requisiti di reddito e di merito, a fronte di oltre 40 mila studenti fuori sede.²

Tabella 22. Esempi dell'offerta nelle nuove residenze universitarie a Milano.

Per essere considerati **FUORI SEDE** è necessario che concorrano le seguenti condizioni:

- risiedere in un comune diverso da quello in cui si trova la sede del corso di studi frequentato, e comunque risiedere in un comune diverso da quelli classificati di area urbana ai sensi della Legge Regionale n. 6/2012 (art. 2, comma 3, lett-b) -(cfr. all. A al presente bando);
- prendere alloggio a titolo oneroso per un periodo non inferiore a 10 mesi presso la sede del corso di studio, utilizzando sia strutture residenziali pubbliche, sia alloggi privati od appartenenti ad altri Enti;
- impossibilità di raggiungere la sede del corso, utilizzando i mezzi pubblici, in un tempo inferiore a 90 minuti.

I 90 minuti saranno calcolati tenendo conto esclusivamente del tempo di percorrenza dalla prima stazione/fermata di partenza, all'ultima stazione/fermata di arrivo nella sede del corso

Fonte: siti internet Aler e università partner

¹ Ricerca inedita degli studenti del Politecnico di Milano: G. Belloni, P. Chimczak, N. Klabucar, A. Kornecka, M. Lipinska, T. Roith, E. Vallat Juggling between private flat and student's residence, nel workshop Housing and Neighborhood 2012/13.

² Sito internet del Politecnico di Milano.

Le mobilitazioni sociali per la casa a Milano

Quelli che la casa...se la prendevano

Il secondo fronte della ricerca indaga le **mobilitazioni sociali attorno al tema della casa**, o meglio, dell'**abitare**. Un rapido excursus storico sugli anni Sessanta e Settanta nel primo capitolo mostra a titolo esemplificativo quali sono state le dimensioni delle proteste e delle voci che si levarono dal basso a Milano e quali gli elementi caratteristici che contraddistinsero gli attori protagonisti e i metodi di azione. La digressione permette di avere un inquadramento di base da cui possa scaturire una comparazione con le lotte dal basso degli ultimi anni. Nel secondo capitolo la ricostruzione di esperienze concrete milanesi, permette di portare alla luce un quadro delle mobilitazioni dalla fine degli anni Novanta ad oggi che rivela divisioni e differenze dei gruppi territoriali, portatori di diverse gradazioni di intensità di conflitto e di incidenza sul problema abitativo. I tre paragrafi dedicati ai casi evidenziano a proposito specificità relative a diverse tematiche, ugualmente interessanti per lo sviluppo della ricerca: i progetti abitativi pubblici, come realtà di continuità nel tempo di progetti dal basso aperti ad un più ampio discorso sull'abitare; i comitati di lotta per la casa, che raccolgono l'eredità del repertorio di metodi di azione e protesta degli anni Settanta, pur scontando un indebolimento; le occupazioni studentesche, in quanto esperienze collettive di particolari gruppi sociali che appartenevano al "nuovo" movimento sociale (Tarrow 1989; della Porta 2004) di fine anni Novanta e inizio Duemila, la corrente *no global*. L'osservazione e il confronto, da un punto di vista ravvicinato, delle logiche di azione dei vari attori permettono di aprire un versante di riflessione più approfondito sulle mobilitazioni. Il terzo e il quarto capitolo sono orientati a ricercare gli elementi delle mobilitazioni attorno al tema della casa, che contribuiscano ad affrontare la domanda di ricerca, secondo cui queste abbiano scontato una ritrazione rispetto agli anni Settanta, sia in relazione alle mutate condizioni del contesto in cui sono immerse¹, sia in relazione alle loro peculiarità interne². Emerge un indebolimento delle mobilitazioni tramite la loro inefficace incidenza sulla società, sia in termini di potenzialità aggregativa e di mobilitazione di risorse, che di intensità di conflitto e di capacità di portare sull'agenda pubblica le proprie rivendicazioni e all'insorgere di politiche abitative.

"La protesta richiede la presenza di strutture organizzative in grado di mobilitare risorse, ma anche meno visibili processi di messa in rete e di costruzione di *frames* di azione."
Della Porta, 2003

Gli attori delle mobilitazioni odierne non sembrano far parte di un movimento unitario, capace di fornire un'identità collettiva, l'identificazione di un avversario e la definizione di una proposta e obiettivi.³ La dispersione delle realtà e la loro persistenza riflettono processi di messa in rete e di *framing*⁴ di azione all'opera anche durante una fase di latenza, opposta a quella visibile (Melucci 1996), nel ciclo delle mobilitazioni.

¹ Sidney Tarrow ad esempio, nella sua analisi dei cicli di protesta in Italia dal 1965 al 1975 ha messo in evidenza come lo sviluppo dei movimenti sociali sia influenzato dal grado di apertura del sistema politico. TARROW S. *Democrazia e disordine. Movimenti di protesta e politica in Italia 1965-75*, Laterza, 1990.

² "Che i cicli di protesta emergano inaspettatamente non è una novità. Alle soglie del '68, scienziati sociali e politici lamentavano la "fine delle ideologie", l'istituzionalizzazione del movimento dei lavoratori e l'affermarsi della società dei consumi. Alle soglie del nuovo millennio, il dibattito era concentrato sulla perdita della comunità, l'istituzionalizzazione dei "nuovi" movimenti sociali, l'attitudine antipolitica delle nuove generazioni." (della Porta 2003)

³ Sulla differenza tra mobilitazione e movimento Melucci 1996, Vitale 2007.

⁴ Il concetto di *framing* riferito alla costruzione del problema da parte degli attori della mobilitazione, allo sforzo strategico di creare immaginari di identità collettiva e di comprensione del mondo esterno che legittimino la loro azione (McAdam 1996, Tarrow 1998).

Varie metodologie di azione sono messe in campo dagli imprenditori delle mobilitazioni, a partire dal sostegno rivolto a particolari categorie di disagio sociale e abitativo, che si concretizza nello strumento "sportello casa" o "picchetto anti-sfratto"¹, per arrivare ad azioni più estreme, come le occupazioni di case ed edifici abbandonati tramite corteo². Le conseguenze visibili di queste proteste più radicali, che si contrappongono alle politiche della casa, e in particolare agli attori istituzionali che se ne fanno promotori ed esecutori, sono sempre più spesso di tipo legalitario, e una loro interpretazione porta ad esplicitare il peso che hanno sull'indebolimento delle mobilitazioni.

Dalla linea di pensiero seguita emerge come le realtà che si muovono dal basso non abbiano la forza di portare a dei cambiamenti nell'agenda politica di governo sulla casa, essendo limitata la loro capacità di mobilitazione di risorse. Inoltre l'inasprirsi degli episodi di protesta, pur rarefatti, portano le autorità a trattarli come problemi di ordine pubblico³ (ove non si sia intrapreso un processo di istituzionalizzazione) piuttosto che come problemi di natura abitativa e sociale. Si mostrerà come le relazioni conflittuali non trovino un campo comune in cui le parti contrapposte possano interagire: le manifeste volontà di tenere separati i livelli di analisi del problema non permettono un'azione intrecciata costruttiva e impediscono una ricerca coordinata di possibili soluzioni. I due refrain milanesi, dell'illegalità di certe pratiche dal basso e la loro categorizzazione in problemi di ordine pubblico, portano all'irrigidimento delle relazioni tra gli attori in gioco, immobilizzandole in un clima di chiusura di dialogo, se non di aperta ostilità⁴, confinandole ad una sterilità progettuale.

In un contesto di crisi e acutizzazione di problematiche abitative, alcuni gruppi di recente formazione, nati da esperienze passate di mobilitazione, hanno ancora come punti cardine il diritto all'abitare e le pratiche di mutuo soccorso, ma non hanno la stessa incidenza e risonanza in città rispetto ai decenni passati, restando forse chiusi nel settarismo. Le popolazioni a rischio abitativo cercano sempre più soluzioni individuali, ai limiti della sopravvivenza in appartamenti in affitto e in convivenza estrema, sostenendo a fatica i canoni e non rivolgendosi più in massa agli attori mobilitanti. Infine, il capitolo cerca di captare qual è stato il senso e il valore delle esperienze di mobilitazione, qual è l'eredità che ha lasciato a Milano e quali sono le tendenze che si delineano nelle soluzioni ricercate dal basso al problema abitativo.

¹ Lo sportello casa è un servizio che le realtà dal basso offrono per le problematiche riguardo alla casa, come si vedrà nei paragrafi successivi, mentre il picchetto anti-sfratto è un metodo di protesta, è un presidio tramite cui si vuole impedire che avvenga uno sfratto.

² Si sono avuti due esempi di questa dinamica, una nell'ottobre 2012 e una a marzo 2013: a partire da una manifestazione di piazza per protestare contro le politiche abitative, passando nei quartieri residenziali di Aler, sono state pubblicamente occupate degli appartamenti, per le persone che si sono rivolte allo sportello casa. Gli attori protagonisti erano il comitato degli Abitanti di San Siro, il centro sociale Cantiere, e il Comitato di Lotta Casa e Territorio del quartiere Ticinese, i quali verranno approfonditi nelle schede del secondo capitolo.

³ Per la teoria sui modelli e le tipologie di conflitto: Arielli E. e G. Scotto, *Conflitti e mediazione*, Bruno Mondadori, Milano, 2003.

1. Abitare a Milano negli anni Settanta

“Perché intervenire in un quartiere occupando una casa con appartamenti vuoti da anni?
Perché opporsi alla speculazione edilizia?
Perché creare un centro sociale dove tutti si possano incontrare e discutere di vari problemi liberamente?
Perché rifiutare una società che di fatto elimina i rapporti fra gli individui e gli crea delle città che sono alveari?
Perché siamo anarchici, cioè vogliamo la libertà e l’uguaglianza degli uomini, e come tali vogliamo creare una società di liberi ed uguali, vogliamo modificare questa città iniziando, anche in questo quartiere popolare, un lavoro sociale fra gli abitanti, con tutti coloro che, come uomini, vogliono creare una società nuova, senza servi e senza padroni.”
Perché lottiamo?, volantino, 1976

Gli anni della contestazione e del risveglio della coscienza sociale, che hanno come simbolico inizio il 1968, ebbero come protagonisti le giovani generazioni, che miravano a rivoluzionare profondamente la struttura della società partendo dal mondo studentesco e unendosi a quello dei lavoratori, come accadeva anche fuori dai confini nazionali. Erano gli anni delle emancipazioni e della rivendicazione dei diritti per tutti: dal movimento operaio al movimento studentesco, dal movimento femminista all’antifascismo alla questione abitativa. Il livello di conflitto sociale attorno al tema della casa era molto alto¹, ed anche gli ambienti accademici erano solidali con gli occupanti: la stessa facoltà di architettura del Politecnico di Milano² rimase occupata per molto tempo, sviluppando forme di didattica autogestita, fondata sull’importanza delle ragioni sociali dell’architettura come dell’urbanistica. Erano gli anni delle lotte di classe contropotere, delle manifestazioni e delle occupazioni di massa a scopo abitativo, che precedettero di poco la creazione dei centri sociali. Si pensi all’esemplare simbolo delle lotte di Milano, lo storico Leoncavallo, occupato nel 1974, mentre già prima, il 19 novembre del 1969 ebbe luogo il primo sciopero generale per la casa³ cui seguirono numerose occupazioni. Erano anni in cui ancora la rappresentanza dei partiti e dei sindacati assumeva un valore essenziale e ineludibile nel plasmare un certo tipo di rivendicazioni, di linguaggi. Erano gli anni delle ideologie e delle stragi di stato, che a Milano fecero terra bruciata, tra uccisioni di militanti di destra e sinistra, esponenti dei centri sociali antifascisti contro neofascisti, e la strage di Piazza Fontana.

Sinistra Proletaria a Milano fu la prima organizzazione politica extraparlamentare ad introdurre lo slogan: “la casa si prende e l’affitto non si paga”, nel 1970, e si caratterizzò come la forza catalizzatrice del conflitto attorno al tema abitativo. Gli obiettivi e le rivendicazioni portate erano in tema con le altre lotte: porsi contro il potere precostituito, più che migliorare veramente le condizioni di vita dei proletari, significava utilizzare in modo politico la lotta e trasformare il tema della casa in un diritto universale.

“Lo sciopero degli affitti non deve più essere inteso come sciopero di difesa del nostro salario, ma [...] come momento di attacco alla struttura di potere [...] Nella misura in cui il nostro attacco saprà esprimersi a livello di massa sotto la forma di non pagare l’affitto, la violenza del sistema si esplici-

¹ AGUSTONI A., Politiche abitative, conflitti e trasformazioni urbane, note per l’incontro di Ancona del 7 novembre 2008.

² ASCARI G., GUARNACCIA M., Quelli che Milano. Storie, leggende, misteri e varietà, Milano, RCS, 2010.

³ DI BATTISTA V., Ambiente costruito: un secondo paradigma, Alinea Editrice, 2006.

terà in tutta la sua chiarezza [...] noi dobbiamo saper esprimere la violenza necessaria per sconfiggere la violenza del sistema [...]. Con questo non ci dobbiamo illudere che sia possibile “prendere il potere in un quartiere solo” [...]. E’ una lotta che segue i tempi dello scontro di classe aperto [...] che si esprime nelle fabbriche con la “non collaborazione,” con l’attacco al rapporto salario-productività, salario-mansione, con la lotta sulla limitazione dell’orario ecc., che individua nel riformismo e nel revisionismo due implacabili nemici della rivoluzione.”¹

Sinistra proletaria era attiva in diversi quartieri di Milano, da Quarto Oggiaro al Gallaratese, a Mac Mahon. Anche il quartiere Ticinese era una zona di fermento, per il substrato di classe proletaria che lì viveva, e la presenza del gruppo anarchico che occupò via Torricelli nel 1976 diventa l’attore imprenditore delle mobilitazioni (Vitale 2007). Ancora il quartiere Isola, da quartiere popolare e operaio ospitava una serie di realtà di mobilitazioni che resistettero fino agli anni Duemila e che si opponevano al fenomeno di gentrificazione che si andava diffondendo.¹

La Milano degli anni Settanta offriva varie testimonianze di lotta per il diritto alla casa, che erano sentite per la loro ampiezza e radicalità del conflitto come molto incisive sia sul panorama urbano e politico, sia sulla popolazione. Un censimento delle varie occupazioni di Milano è stato fatto due anni fa dall’architetto Giancarlo Ascari,² che comprende 99 occupazioni dal 1910 al 2010. Un secolo di storia, nel quale sono tacite le esperienze che hanno seguito la prima di piazza Vetra del 1910, fino alla fine degli anni Sessanta, in quanto erano poco visibili e i tempi politici quali il fascismo, le due guerre mondiali, la ricostruzione e il boom economico erano ostili alle rivendicazioni pubbliche di bisogni e diritti sollevati dalle lotte. Il censimento ricomincia con gli anni Settanta. Il Movimento studentesco porta all’occupazione di un ex hotel in piazza Fontana, creando la Casa dello studente e del lavoratore, per protestare contro la carenza, già sensibile nel 1968, dei posti letto per i fuori sede ed esplicitare la carica ideologica di cui si faceva portatore, appendendo bandiere rosse e nere, striscioni con slogan, resistendo per nove mesi allo sgombero chiesto da Craxi. Le caratteristiche delle occupazioni nella Milano degli anni Sessanta e Settanta spiccano quindi per le rivendicazioni di massa, caratterizzate politicamente dai gruppi extraparlamentari e colorano la città di scritte, bandiere, proclami. Alla fase intensa studentesca e operaia si sussegue quella delle occupazioni delle case popolari in zone periferiche, in cui gioca un ruolo importante il gruppo extraparlamentare Lotta Continua ma anche Sinistra Proletaria, mentre nelle zone centrali di Ticinese e in zona Università degli Studi si stabilizzano le sedi della nuova sinistra, aventi come protagonisti anche Avanguardia Operaia, Movimento Lavoratori per il Socialismo e gli anarchici, oltre a quelli più legati alla lotta per la casa come l’Unione Inquilini o il Comitato di Lotta per la Casa e Territori nel quartiere Ticinese. Alla fine degli anni Settanta il movimento delle occupazioni di case si spinge verso l’hinterland con i Circoli del Proletariato Giovanile.

Un declino del fenomeno si ebbe a partire dagli anni Ottanta, caratterizzato dal periodo buio del terrorismo e della Milano da Bere, con tutto il seguito di repressione che sfocia negli scontri per tentativi di sgomberi di realtà profondamente vive e portatrici delle lotte, come i due storici centri sociali Conchetta e Leoncavallo nel 1989. Un’altra ondata di occupazioni studentesche e dei centri sociali come luoghi di sperimentazioni artistiche, musicali, appartenenti ad una cultura alternativa e autoprodotta, arrivò negli anni Novanta con il collettivo la Pantera, concentrate in un altro quartiere operaio e popolare, in zona Garibaldi e Isola, di lì a poco fulcro della speculazione edilizia e di grandi riqualificazioni e *gentrification*.

Il quartiere che ospita ora i più alti grattacieli di Milano, fu l’ultima avanguardia di un movimento di lotta massificato attorno all’abitare per gli studenti, che ripiegò poi in nuove realtà disperse per la città a macchia

¹ “Sinistra Proletaria,” rivista, n. 1/2, settembre-ottobre 1970

² Si rimanda al paragrafo successivo per la trattazione di realtà dal basso presenti nell’Isola prima dell’inizio dell’implementazione del progetto di grande trasformazione urbana Porta Nuova, ovvero prima del 2006.

³ Le informazioni che seguono provengono da ASCARI G., GUARNACCIA M., Quelli che Milano. Storie, leggende, misteri e varietà, Milano, RCS, 2010 e dalla sitografia.

di leopardo e incapaci di catalizzare ancora quel grande fermento rivoluzionario che si poteva respirare e sentire vivo fino agli anni Ottanta.

La stessa frammentazione che ha subito la società, il superamento dell'esistenza delle classi sociali e il modo di vivere atomizzato, l'accelerazione introdotta con i nuovi mezzi di comunicazione e i mezzi di trasporto, la caduta delle ideologie, il cambiamento demografico e dei modelli famigliari: tutto si è rispecchiato nelle mobilitazioni sociali, frammentandone le espressioni e indebolendone la forza. Altri fattori hanno influito sulla capillarizzazione dell'antagonismo, tra cui le spaccature interne al movimento, la repressione, la crisi di rappresentanza dei partiti. Tutto concorse a frammentare il movimento, rendendolo impotente di fronte alla capacità di raccogliere le masse ancora in favore delle rivendicazioni portate avanti in passato.

Figura 1. La casa è un diritto di tutti i lavoratori



Fonte: ASCARI G., GUARNACCIA M



Fonte: orig. 1974. Tano D'Amico, Volevamo solo cambiare il mondo, 2008

Le occupazioni di massa: Gallaratese e Ticinese

“Per chi sta in alto discorrere di mangiare è cosa bassa. Si capisce: hanno già mangiato.”
Bertold Brecht

Si mostrano qui di seguito due racconti in merito alle occupazioni abitative nel quartiere Gallaratese e Ticinese, utili al confronto con la ricerca compiuta sulle mobilitazioni degli ultimi quindici anni sempre nella stessa Milano, che porti all'individuazione di elementi di maturazione delle esperienze, tra continuità e nuove elaborazioni.

Il primo esempio si riferisce all'azione di occupazione collettiva di case ad opera propulsiva di Sinistra Proletaria. Da un inizio di elaborazione di un percorso politico e di una prova di realizzazione pratica nel quartiere Quarto Oggiaro, la realtà si mosse verso il Gallaratese in cerca di un'azione di massa che avrebbe avuto come obiettivo un palazzo di quattordici piani di proprietà dello IACP (Istituto Autonomo per le Case Popolari). Si trattava del complesso residenziale di Monte Amiata, nel quartiere Gallaratese 2, per la quale progettazione fu incaricato nel 1967 Carlo Aymonino e i lavori vennero eseguiti tra il 1970 e il 1972: l'occupazione di 444 appartamenti ebbe luogo nel 1974.¹

¹ La cronaca dell'occupazione: <http://www.bibliotecamarxista.org/soccorso%20rosso/capitolo%204.htm>

Figura 2. Complesso residenziale Monte Amiata del Gallaratese, 1967/74



Fonte: <http://www.aamgalleria.it/GALLERY/0/2009-03/0/1236877342.pdf>

Il comitato nominò tre capofamiglia che avevano il compito di occuparsi dei problemi tecnici, solo i componenti di questo comitato ristretto avrebbero saputo il giorno dell'occupazione[...]. Il problema più complesso consisteva nel fare una occupazione improvvisa[...]. L'occupazione fu decisa per la notte del 24 settembre. Solo il comitato ristretto dei tre capofamiglia conosceva il giorno esatto[...]. Le famiglie sono partite scaglionate: se la polizia avesse seguito e fermato una macchina le altre potevano proseguire...Un compagno staffetta doveva trovarsi lì e comunicare se nelle vicinanze c'era la polizia[...]. La polizia non c'era[...]. Alle 10,45 tutte le famiglie erano nel palazzo [...] l'azione era stata molto rapida e silenziosa[...]. Immediatamente è stato organizzato un minimo di difesa portando dentro[...] mattoni e sassi[...]. La polizia saprà dell'occupazione la mattina dopo, leggendo il giornale! Nel corso della notte le case vicine sono state tappezzate da giornali (Di chi sono le nostre case, Foglio di lotta di Sinistra Proletaria) e da manifesti (La casa si prende l'affitto non si paga). Una scritta enorme CASE OCCUPATE con l'aggiunta di bandiere rosse ha fatto andare in bestia la polizia[...]. Nel corso della mattinata è stata fatta l'errore più grave dell'azione. Fidandosi di una voce messa in giro dalla polizia[...] i compagni hanno trascurato la difesa. L'errore lo si pagherà[...], 300 poliziotti interverranno con una azione molto rapida[...] sono riusciti a sfondare la porta nonostante il bombardamento con sassi e mattoni[...] dalle finestre. La polizia ha cacciato fuori tutti[...]. La risposta degli occupanti soprattutto delle donne proletarie è stata immediata[...]. La volontà di lottare e di vincere è apparsa[...] chiara nell'assemblea popolare[...] tutti gli interventi sono giunti alla stessa conclusione: la lotta sino alla vittoria, nessun cedimento, il bivacco davanti al palazzo sino a quando tutte le famiglie non avessero avuto una casa, se la polizia fosse intervenuta ancora erano pronti a resistere con la violenza[...]. Alle 23 c'è stata la prima carica, violentissima. Rabbiosa la risposta: parecchi poliziotti sono finiti all'ospedale, tra questi un capitano cui una donna ha fracassato in testa il bottiglione con dentro il latte per i suoi bambini. Cariche violente, uso di lacrimogeni.¹

L'esperienza si basò su forti convinzioni, oltre che sulla concreta solidarietà da parte del quartiere, tradotte in un linguaggio marcatamente ideologico, da come si può leggere sul comunicato² che preparò Sinistra Proletaria il giorno seguente:

Questa mattina le 20 famiglie proletarie hanno vinto e la loro vittoria è una vittoria di tutto il proletariato. I padroni dell'IACP hanno piegato la testa e sono stati costretti a “mollare” la casa a tutti e subito. Hanno vinto contro i padroni sconfiggendo le loro manovre, rispondendo con la violenza giusta e necessaria alla loro violenza bastarda. Hanno vinto contro i revisionisti e tutti gli altri “falsi amici del popolo” che predicavano la moderazione, che si affidavano unicamente alla trattativa, che accusavano il popolo che lotta di estremismo e di avventurismo. Dicevano che saremmo stati sconfitti, i revisionisti d'ogni specie! E invece abbiamo vinto! Ha vinto la nuova legge del popolo.

Il secondo esempio ebbe luogo nel quartiere Ticinese dove, ancora sono consolidate le mobilitazioni per la casa³, diversamente da come si è evoluta la situazione nel resto di Milano. Le politiche della sinistra extraparlamentare erano radicate nel territorio, come nel pensiero e le abitudini del quartiere, proletario e solidale. Negli anni Settanta più di oggi, la zona era marcata fortemente da un carattere popolare e di degrado fisico.

¹ “Sinistra Proletaria,” rivista, n. 1/2, settembre-ottobre 1970

² Volantino distribuito da Sinistra Proletaria, pubblicato anche su “Sinistra Proletaria,” rivista, n. 112

³ Il Comitato di Lotta Casa e Territorio del quartiere Ticinese viene approfondito nella Scheda 3 nel terzo capitolo.

Case vecchie e fatiscenti, di ringhiera, che allora come adesso erano lasciate sfitte dai proprietari, che aspettavano il momento propizio per abatterle e costruire nuove case di lusso, in vista di un futuro prossimo in cui la zona avrebbe acquistato di valore. I prezzi degli affitti salivano, tanto che si arrivarono a formulare delle pratiche diffuse di autogestione e di sciopero degli affitti, al grido di slogan come “La casa si prende, l'affitto non si paga” e “Una, cento, mille occupazioni”. Corso San Gottardo e i navigli erano ben diversi dall'ambiente attuale della *movida*, ma molto simile ad altri quartieri centrali di Milano di allora. Nel quartiere Ticinese come altrove si attivarono i senza casa, coloro che non riuscivano più a pagare l'affitto, i lavoratori, gli studenti, gli anarchici, gli artisti: un quartiere intero che si ribellò e portò all'occupazione di via Torricelli il 9 ottobre 1976². Non volevano essere spazzati via dal quartiere in cui vivevano, ed entrarono in uno stabile abbandonato: le famiglie per abitarci, gli attivisti per creare un centro sociale, che fu vissuto dagli ospedalieri anarchici, dalle donne anarchiche, dall'ambulatorio Pinelli e dagli studenti. I 150 occupanti motivarono così l'azione nel loro volantino “Perché occupare le case”:

...Perché non ci sono case spaziose e quelle che ci sono costano troppo. Abbiamo occupato case vuote da anni che il padrone voleva abbattere per costruire palazzi nuovi con affitti esosi. Ci siamo prese queste case più grandi perché abitavamo in topaie (due famiglie in due locali). Abbiamo requisito le case vuote perché dove eravamo prima gli affitti erano troppo alti e la vita continua a crescere e non si può più pagare l'affitto almeno che si salta da mangiare noi e i nostri figli...

L'organizzazione per autogestire l'occupazione era necessaria e doveva essere efficace, in quanto si parlava di 60 famiglie più i gruppi del centro sociale, e prendeva la forma di un'assemblea di tutti i rappresentanti. Era previsto un salario per la portinaia, la valutazione dei casi singoli da accogliere o da allontanare dal posto avveniva tramite la stesura di una lista di attesa degli occupanti, ovvero una graduatoria popolare. Sul fronte della lotta politica si rivendicava un contratto d'affitto pari al 10% del salario dell'inquilino e l'opposizione alla vendita frazionata, che metteva gli affittuari nella condizione di comprare o abbandonare la casa in mancanza di possibilità economiche. Era questa la fase d'inizio del passaggio alla casa di proprietà che caratterizzò i decenni avvenire, portando a Milano una quota di proprietari di casa che sfiora l'80%³. Si sollevavano questioni che sono vive oggi come allora: l'inaccessibilità della casa di proprietà per gli allora proletari, i mutui che gravano per tutta la vita sulla famiglia e le spese e le tasse da pagare per il mero fatto di possedere una casa, che viene quindi vista come un lusso più che come servizio e un diritto.

Figura 3. Il quartiere Ticinese, anni Settanta.



Fonte: <http://www.anarca-bolo.ch/a-rivista/337/27.htm>

² Intervista del 1976 agli occupanti di via Torricelli e racconto del quartiere Ticinese: http://www.anarca-bolo.ch/a-rivista/index.php?nr=050&pag=50_03.htm&key=ticinese
<http://www.anarca-bolo.ch/a-rivista/index.php?nr=337&pag=27.htm&key=ticinese>

³ BOATTI A., *Fabbisogno di abitazioni a Milano e nella Provincia*. DiAP Politecnico di Milano, 2011

Durante gli anni Novanta il movimento di occupazione nel quartiere Ticinese non si arresta. La questione del diritto alla casa continua ad essere portata avanti con forza in questa zona centrale che con il passare del tempo diventa sempre meno popolare: aumentano gli sgomberi delle case per lasciare lo spazio a bar, pub e universitari che affittano monolocali per 700 euro al mese. Racconta così il passaggio tra la fase degli anni Settanta agli anni Novanta la figlia di Primo Moroni, l'uomo fondatore della storica libreria Calusca:

Negli anni '70, il Ticinese era il quartiere con la più alta concentrazione di sedi politiche d'Europa: Lotta Continua, Avanguardia Operaia, le redazioni di CONTROinformazione, Primo Maggio e Rosso, collettivi femministi e molte altre. Proprio qui, dove le parole e i corpi della rivolta si incontravano e scontravano per poi riprendere a scorrere come un fiume in piena, Primo Moroni e Sabina Miccoli, mia madre, decisero di aprire la loro libreria, la Calusca, che sarebbe diventata punto di riferimento e passaggio obbligato per tutta la sinistra radicale, e non solo, anche quando negli anni '80 il movimento verrà falciato a colpi di leggi speciali, repressione ed eroina.[...]nel 1992 la Calusca ha riaperto proprio all'interno di Conchetta, tra i punx e gli anarchici di cui Primo era già da qualche anno maestro, fratello, compagno di strada. Nel frattempo, mio padre continuava a raccogliere e conservare nella sua personalissima biblioteca volantini, riviste e libri che insieme formano oggi l'Archivio Primo Moroni[...].«È stata nel contempo una scelta soggettiva e un incrocio territoriale perché abito in questa parte della città praticamente da sempre. Ma questo non è il solo motivo. Oltre alla simpatia umana e sociale per coloro che hanno dato vita al centro sociale di via Conchetta, il Cox 18, ho pensato che riaprire la libreria in un luogo giuridicamente insicuro come un centro sociale occupato e autogestito, fosse una risposta simbolica e soggettiva al razzismo politico e amministrativo del Comune nei confronti di questi luoghi» (cfr Maledetti compagni vi amerò, 1993). È evidente che l'ostentazione di tanta diversità solidale e l'esistenza stessa di territori di alternativa culturale danno molto fastidio al Comune di Milano e dà ancor più fastidio la sottrazione anche di un solo fazzoletto di terra alla speculazione immobiliare.¹

¹ Maysa Moroni, *Qui siamo e qui resteremo*, in via Conchetta 18, 2010 : <http://looponline.info/index.php/articoli-vari/303-qui-siamo-e-qui-resteremo-in-via-conchetta-18.html>

2. Cadono le ideologie, le mobilitazioni proseguono

Gli anni Novanta a Milano segnano la fine del movimento della lotta per la casa inteso come la rivendicazione del diritto alla casa per tutti. Non si verificano più le grandi occupazioni di centinaia di persone dietro la guida di organizzazioni politiche, come era stato per i due decenni precedenti. La caduta delle ideologie¹, il cambiamento socio-demografico, la presa di coscienza di non poter riuscire a cambiare il mondo con le proprie mani, assieme al disincanto che portò alla crisi di rappresentanza dei partiti, ne furono le cause teoriche principali. I movimenti dal basso degli anni Settanta riuscirono a portare sull'agenda pubblica le loro rivendicazioni²: ad esempio per quanto riguarda l'edilizia residenziale, il governo approvò prima la legge sulla casa n°865/1971, successivamente la legge n°392/78 dell'equo canone e il piano decennale con la legge n°457/78, che mirarono a riformare le norme sulla produzione di edilizia residenziale e sugli affitti, sebbene quest'ultimo provvedimento non ebbe gli effetti sperati.³

La spinta ad affrontare la questione abitativa, ancora persistente negli anni a seguire, fu tardivamente raccolta dall'amministrazione tramite l'adozione della contrattazione pubblico-privato⁴. Le evidenze di una problematica non risolta si possono riassumere in due dati: il numero degli sfratti nel 1993 era pari a 22.000, di cui ne erano eseguiti 4 o 5 al giorno; il numero degli appartamenti di edilizia pubblica occupati abusivamente nel 1989 erano pari a 3.500.⁵

Altri due fattori paiono importanti da sottolineare, nel passaggio da una fase di conflitto più esteso a una di conflitto latente (Melucci 1996) e debole che sembra perdurare da vent'anni a Milano.

Il primo riguarda la spaccatura interna al movimento, che seguì direttamente la caduta delle ideologie, portando alla creazione di frange più estremiste e altre più moderate. La fine degli anni Ottanta vide il passaggio di una parte del movimento all'estremizzazione delle rivendicazioni, sfociando nella lotta armata e la clandestinità, aderendo alle Brigate Rosse; l'altra parte aderì ai partiti, preferendo seguire la via della tacita istituzionalizzazione, ottenendo il sostegno politico per avere più sicurezze di sopravvivenza.

Il secondo fattore riguarda la repressione, che iniziò prima con il tentato sgombero del Leoncavallo del 1989 ad esempio, che si concretizzò in una guerriglia senza esclusione di colpi e arresti, poi con lo sgombero e rioccupazione del centro sociale Conchetta, e tutta la serie repressiva che portò solo poche realtà autogestite a permanere fino oltre gli anni Novanta, spesso a prezzo di compromessi che portarono a cambiare totalmente la linea di percorso portata avanti e all'allontanamento delle stesse da altri soggetti più autonomi.

¹ "Alle soglie del '68, scienziati sociali e politici lamentavano la "fine delle ideologie", l'istituzionalizzazione del movimento dei lavoratori e l'affermarsi della società dei consumi" (della Porta 2003).

² Fonte: AGUSTONI A., Politiche abitative, conflitti e trasformazioni urbane, note per l'incontro di Ancona del 7 novembre 2008.

³ Negli anni Novanta l'Equo Canone fu rivisto e furono approvati i Patti in Deroga, con la legge n°359/1992 che sancirono il passaggio verso la liberalizzazione degli affitti.

⁴ In primis con l'adozione della legge 12/2005 e in seguito con le normative come l'istituzione dell'edilizia convenzionata, si rimanda per i riferimenti normativi alle schede della prima parte di ricerca.

⁵ TOSI, La casa, il rischio e l'esclusione, 1994

Le mobilitazioni a Milano

Si propongono qui di seguito delle schede su realtà autogestite di Milano secondo tre categorizzazioni principali, che rimangono tuttavia molto fluide e senza la pretesa di ingabbiare in schemi rigidi queste esperienze: esse nascono dal basso e hanno come elemento caratteristico principale, loro malgrado, la precarietà e l'estrema mutevolezza di contenuti e forme, oltre che ripetuti ricambi generazionali di protagonisti. L'eterogeneità dei casi presentati e la loro fine (cinque su nove esperienze non esistono più) mostra la stabilizzazione ad un livello di mobilitazione senza riuscire a diventare un vero movimento, così come viene definito dagli studiosi¹ (Tilly 1993; Tarrow 1996; Melucci 1996).

Lo strumento delle Schede fa emergere le peculiarità delle realtà che si mobilitano dal basso, a partire dagli imprenditori delle mobilitazioni (Vitale 2007), i *frames* di strategie e i *frames* di azione (della Porta 2003), fino ad arrivare ai successi o meno e agli *outcomes* sulle politiche (McAdam 1982; Tarrow 1994; Tilly 1989). Internamente, dalla prospettiva degli attivisti, le mobilitazioni sono definite ugualmente "movimento milanese", mentre esternamente, come si evince dalla stampa, viene denominato invece "anarco-insurrezionalismo".

La ripartizione degli esempi delle realtà dal basso² in mobilitazione è in stretta relazione con quelle fasce di popolazione individuate nella prima parte della ricerca: sfrattati, giovani lavoratori precari e studenti. Dalle categorie sociali che presentano un disagio socio-abitativo più grave, a quelle che non godono più della rappresentanza e di un'identità collettiva ma vivono una situazione di rischio abitativo. I casi aiutano a ricercare una connessione tra il disagio abitativo riscontrato e l'effettiva corrispondenza di creazione di mobilitazioni, e come si realizzano, quale la procedura di *framing* seguono e a quali risultati pervengono.

La prima sezione, "*I progetti abitativi pubblici*", individua una dimensione che forse sembra discostarsi dal tema della questione abitativa per come è stata esaminata nella prima parte della ricerca, ma interessante in quanto indaga l'esistenza di esperienze che pongono la dimensione residenziale affianco a quella di servizi e attività sociali, creative e aggregative, come componenti fondamentali del vivere collettivo. Sono esempi in cui le energie dei giovani si sono attivate e i bisogni di alcuni gruppi particolari si sono concretizzati, trasformando edifici comunali abbandonati in cantieri fertili d'idee e soluzioni miste, abitative nel senso lato del termine. Ne "*I comitati delle lotte per la casa*" vengono raccolte le esperienze di mobilitazione che si dedicano alle fasce di popolazione, ad esempio gli sfrattati e gli abitanti delle case popolari, che sono in situazioni di disagio abitativo crescente, ovvero peggiorando le loro condizioni abitative. A fronte di un cambiamento delle condizioni lavorative ed economiche generali e di una mala gestione e inefficienza delle politiche abitative, anche fasce di popolazione che anni fa non incontravano problemi abitativi così gravi ora stanno affrontando l'insostenibilità dei canoni d'affitto e l'impossibilità di accedere alla casa in proprietà. Ultima, la sezione "*Le occupazioni collettive studentesche*", mette in luce la reale condizione abitativa dei giovani e in particolare degli studenti a Milano, ovvero la mancanza di offerta da parte delle istituzioni comunali e universitarie; dagli anni Duemila sono state proposte soluzioni trovate in completa autogestione, proprio da folti gruppi di esponenti della categoria di popolazione.

¹ "...movimenti politici e sociali come sfide collettive avanzate da individui uniti da scopi comuni e da vincoli di solidarietà, capaci di sostenere l'interazione con le élites, gli avversari e le autorità." TARRROW S. Movimenti politici e sociali, 1996

² Fonti per tutte le schede sono interviste dirette agli attivisti e i rispettivi siti internet.

I progetti abitativi pubblici

La prima categoria comprende progetti abitativi autogestiti che sono inseriti in un più ampio significato dell'“abitare”: oltre alle residenze, riservate in primis ai soggetti che si sono attivati per la ristrutturazione di un edificio abbandonato e l'avvio dell'esperienza, questi spazi hanno visto nascere comunità dal basso impegnate in una programmazione di luoghi di vita comune. Si tratta dei due casi de *La Casa degli Artisti* e *Casa Morigi*, che erano inserite in un caleidoscopio di realtà diverse, vari gruppi e tematiche hanno preso piede e si sono sviluppati grazie all'esistenza di uno spazio “liberato”¹ e restituito alle iniziative autogestite dal basso. Sono due casi presi ad esempio per la loro capacità di continuare la loro attività nei decenni e di giungere fino a tempi recenti, con la ricetta di un'offerta di servizi al quartiere e quindi un'apertura all'esterno, costituendo allo stesso tempo un centro di incontro di energie che lì confluivano e producevano cultura, teorie politiche, pensieri sull'abitare in città. Sono due dimostrazioni della capacità dell'auto-organizzazione dal basso di influire sulla vivibilità della città e di recuperare case che altrimenti sarebbero lasciate all'abbandono. Due edifici comunali, uno in Corso Garibaldi – *Casa degli Artisti* - e uno in via Morigi - *Casa Morigi* - sono stati trasformati in luoghi aperti, per chiunque avesse voluto contribuire alla vita di quel patrimonio che l'amministrazione aveva lasciato vuoto e abbandonato: sono passati dall'essere proprietà abbandonate dell'attore *pubblico*, a luoghi che incarnavano il significato di *pubblico*, nel senso di appartenente a tutti, alla collettività.

Scheda 1_ La Casa degli Artisti

Quando	1911 – 20 settembre 2007
Dove/origine posto	Corso Garibaldi 89/a. All'angolo con via Tommaso da Cazzaniga. Il palazzo storico, costruito dalla famiglia Bogani all'inizio del XX secolo esplicitamente ad uso di laboratori artistici, fu espropriato dal Comune negli anni Trenta, e rimase di sua proprietà fino a quando, durante la seconda guerra mondiale, tutta la zona Garibaldi Repubblica venne data in concessione ad alcune società edilizie che avrebbero dovuto riqualificare l'intera zona, ma il piano non fu approvato. <i>La Casa</i> , resistita ai bombardamenti dal 1978, ebbe una svolta nella sua biografia.
Chi/origine persone	Per tutto il dopoguerra fu abitata dallo scultore Luigi Brogini, che l'aveva gestita e mantenuta vitale, e verso gli anni Ottanta un gruppo di giovani artisti (Spagnolo, Fabro, Nagasawa, Brusati e la storica dell'arte De Sanna). Per gli anni successivi vissero e furono attivi nella Casa personaggi come Dino Buzzati, Goodwin, Mangiardi ed il trombettista jazz Chet Baker. Dal 1988 alcuni studi vengono destinati ai liutai e alcuni spazi del piano terreno vengono occupati dal centro sociale C.S.O.A. Garibaldi.
Attività autogestite	Laboratori artistici per scultori, pittori e fotografi, liutai, musicisti, con alcune abitazioni e il centro sociale Garibaldi al piano terra. Con il passare del tempo i gruppi attivi riqualificarono anche il palazzo attraverso operazioni di manutenzione (necessaria anche a causa dei bombardamenti della guerra) e riuscirono grazie alla presenza di una storica dell'arte al loro interno, a vincolare il palazzo come bene culturale. Come ultima attività dei protagonisti, già post sgombero, si registra la costituzione dell' <i>Associazione Culturale 89/a</i> .
Rivendicazioni, proteste (metodi)	<i>La Casa degli Artisti</i> non si era caratterizzata come uno spazio politico, ma di fatto lo era, in quanto concretizzava l'esistenza di una realtà autogestita di artisti che pianificavano l'organizzazione della vita in un luogo aperto alla cittadinanza. E questo carattere di protagonismo si mostrò in occasione dello sgombero, avvenuto cento anni dopo la costruzione della <i>Casa</i> . Si rivendica la creatività, la fertilità di un punto d'incontro culturale, che opera a livello internazionale, autogestito da un'associazione, e diventato un centro culturale sovra locale, che riscuote più successo rispetto ad altri tentativi maldestramente proposti dall'alto, come dimostrano le difficoltà di una Fabbrica del Vapore, che attualmente fatica a consolidarsi nel territorio. Si rivendicano principalmente le attività, il carattere sociale e culturale acquisito, rispetto alla dimensione abitativa, che resta elemento costante e base degli artisti . Il successo è tale che in occasione dello sgombero vengono rivolti appelli tramite internet sia ad associazioni di tutela per i beni culturali che direttamente al Comune, per chiedere innanzitutto

¹ Nel linguaggio delle realtà dal basso alcuni termini ricorrenti partecipano all'attività di framing delle proprie motivazioni: in questo caso lo spazio è “liberato” e non “occupato” in quanto viene restituito alla collettività, dopo essere stato abbandonato e precluso ad ogni attività.

	un dialogo con l'istituzione, che possa portare a chiarire i progetti sulla <i>Casa</i> e gli spazi nell'intorno, ma anche ad una conoscenza e riconoscenza della realtà artistica creata. La rivendicazione principale sembra così quella della necessità di riconoscere un soggetto attivo nella città , produttore di cultura, di incontro, di fervore di contatti e sperimentazioni che animano il quartiere, un soggetto cui garantire la possibilità di continuare in questi spazi. La riconoscenza del soggetto deve portare dunque alla riqualificazione e regolarizzazione degli spazi a beneficio degli artisti e dei cittadini, che nel frattempo possano usufruire di uno spazio alternativo sempre comunale per non disperdere il patrimonio coltivato.
Esternalità positive	Grazie alla presenza nella casa di una storica dell'arte, per tutelare la presenza e continuazione delle attività autogestite, si ottenne di vincolare a bene culturale il palazzo, ai sensi della legge 1089/1939, come “una delle prime costruzioni che utilizza il cemento armato in Italia”, “un edificio legato ad un importante capitolo della storia della pittura milanese fra Otto e Novecento”, “sede di <i>ateliers</i> di artisti scapigliati”. Queste le motivazioni che portano alla tutela dell'edificio.
Relazioni con il quartiere	Finché è esistita, <i>la Casa degli Artisti</i> è stata uno dei più vivaci centri culturali della città , un centro naturale di produzione e di incontro, uno spazio di prosecuzione del quartiere Brera, crocevia di artisti, musicisti, intellettuali. Il dibattito era interno ma anche dall'esterno attirava personalità di fama internazionale, era vivacizzato da mostre periodiche, concerti, eventi, serate aperte alla cittadinanza. Apertura e incontro erano le due parole cardine, su cui s'intagliava la loro personale produzione artistica pubblicamente riconosciuta.
Reti sostegno/ collaborazione	Al momento dello sgombero chiesero sostegno e collaborazione tramite un appello che diffusero come <i>Associazione Culturale 89/a</i> attraverso canali come internet, raccolta firme, passaparola.
Relazioni con istituzioni	Anche se il proprietario dello stabile è il Comune di Milano dagli anni Trenta, non ci sono mai state relazioni di collaborazione tra i soggetti che lo vivevano e l'istituzione. L'Associazione che si era costituita, <i>Associazione Culturale 89/a</i> , si rivolse al Consiglio di Zona 1 per poter dialogare con il Comune ma questo non impedì lo sgombero . Non ci fu né un preavviso, né un referente con cui provare ad instaurare ancora una volta un dialogo che le istituzioni rifiutarono. Solo l'arrivo delle camionette della polizia parlò tramite il comune.
Progettualità non realizzate	Causa la totale mancanza di fondi e finanziamenti, alcuni lavori di riqualificazione (i tetti, le vetrate del secondo piano e l'impianto elettrico) vengono rimandati, ma con l'impegno di portarli a termine. Questo progetto di recupero viene utilizzato come richiesta al Comune di rimandare lo sgombero.
La fine dell'esperienza	Il 20 settembre 2007 all'alba si sono presentate alla <i>Casa degli Artisti</i> le camionette della polizia, che con uno sgombero violento posero fine alla più ricca esperienza autogestita e culturale milanese, durata decine d'anni. Negli anni successivi alcuni artisti rientrarono ma le condizioni di vivibilità erano talmente precarie per lo stato di forte degrado tra l'instabilità strutturale e le infiltrazioni nei muri. Da un paio d'anni è stata abbandonata completamente. La progettualità del Comune di Milano è quella di adibire ancora l'edificio a funzione culturale, in linea con la storia della <i>Casa degli Artisti</i> , ma l'intervento di ristrutturazione richiede una cifra pari a tre milioni e mezzo di euro, che l'Amministrazione non possiede . L'unica via, ormai quella perseguita dal Comune in questi anni di mancanza di risorse, sarebbe il coinvolgimento di un privato o l'utilizzo di oneri di urbanizzazione che però ad oggi mancano.

Scheda 2_ Casa Morigi



Quando	1976 - 2012
Dove/origine posto	Via Morigi 8. Era in origine una casa nobiliare della famiglia Osnago, la parte più antica risalente al 1400, altre al 1600, nel centro di Milano. Divenne proprietà del Comune di Milano in periodo fascista, e avrebbe dovuto essere abbattuta nel piano di sventramento del centro che non venne però mai approvato per lo scoppio della guerra. Durante la ricostruzione la casa, gestita da una società, venne vincolata dalla Sovrintendenza alle Belle Arti . Gli abitanti erano affittuari del Comune. A metà degli anni Sessanta la società gestore tentò una causa per usucapione contro il Comune, ma perse.
Chi/origine persone	<i>Casa Morigi</i> , vuota da una decina d'anni, fu occupata dal 1976 e fece parte delle sperimentazioni di autorecupero europee . Gli attori dell'occupazione rientravano nel movimento degli anni Settanta, appartenenti a collettivi di lotta come il movimento di liberazione sessuale e il movimento femminista. Più avanti negli anni, nel 2006, la abitavano 23 nuclei famigliari, oltre alle persone che vivevano gli spazi comuni per le attività. Ancora nel 2009 erano 15 le famiglie che vi abitavano, di un'età compresa tra i 24 e i 60 anni. Con il consolidarsi della realtà, la casa fu abitata da fotografi, tecnici del suono, costumisti, attori, produttori musicali, creativi del web e registi come il cileno Marco Bechis, ma anche dalle associazioni come <i>Survival</i> , Servizio Civile Internazionale, Punto Rosso, Greenpeace, Libera Università Popolare, Donne Internazionali, Cicip&Ciciap, Attac, fino al 2006.
Attività autogestite	Inizialmente la casa e gli spazi comuni vengono usati come sede per le attività dei vari collettivi, politiche e culturali, come luogo di incontro aperto all'esterno nonché una sistemazione per chi aveva problemi di alloggio. Si caratterizzava come uno spazio liberato da reinventare. Ma ben presto, anche per la conformazione del luogo, si preferì privilegiare la dimensione abitativa, lasciando al piano terra le attività. L'idea era quella di abitare una casa, non di farne un centro sociale, vivendo gli spazi con cura. <i>Casa Morigi</i> era autogestita e autofinanziata, due elementi di estrema importanza, per la riuscita del progetto collettivo che venne affrontato: <i>l'autorecupero</i> . Si rimise a posto il tetto, l'impianto di riscaldamento, opere di consolidamento e risanamenti affinché fosse adeguatamente abitabile anche da famiglie. Rientra questa riqualificazione autogestita dal basso in una tematica ampia portata avanti dagli abitanti, che è il diritto alla casa e la qualità dell'abitare . Altre attività sociali imbastite erano corsi di tamburo, fisarmonica, teatro, flamenco, e spettacoli relativi, oltre all'associazionismo.
Rivendicazioni, proteste (metodi)	Oltre alle rivendicazioni teoriche in merito al diritto alla casa e alla qualità dell'abitare, gli occupanti di <i>Casa Morigi</i> cercarono anche di portare veramente sull'agenda pubblica il problema, cercando svariate volte contatto con l'amministrazione, che è stato spesso negato oppure dissimulato. La battaglia per la regolarizzazione passa varie fasi ¹ , a partire da quella del 1981 di presentazione di proposte di risanamento dell'edificio , redatte con la collaborazione di importanti gruppi di architetti come Spazio e Società, tra cui Giancarlo De Carlo. Si parla degli anni Ottanta, e già si progettava il recupero con tecniche leggere e a costi bassi e si prevedeva anche la partecipazione degli abitanti e della Scuola Edile del Comune. Un progetto venne commissionato e sostenuto economicamente dagli occupanti, che ottennero una mozione in consiglio comunale che portasse sull'agenda pubblica l'esperienza di autogestione su un palazzo di proprietà comunale, ma non ci fu risposta. Queste le parole degli occupanti: "Volevamo uscire dall'irregolarità ma sono troppi gli interessi che circondano una dimora che si potrebbe tranquillamente vendere a 15 mila euro a metro quadro".
Esternalità positive	Essendo <i>Casa Morigi</i> un interessante esempio di attivismo e concreta progettualità e realizzazione oltre che tentativo di trovare un dialogo con le istituzioni per poter salvaguardare un luogo che era stato ricostruito con l'intero impegno e risorse di una collettività, si riportano qui i loro quattro punti in merito agli esiti positivi che avrebbe avuto il loro esempio di autogestione: <ol style="list-style-type: none"> 1. "abbiamo rispettato le caratteristiche architettoniche dell'edificio, facendoci seguire nei lavori di manutenzione dalla Facoltà di Architettura, dagli architetti di Spazio e Società e da studi di ingegneri. Si può dire che i nostri interventi leggeri e fatti in economia hanno salvaguardato fino ad oggi le caratteristiche dell'edificio più di quanto avrebbe fatto un'eventuale ristrutturazione pesante e snaturante 2. abbiamo difeso la proprietà pubblica dell'edificio e della sua destinazione ad uso misto (residenza, attività artigianali, servizi) di fronte a ipotesi di vendita a privati e a progetti di cambiamento della destinazione d'uso che sono stati a più riprese avanzati dall'amministrazione comunale 3. abbiamo creato nel quartiere un luogo vivo, frequentato, sede di molteplici iniziative sociali e culturali 4. abbiamo vissuto e abitato la casa in una logica di dialogo e sostegno reciproco aperto alle discussioni e alla risoluzione dei conflitti."

¹ Si rimanda al dettaglio descritto nel loro sito: <http://www.inventati.org/casamorigi/cronistoria.html>

Reti sostegno/ collaborazione	Una stretta collaborazione vi fu con architetti e ingegneri a cui vennero commissionati i lavori di risanamento. Altre restavano nel mondo delle realtà autogestite e delle associazioni che gravitavano attorno alla casa. In occasione del convegno del 1995, in Consiglio di Zona 1 "Casa: quali politiche per l'utilizzo del patrimonio pubblico a Milano", <i>Casa Morigi</i> fu affiancata dal comitato Isola, dalla cooperativa edificatrice Sasseti e dalla Società degli Architetti. A dimostrazione della connessione nelle reti internazionali, venne anche ospitata nell'aprile 2012 una mobilitazione internazionale, l'HUB meeting, di cui si faceva promotore San Precario in Italia ¹ .
Relazioni con istituzioni	Dal 1992 si riprova la via della regolarizzazione chiedendo appoggio al neo-assessore che accondiscendeva a stipulare contratti d'affitto e quindi all'iscrizione in graduatoria da chi ne avesse i requisiti, in cambio del rifacimento della facciata. Ma l'istituzione non può formalmente appoggiare un'occupazione abusiva a Milano, non si è ancora creato nella storia un precedente, e anche questo deluse le aspettative dei tanti attori che avevano preso parte al progetto <i>Casa Morigi</i> . Dopo preventivi, sopralluoghi, trattative, il Comune cadde nel silenzio fino all'ingiunzione di sgombero. L'Amministrazione si rivelò sorda alle richieste e senza una vera volontà politica di appoggiare una soluzione autogestita che fu protagonista nel quartiere e nella città per trent'anni di storia milanese, malgrado ci potessero essere apprezzamenti informali sulle responsabilità prese sulla cosa pubblica che aveva preso vita in via Morigi. L'Amministrazione Moratti volutamente non volle mai avere contatti con <i>Casa Morigi</i> , e l'amministrazione attuale continua sullo stesso percorso, persino in Consiglio di Zona 1, che dovrebbe essere l'organo tramite il quale le istanze del territorio si accingono a interloquire con il livello superiore.
Progettualità non realizzate	Il progetto di risanamento della facciata non viene eseguito perché salta la trattativa con il Comune. Anche l'intenzione di regolarizzarsi, tramite richieste d'inserimento in lista o di sanatorie, presente già dagli anni Ottanta, non viene mai compiuta. Solo i progetti quindi che dipendevano interamente dalle volontà e risorse dal basso si poterono realizzare, mentre quello che prevedevano l'entrata in gioco dell'Amministrazione non si concretizzarono per un venir meno di una volontà politica reale, contrariamente invece a quanto avevano dimostrato ad esempio nel 1992 con la mozione favorevole al progetto ed alla proposta di convenzione approvata dal Consiglio di zona 1, o il protocollo d'intesa con la presenza del <i>Sicet</i> per il risanamento della facciata e il pagamento dell'affitto.
La fine dell'esperienza	Il Comune interruppe la trattativa non rispondendo alle lettere di solleciti da parte di abitanti e sindacati, fino al 2005, quando emise il rilascio forzoso dell'alloggio per il degrado e la necessità di rivalorizzazione, l'occupazione senza titolo e la facoltà a procedere per tutela dei beni pubblici. Motivazioni tutte che vennero ampiamente contestate da <i>Casa Morigi</i> , e che andavano contro il lavoro trentennale della realtà autogestita, oltre che mostrare che politicamente era come se non fosse mai esistito nessun tipo di dialogo con le istituzioni. La casa non si sgomberò in quell'anno, e nel 2008 si costituì <i>l'Associazione Casa Morigi</i> che continuò la battaglia promuovendo l'autocostruzione, il diritto alla casa e la qualità dell'abitare, che devono misurarsi quotidianamente con la capacità di saper accogliere le diversità. Nel 2009 il Comune aveva in corso la cessione dell'intero edificio ad un Fondo di gestione immobiliare gestito da BNL che avrebbe dovuto rivendere lo stabile. A gennaio 2012 era in corso una trattativa tra il gruppo di gestione della casa e il proprietario per garantire condizioni di vivibilità dignitose ed evitare uno sgombero agli occupanti. Ancora nella scorsa primavera (aprile 2012) ospitò il meeting internazionale HUB Meeting contro la crisi e sullo sciopero precario.

I comitati delle lotte per la casa

Le tre esperienze analizzate nelle schede dei comitati di lotta per la casa attraversano un ampio arco temporale, che copre diverse fasi storiche di Milano, e sembrano basarsi ancora su rivendicazioni tipiche degli anni Settanta, di diritto universale alla casa, pur non avendo più il carattere di mobilitazione di massa, e assumendo sfumature differenti a seconda degli eventi e delle politiche abitative succedutesi negli anni. I comitati per il diritto alla casa affrontano la questione abitativa plasmata dalle dinamiche delle politiche, della gestione del patrimonio residenziale e del mercato immobiliare, opponendovi risposte delineate con l'adozione di pratiche che mutano nel tempo.

¹ La mobilitazione rientrava nella corrente di #occupy, le lotte contro l'austerità che hanno coinvolto l'Europa e non solo in maniera visibile dal 2011. San Precario fu il soggetto ricettore degli attivisti internazionali, in quanto organo ormai storico a Milano, che dal 2001 ha come tema principale la precarietà.

In questo mutamento di attenzione e azione sembrano giocare un ruolo importante le nuove generazioni, che insorgono con nuovi spazi di linguaggio, pratiche e immaginari, contaminati dalle esperienze passate ma anche nazionali o estere. Ad esempio il caso del comitato degli Abitanti di San Siro, come si vede nella scheda relativa, nasce dalla collaborazione dei giovani del centro sociale Cantiere e dagli abitanti dei caseggiati di proprietà Aler, nel quartiere San Siro.

Scheda 3_ Il Comitato di Lotta Casa e Territorio



Quando	Dal 1976
Dove/origine posto	Ha sede nel centro sociale occupato di via Torricelli 19.
Chi/origine persone	Durante l'onda di occupazioni degli anni Settanta, un gruppo di anarchici occupa lo stabile, assieme a 60 famiglie. ¹ L'attività del comitato inizia in quella occasione, e si forma quindi dalla presenza di attivisti e abitanti del quartiere Ticinese. Dalle interviste raccolte, l'attività del comitato negli anni Novanta si concentra sulla zona residenziale prevalentemente costituita da caseggiati di proprietà Aler, attorno alle vie Gola, Borsi e Pichi, gravitando attorno ad un altro centro sociale, che era l'O.r.so. di via Gola. Il gruppo era di varie provenienze, soprattutto costituito da chi già apparteneva ad altre realtà autogestite ed era confluito nel Comitato dopo la fine dell'esperienza precedente.
Attività autogestite	L'azione autogestita del <i>Comitato Casa e Territorio</i> gravitava attorno al sostegno agli occupanti delle case Aler, ma non solo. Fu la prima realtà dal basso ad affrontare un fenomeno del racket delle case popolari: si scontrò con i meccanismi mafiosi, che oggi vengono alla luce sui giornali, e iniziò una lotta di difesa degli abitanti. Gli appartamenti pubblici sfitti venivano aperti da soggetti altri rispetto alla famiglia che ci avrebbe abitato, ma che in cambio doveva versare una somma di denaro che negli anni Novanta si aggirava attorno ai tre milioni di lire. L'intervento del <i>Comitato</i> era da una parte quello di convincere le famiglie a non cedere a questi ricatti, che aggiungevano disagio alle situazioni già di svantaggio in cui si trovavano. Gli attivisti si scontrarono anche direttamente con i fautori dei soprusi, e cercarono di arginare il fenomeno interloquendo direttamente con loro. Iniziarono un percorso con gli estorsori, che mirava a garantire il diritto alla casa in tutto il quartiere , a riempire le case sfitte e a tenere lontane le forze dell'ordine che non avrebbero più avuto il motivo di sgomberare i palazzi per motivi di ordine pubblico. La filosofia e il pensiero politico era quello di assicurare a tutti un quartiere e delle case vissute, di raggiungere una qualità dell'abitare che avrebbe scongiurato la presenza di problemi di ordine pubblico: una sfida che mirava a fermare le cicliche ondate di rastrellamenti compiuti dalla polizia, in un quartiere ad alto tasso di criminalità. Il <i>Comitato</i> innesca un processo virtuoso di negoziazione con la mafia che gestisce il racket, a tutela delle famiglie che non sarebbero più state sottoposte ai ricatti, a tutela del quartiere che avrebbe acquistato valore in termini di sicurezza dell'abitare e a tutela di tutti gli appartamenti occupati, in nome del diritto alla casa per tutti. Anche oggi il <i>Comitato</i> è attivo per impedire la cosiddetta guerra tra poveri che anche il racket contribuisce ad alimentare. Contro le infiltrazioni mafiose nella gestione degli alloggi il <i>Comitato</i> ha preso le difese degli abitanti anche con scontri fisici, mentre ha imparato a discernere il fenomeno che consiste nel pagare qualcuno per fare il lavoro fisico di aprire le case e quello di pagare una quota credendo di ottenere un tuo appartamento andando

¹La storia della genesi dell'occupazione è stata raccontata nel primo capitolo.

	incontro invece ad uno sgombero. Oggi l'attività del <i>Comitato</i> si concentra sul mutuo soccorso tra gli abitanti, la cui vicinanza con l'ormai decennale comitato si è solidificata nel tempo e nello spazio. Il <i>Comitato</i> offre anche assistenza legale tramite lo sportello casa settimanale per tutti coloro che hanno problemi con la casa, promuovendo moratorie e stilando liste dal basso per l'assegnazione di case occupate , dinamica che esiste dagli anni Settanta.
Rivendicazioni, proteste (metodi)	I metodi di protesta alle condizioni imposte dal mercato e da Aler sfociavano nella via più radicale che ancora persiste oggi come trent'anni fa: occupazioni di case sfitte , che non venivano attuate clandestinamente, come potevano invece essere i metodi del racket, ma pubblicamente, in pieno giorno e sostenute e rivendicate da cortei che rivendicavano il diritto alla casa. Le altre vie per far sentire le loro voci erano le pubblicazioni sistematiche di dossier contro l'Aler, le denunce dello stato di degrado e abbandono delle case, che non erano nemmeno in attesa di essere assegnate vista la mancanza di graduatorie da anni. Oggi il Comitato, parte integrante del centro sociale di via Torricelli, si mobilita per il diritto alla casa così come veniva rivendicato anni fa, anche se non sussistono più grandi occupazioni di massa di interi edifici. Dalla raccolta di alcune interviste di attori protagonisti si evince che le attività del comitato sono indirizzate al sostegno delle occupazioni per necessità e alla costruzione di una dimensione di quartiere solidale, che possa contrapporsi al vivere atomizzato che caratterizza la metropoli ("rompere la forma omologata dell'abitare" ¹). La rivendicazione del diritto alla casa è perseguita in concreto ancora con la "riappropriazione" ² di spazi abitativi e sociali. La battaglia più accorata portata avanti dal Comitato è la denuncia degli appartamenti sfitti lasciati da Aler, l'opposizione agli sgomberi degli occupanti per necessità, con picchetti antisfratto per impedire sia che le famiglie perdano la casa, sia che altri appartamenti siano distrutti, e quindi, lasciati vuoti. Una nuova occasione di protesta contro l'azienda Aler è stata negli ultimi anni la costatazione diretta ad opera degli attivisti della pratica del gestore del Comune, in seguito ad uno sgombero, che consiste nel danneggiare gravemente gli appartamenti: "Aler comincia a fare una cosa bastardissima che oltre a spaccare le case quando entrano iniziano a rivendere il patrimonio pubblico quindi tentano di sgomberare il più possibile per rientrare in possesso delle case, spaccarle, ristrutturarle e venderle a dei privati, quello che non è vendibile è completamente lasciato al degrado." E ancora: "l'Aler prende dallo Stato dei soldi per la manutenzione ordinaria degli immobili, che sono usati per altre cose, chiude le case con le lamiere per evitare che vengano occupate, la moda degli ultimi anni è, che il comune di Milano ha annunciato di sospendere perché è una cosa oltraggiosa, quella di prendere a picconate i tubi dentro ai muri, rompere i sanitari, così chi entra a meno che non abbia i soldi difficilmente riuscirà a renderla vivibile." ³ Altro capitolo di protesta portato avanti dal <i>Comitato</i> è l'opposizione alla cartolarizzazione permessa con la legge del 2007, che chiude il ciclo di mala gestione decennale del patrimonio edilizio pubblico, secondo cui allo sgombero degli occupanti segue il danneggiamento dell'alloggio e la posa della lamiera per impedire che siano occupati nuovamente, e infine la messa all'asta, ovvero l'alienazione di patrimonio pubblico che viene sottratto alle esigenze delle migliaia di famiglie in attesa nella graduatoria popolare , per venderlo ai privati. ⁴
Esternalità positive	L'intensa attività di quartiere promuove il mutuo soccorso dal basso, tra gli abitanti, in genere delle case popolari Aler, animando la zona contro le logiche speculative. Il Comitato garantisce così la permanenza di pratiche urbane diverse da quelle consumistiche che la trasformazione dei quartieri, la gentrification , favorisce con l'introduzione di attività di bar, divertimento o alta moda e design.
Relazioni con il quartiere	"...era veramente frenetica come roba, un picchetto tutti i giorni, e poi tutti i rapporti con queste persone per cui...andavi a casa loro, alla comunione del figlio, un bellissimo rapporto. Poi la cosa bella è che le riunioni le facevi nei cortili, e nel mentre la vecchietta era affacciata alla finestra. Era molto forte, molto sentita, eravamo molto in strada." ⁵ Il campo di azione è il quartiere, in particolare il quadrilatero tra via Gola e via Borsi. La solidarietà e lo scambio reciproco molto forti rendono una realtà di quartiere vicina a quella di

¹ Definizione usata da un attivista durante l'intervista.

² Linguaggio tipico degli attivisti che riscatta l'altro significato "occupazione abusiva".

³ Tratto da un'intervista ad un attivista.

⁴ A causa dello stato di degrado e danneggiamento ingente degli alloggi, anche a fronte di prezzi base d'asta che sono inferiori a prezzo di mercato, l'investimento che sarebbe necessario per ristrutturarlo equivale al prezzo di un nuovo appartamento. «Evidentemente il prezzo è molto basso quindi è più accessibile, sempre che tu sia nelle condizioni di comprare, perché comunque quando devi comprare una casa insomma, devi fare dei mutui, ecc. Il problema è che vai a vedere le case e una su mille è in uno stato decente, tutti gli altri casi sono case sprangate, sono in uno stato che i soldi che tu risparmi nell'acquisto li devi mettere in una ristrutturazione che richiede almeno 30 o 40.000€». Mattia Abdu, Consiglio di Zona1.

⁵ Il racconto di una attivista dei primi anni del Duemila del Comitato di Lotta Casa e Territorio.

	<p>prendere a picconate i tubi dentro ai muri, rompere i sanitari, così chi entra a meno che non abbia i soldi difficilmente riuscirà a renderla vivibile.”³</p> <p>Altro capitolo di protesta portato avanti dal <i>Comitato</i> è l’opposizione alla cartolarizzazione permessa con la legge del 2007, che chiude il ciclo di mala gestione decennale del patrimonio edilizio pubblico, secondo cui allo sgombero degli occupanti segue il danneggiamento dell’alloggio e la posa della lamiera per impedire che siano occupati nuovamente, e infine la messa all’asta, ovvero l’alienazione di patrimonio pubblico che viene sottratto alle esigenze delle migliaia di famiglie in attesa nella graduatoria popolare, per venderlo ai privati.⁴</p>
Esternalità positive	L’intensa attività di quartiere promuove il mutuo soccorso dal basso, tra gli abitanti, in genere delle case popolari Aler, animando la zona contro le logiche speculative. Il Comitato garantisce così la permanenza di pratiche urbane diverse da quelle consumistiche che la trasformazione dei quartieri, la <i>gentrification</i> , favorisce con l’introduzione di attività di bar, divertimento o alta moda e design.
Relazioni con il quartiere	<p>“...era veramente frenetica come roba, un picchetto tutti i giorni, e poi tutti i rapporti con queste persone per cui...andavi a casa loro, alla comunione del figlio, un bellissimo rapporto. Poi la cosa bella è che le riunioni le facevi nei cortili, e nel mentre la vecchietta era affacciata alla finestra. Era molto forte, molto sentita, eravamo molto in strada.”³</p> <p>Il campo di azione è il quartiere, in particolare il quadrilatero tra via Gola e via Borsi. La solidarietà e lo scambio reciproco molto forti rendono una realtà di quartiere vicina a quella di paese, che ben si può vedere nelle feste in piazza e pranzi popolari collettivi oltre che a favori quotidiani che implicano scambio di competenze e messa a disposizione del proprio tempo. La pratica dell’occupazione rientra così in un disegno ampio di costruzione di comunità solidali dal basso, che va dal non lasciare vuote le case alle pratiche di mutuo soccorso, all’abitare il quartiere e renderlo vivo; si crede che l’auto-organizzazione degli abitanti sarebbe più efficace nel gestire i caseggiati e le portinerie sociali di qualsiasi intervento calato dall’alto.</p>
Reti sostegno/ collaborazione	Il quartiere Ticinese è ricco di attori e soggettività che affiancano il <i>Comitato Casa e Territorio</i> , a seconda delle inclinazioni e obiettivi nell’impegno per la lotta alla casa e si può dire in questo contesto, all’abitare in quartiere. Non si autodefinisce come realtà auto-organizzata l’attività di mutuo soccorso che affianca le pratiche del <i>Comitato</i> , in quanto più diffusa e impalpabile. Le attività condotte sono ad esempio la distribuzione di generi alimentari, l’intrattenere relazioni umane tra abitanti, la messa in comune di ciò che si possiede per arricchire la collettività delle case occupate che vengono così sostenute da una rete con solide basi solidali, che garantisce la difesa di ogni suo componente. La realtà cittadina autogestita più vicina è invece Transiti, con cui da decenni si porta avanti la lotta per il diritto alla casa.
Relazioni con istituzioni	Le relazioni con le istituzioni sono molto conflittuali , dati i metodi di lotta che vengono portati avanti, ovvero le occupazioni, sono catalogate come illegali, e l’unica risposta è quella dello sgombero. La linea sostenuta dal Comune di Milano è quella di estraneità ai fatti quali sgomberi dalle case comunali, che sono gestite da Aler, e l’azienda sembra l’unica responsabile delle manovre. In realtà uno sgombero deve essere chiesto dalla proprietà o almeno essa dovrebbe esserne a conoscenza. Un esempio pratico in cui si è verificata questa dinamica si è svolto il 25 ottobre 2011, in occasione dello sgombero di cinque famiglie, e il Comune si dichiarò estraneo ai fatti.

Scheda 4_ Il Centro Occupato Autogestito Transiti



Quando	Casa occupata e centro sociale dal 1979
Dove/origine posto	Via dei Transiti 28, zona viale Monza, metro Pasteur.

Chi/origine persone	L’occupazione appartiene all’onda del movimento ancora non esaurito di contestazione degli anni Settanta, in particolare entrarono un gruppo di autonomi nel centro sociale e delle famiglie nell’edificio, con una corte interna, che vedeva i suoi appartamenti abbandonati.
Attività autogestite	La realtà di Transiti comprende una casa occupata, un centro sociale e un ambulatorio medico popolare che costituiscono gli anelli di una catena di mutuo soccorso assieme agli abitanti del quartiere. È particolarmente sensibile alla lotta per la casa, alla tematica dell’immigrazione con gli aspetti legati dell’istruzione e della salute. L’interfaccia con la popolazione è costituita dallo strumento dello sportello: lo sportello per il diritto alla casa , quello informativo e di consulenza legale per i migranti , per il diritto al lavoro , ancora la scuola d’italiano e altri progetti di proposte e produzione musicale, con una sala concerti e una sala prove. Lo stabile è così suddiviso tra la casa occupata , il centro sociale e l’ AMP , l’Ambulatorio Medico Popolare, che assiste oltre 5.000 pazienti. In quest’ultimo medici mettono a disposizione gratuitamente le loro prestazioni per chi non è in grado di pagare, dal 1994.
Rivendicazioni, proteste (metodi)	Le attività che conducono gli occupanti sono la stessa espressione delle loro rivendicazioni. Sul tema della casa contestano l’insufficienza delle politiche abitative, portano la voce sulla gravità del disagio creato alle persone che sono in graduatoria da anni ed ignorato dalle politiche di vendita del patrimonio pubblico. L’occupazione diventa così il metodo radicale di protesta a queste dinamiche ma anche a quello del privato, che dimostra chiari intenti speculativi mantenendo prezzi inaccessibili e allo stesso tempo appartamenti sfitti. Con l’aumentare del numero degli sfratti, la popolazione ha iniziato in maniera più consistente ad accedere allo sportello di Transiti, e spesso a questa richiesta di appoggio si organizzano picchetti antisfratto che mirano a non far perdere la casa alle persone, sempre più morose, sempre più incolpevoli. L’ultima mobilitazione a carattere di contestazione è stata organizzata da Transiti assieme al Comitato di Lotta Casa e Territorio nel 2010, un presidio sotto il Comune di Milano, per chiedere il blocco degli sfratti e degli sgomberi, la sanatoria delle occupazioni e il blocco delle privatizzazioni, dietro il grido di “contro il caro affitti” e “case per tutti”. Il tema collegato di contestazione è quello della precarietà del lavoro, che viene affrontato con l’appoggio di legali oltre che alla prassi dell’auto-organizzazione. La tematica dell’immigrazione è fondamentale nel contesto in cui è calato T28, che oltre a comprendere sia la voce casa che lavoro, s’incentra sui permessi di soggiorno, asilo politico e regolarizzazioni piuttosto che educazione e integrazione.
Esternalità positive	Ogni attività rivolta alla città, come cene o concerti, prevede una sottoscrizione per l’autofinanziamento dei lavori di recupero della struttura. Inoltre la presenza di attività di questo taglio, il prendersi cura degli abitanti del quartiere in nome della solidarietà, implica anche l’allontanamento di linee politiche opposte, come l’estrema destra, oppure di comportamenti che non sono tollerati in Transiti come anche negli altri spazi occupati e anche nei dintorni: ciò influisce positivamente sul controllo dei giardinetti allontanando ad esempio gli spacciatori.
Relazioni con il quartiere	La progettualità di autogestione portata avanti da Transiti è quella innanzitutto rivolta al quartiere. L’edificio si affaccia sui giardinetti di Pasteur che danno su viale Monza, e guardano verso via Padova, un quartiere fortemente segnato dalla presenza di immigrati e storicamente quartiere popolare, in cui solidarietà e collaborazione vogliono essere i due cardini essenziali su cui far ruotare l’attivazione dal basso.
Reti sostegno/ collaborazione	Per quanto riguarda le reti di collaborazione, sono solide con altre realtà autogestite occupate di Milano ma anche di Monza, fuori città dunque. Transiti come le altre realtà si occupa di diritto alla casa, e ad ogni picchetto, ad ogni manifestazione, gode della partecipazione e appoggio di una rete che sempre più sta trasformando la sua natura da sostegno a coordinamento. Da decenni ormai la politica in tema di abitazione in Transiti si esprime con la partecipazione alle attività del Comitato di Lotta Casa e Territorio, nel quartiere Ticinese. Per le caratteristiche di questo comitato e il forte legame intessuto tra le due realtà, ha acquistato un valore rilevante l’episodio dell’uccisione nel 2003 da parte di militanti di estrema destra di un attivista nelle lotte per la casa, Dax. Anche in Transiti è forte il principio dell’antifascismo, legato così intrinsecamente con le lotte per l’abitare. L’AMP ha dovuto fronteggiare per anni la trattativa con il proprietario, che ha presentato l’ingiunzione di sgombero nel 2008, innescando un rito, ormai partecipato da Milano e fuori, quello della colazione antisgombero, e una rete di solidarietà. Si legge sul sito dell’AMP: “L’AMP è una risorsa, esattamente come sono risorse cittadine tutte le altre realtà occupate di questa città, alle quali chiediamo di costruire un ragionamento comune in difesa degli spazi di libertà e autogestione di cui questa città grigia e triste ha bisogno come l’aria.”
Relazioni con istituzioni	<i>Transiti</i> non si esimia da avere un rapporto ostile alle istituzioni, come tutte le realtà occupate autogestite, pur non essendo più oggi in grado di mobilitare grandi masse attorno alle sue rivendicazioni. L’AMP ha invece partecipato nel 2007 al progetto “Città di città” indetto dalla Provincia di Milano nell’ottica di poter dare uno spazio alle realtà che propongono progetti per lo sviluppo del territorio. Ma il Comune di Milano non ha preso posizioni in merito alla richiesta di sgombero scorso anno la firma del contratto, che prevede un’indennità da pagare al proprietario per quattro anni.

Scheda 5_ Il comitato Abitanti di San Siro

Quando	Il comitato nasce agosto 2009, in occasione di un corteo, quando il comune tramite Aler iniziò con l'attuare molti sgomberi nel quartiere: da quel momento gli abitanti e i solidali nel quartiere si sono messi in gioco per bloccare gli sgomberi con iniziative.
Dove/origine posto	La sede è allo <i>Spazio Micene</i> , altro spazio occupato storico di Milano, nel quartiere San Siro, dove il comitato si trova una volta a settimana per l'assemblea e le attività permanenti di sportello casa e il mercatino solidale.
Chi/origine persone.	Il comitato è composto dalle famiglie dei caseggiati Aler attorno a piazza Selinunte, ma non solo, dall'appoggio degli attivisti del centro sociale <i>Cantiere</i> e da solidali che si sono messi in moto per difendere il diritto alla casa e instaurare un modo diverso di vivere i quartieri fatto di relazioni sociali, di solidarietà. Gli attivisti del centro sociale <i>Cantiere</i> sono giovani che hanno occupato in zona S.Siro, vicino alla metro Lotto, nel 2001, in seguito al G8 di Genova; appartengono dunque alla nuova generazione del movimento, quel movimento che soprattutto a Milano era stato duramente colpito dai fatti di luglio prima, e poi a qualche anno di distanza dall'uccisione di Dax, nel 2003, che era un militante tra i più impegnati sulla lotta per il diritto alla casa. Gli abitanti di S.Siro vivono nelle case popolari di Aler, dove è visibile il degrado causato dalla gestione Aler.
Attività autogestite	Pur essendo una realtà giovane, grazie all'esperienza di ormai un decennio dei militanti del <i>Cantiere</i> e all'appoggio soprattutto di contatti esterni all'area milanese, gli <i>Abitanti di San Siro</i> si muovono su più fronti, dalle pratiche di mutuo soccorso alle attività in piazza , come assemblee e feste, che esprimono tutte delle rivendicazioni che precise sul diritto alla casa. Il mercatino C-rise è una pratica di mutuo soccorso, uno spazio di libero scambio dove chi vuole porta quello che può dare senza limiti di categorie, e chi ha bisogno può trovare di che sopperire alle mancanze. La caratteristica è quella di essere un mercatino solidale gratuito per rispondere alla crisi mettendo in comune ciò che si possiede.
Rivendicazioni, proteste (metodi)	Le rivendicazioni degli Abitanti di San Siro sembrano distaccarsi dal discorso comune della lotta per il diritto alla casa per tutti per prendere una dimensione più radicale e di quartiere, quindi specifica, calata nella quotidianità di chi vive le case popolari. Alzano la voce prevalentemente contro l'Aler , proprietaria delle case in cui abitano, a causa della mala gestione, delle vendite e speculazioni che si leggono negli anni di esistenza dell'azienda immobiliare che gestisce l'intero patrimonio residenziale pubblico di Milano. Tra gli slogan del presidio dello scorso ottobre sotto gli uffici dell'Aler, come "Sgomberare Aler e regione, riprendersi le case vuote", viene lanciata dagli Abitanti la campagna #occupysfitto , che riprende gli immaginari della mobilitazione diventata mondiale in seguito alla prima <i>Occupy Wall Street</i> e viene concretizzata a Milano anche come risposta agli scandali in merito a corruzione e arresti ai vertici di Aler. ¹ In seguito a uno sgombero del 22 ottobre nel quartiere ² e l'irruzione a Palazzo Marino ³ , viene indetto dagli Abitanti di S.Siro il corteo del 27 ottobre 2012 durante il quale il comitato denuncia dati sull'edilizia che sarebbero stati dichiarati dall'Aler, di 4.218 alloggi vuoti di cui 353 sono in stato di assegnazione e 600 in vendita. Questi dati acuiscono ancora di più la protesta degli Abitanti, che rivendicano l'assegnazione di tutti gli appartamenti sfitti pubblici contro la loro svendita e privatizzazione , che contestano i 10/15 gli sfratti che vengono eseguiti al giorno per morosità incolpevole e le oltre 23.000 di persone in graduatoria. La spinta che viene dal basso, per alzare la voce, l'attenzione e il livello di conflitto tramite vari strumenti di protesta, mira a minare alla base le politiche fallimentari di un'istituzione che, invece di assegnare le case e risolvere l'emergenza abitativa, contribuisce ad alimentarla con sfratti e sgomberi. La prassi di lotta è quella dei picchetti antisfratto , dello sportello di assistenza legale per la casa, del mercatino di mutuo soccorso, ma anche dei cortei, dei presidi e della ricerca del contatto diretto con le istituzioni ma in termini più che di dialogo, di protesta e di denuncia. Altre rivendicazioni sono il blocco degli sfratti e la moratoria per le occupazioni per necessità, quindi per impossibilità di pagare l'affitto a causa del licenziamento. Una seconda campagna che miri a contrastare gli sfratti è sensibilizzare anche gli operatori materiali dell'atto, quali i fabbri, i vigili, i vigili del fuoco. "lo non sgombero" è partita con l'occasione dell'episodio del vigile che a Quarto Oggiaro

¹ Il riferimento qui all'arresto ad inizio ottobre dell'Assessore alla Casa della Regione Lombardia Domenico Zambetti, con l'accusa di aver comprato voti per essere eletto alla 'ndrangheta: http://milano.repubblica.it/cronaca/2012/10/10/news/regione_arrestato_zambetti_pag_i_voti_alla_ndrangheta-44214628/

² Lo sgombero di via Preneste nel quartiere S.Siro ha destato l'attenzione della stampa per gli avvenimenti che movimentarono la mattinata. Una famiglia di tre persone avrebbe dovuto lasciare forzatamente la casa, ma si oppone, la signora Maria si siede sul cornicione della finestra, il comitato e altri attivisti solidali si riuniscono in strada per opporsi all'attuazione dello sgombero da parte della polizia, che in assetto anti-sommossa non indugia nell'utilizzare la forza.

³ Nello stesso pomeriggio dello sgombero gli attivisti entrano nella sala dove il Comune è in seduta con Aler e rivendica la sua posizione a sostegno degli occupanti per necessità, denunciando i rapporti della mafia con la Regione e quindi con la sua azienda Aler.

	si rifiutò di sgomberare una famiglia con tre bambini sotto i cinque anni. ¹ La campagna vede un terreno fertile dagli sviluppo che sta avendo in Spagna sotto il nome di "Stop Desahucios", e gli attivisti di Milano hanno colto l'occasione per invitare il vigile milanese e gli attivisti spagnoli ad un incontro sul tema a fine febbraio.
Esternalità positive e Relazioni con il quartiere	Le pratiche di mutuo soccorso si stanno radicanando nel quartiere anche attraverso degli incontri ad hoc, come la presentazione del manuale di mutuo soccorso, o la creazione di un mercatino di libero scambio, che ha come fine la costruzione di una comunità di quartiere solidale che collettivamente sia in grado di fronteggiare la crisi. A partire dalla libera condivisione di beni alimentari e non, si diffonde lo spirito solidale nelle vie, che assicura l'auto aiuto anche in situazioni di sgombero o problemi con la casa, tramite picchetti e sportello legale.
Reti sostegno/ collaborazione	Forte è la collaborazione degli <i>Abitanti di San Siro</i> con il centro sociale <i>Cantiere</i> , tra commistione di attivisti, stesso quartiere di azione e condivisione dei principi e di rivendicazioni. Nell'ultimo corteo dell'ottobre scorso, Heidi Giuliani ¹ ha fatto l'intervento introduttivo, esplicitando così un forte sostegno alle realtà auto-organizzate di San Siro. La mamma di Carlo Giuliani è un simbolo per il movimento milanese a partire dal G8, si pensi che il <i>C.S. Cantiere</i> ha iniziato la sua attività proprio in quell'anno, da Genova è partito il sogno di lottare e stare dalla parte degli ultimi, del diritto a manifestare la libertà di movimento. Le sue parole d'inizio alla manifestazione: "Ci parlano sempre di legalità[...]deve partire dall'alto, noi rivendichiamo le leggi della carta costituzionale, vogliamo le case per la gente e il diritto di esprimere le nostre opinioni, ricordiamoglielo che siamo noi i difensori della legge! [...]il diritto a non essere picchiati o uccisi in piazza quando manifestiamo".
Relazioni con istituzioni	Le relazioni degli Abitanti di San Siro con il Comune ma anche con Aler sono talvolta anche apertamente conflittuali , come dimostrano le loro azioni e presidi. Si scontrano su un terreno, quello della casa, che è concreto, che esce dalle ideologie e si concretizza nelle mura che contengono delle persone, che spesso vengono sgombrate, mentre altri appartamenti restano chiusi e sfitti, e le motivazioni fornite dalle istituzioni (l'inagibilità degli alloggi per bisogni manutentivi) non sembrano bastare per compensare un bisogno reale che si vede in città.

¹ Accaduto il 6 novembre scorso ha scatenato poi l'intervento del sindacato in suo favore ma anche il provvedimento dei superiori del vigile per disobbedienza agli ordini: http://milano.corriere.it/milano/notizie/cronaca/13_gennaio_12/vigile-punito-sfratto-donna-bambini-2113517878529.shtml

Le occupazioni collettive studentesche

La terza categoria raggruppa l'ultima stagione di occupazioni collettive, ostelli e studentati autogestiti, che vede come protagonisti studenti, giovani ventenni, che come ogni generazione si trovavano in una età di passaggio, verso l'autonomia abitativa, dalla vita in famiglia ad un'altra soluzione. La pratica dell'occupazione è sostenuta non solo dalla rivendicazione del diritto all'abitare: si differenzia dalle esperienze dei comitati di lotta per la casa, andando in una direzione che vuole portare l'attenzione più eminentemente sul problema della popolazione a target giovanile. Diventa un bisogno di casa associato a quello di mobilità degli studenti e di socialità che va a costituire un tassello nel percorso di crescita e di responsabilizzazione che sembra oggi mancare alla maggioranza dei giovani, che non riesce ad uscire dalla casa di famiglia. Lontano dal voler essere una soluzione chiusa ed esclusiva per gli attivisti, queste esperienze offrono servizi abitativi temporanei e liberarono energie insorgenti attive su tematiche diverse.

Preferiamo la soluzione di casa occupata rispetto a quella del centro sociale, dove in genere non ci abita nessuno, perché troviamo ci dia maggior controllo e un'accresciuta partecipazione alle iniziative e perché riteniamo irrinunciabile l'esperienza della divisione comunitaria dello spazio abitativo e delle sue risorse e potenzialità, non ultima quella della creazione di reddito e quindi di una rete economica interna al soggetto sociale "occupante".¹

¹ <http://www.ecn.org/gariglia/>

Scheda 6_ Metropolix



Quando	Dal 10 ottobre 1998 al 29 marzo 2000 il primo Metropolix.
Dove/origine posto	Piazza Minniti 6, quartiere Isola. Il primo Metropolix era un palazzo con 50 appartamenti: «Noi siamo entrati c'erano dei buchi, però era strano, le case erano completamente arredate, ce n'erano alcune proprio appartamenti, con i letti. Ricordo che c'era questo appartamento inquietante perché c'erano i vestiti sporchi nella lavatrice. Come se ci fossero stati i nazisti che erano arrivati e la gente è scappata. Collezioni di giornali vecchissimi, frigo con dentro la roba. Altre erano vuote» ¹
Chi/origine persone	Un gruppo di ragazzi, in gran parte studenti appena maggiorenti, con alle spalle un anno di esperienza di occupazione del centro sociale Bulk (era nato nel 1997), si stacca dalla realtà sociale chiamandosi Laboratorio Studentesco Deposito Bulk, iniziando già a sentire il bisogno di uscire da casa dei genitori, per andare ad occupare il primo <i>Metropolix</i> : erano quasi tutti studenti e lavoratori, giovanissimi, dai 17-18 anni, il più grande aveva 25 anni.
Attività autogestite e Stile di vita	<i>Metropolix</i> fu un'occupazione collettiva a scopo abitativo che includeva il primo ostello autogestito a Milano. Era un palazzo di quattro piani, di cui ne vennero occupati tre e ogni appartamento aveva la propria stanza, aveva un bagno e una cucina. Ogni piano aveva due bagni e una cucina in comune, dove si mangiava assieme, ma allo stesso tempo ognuno aveva la propria stanza che aveva arredato come gli pareva. I ragazzi vivevano dunque nel loro ostello, e lo stile di vita era collettivo, tanto che le comunicazioni avvenivano solo per contatto diretto, la maggior parte non aveva neanche un telefono: vivevano in una comunità autogestita e lontano ancora dai mezzi di comunicazione attuale (il che esulava dal restare isolati, in quanto si privilegiavano i contatti personali, diretti). Gli <i>ostellanti</i> arrivavano per conoscenza diretta e passaparola da tutt'Europa, e pagavano 10 mila lire a notte, un prezzo accessibile a chiunque e con tutti i servizi compresi. Le responsabilità e il lavoro che comportava l'ostello fece partire il progetto di auto-reddito , che permetteva ai cinque ragazzi più impegnati di godere di una retribuzione economica. Il secondo progetto che portarono avanti fu quello della ricostruzione secondo tecniche ecosostenibili del tetto a seguito di un incendio che danneggiò l'edificio, che coinvolse in lavori manuali alcuni ragazzi affiancati ad un gruppo di architetti. Per poter usufruire di finanziamenti per le attività, i ragazzi si costituirono anche nell' Associazione Zoe .
Rivendicazioni, proteste (metodi)	Uscire di casa era collegato alla rivendicazione politica sulla condizione abitativa degli studenti fuori sede a Milano, costretti a pagare degli affitti troppo alti. In una realtà cittadina in cui la casa costava troppo, i temi di lotta erano il diritto alla casa e alla mobilità per i giovani, ma anche la mancanza di spazi per i giovani e di strutture ricettive a basso costo (c'era un solo ostello a QT8). «Non è che eravamo una famiglia di bisognosi che vivevano per strada, no, noi eravamo dei giovani e dicevamo che noi abbiamo diritto ad un futuro, nessuno ci dà niente è giusto che la casa ce la prendiamo.» ²
Esternalità positive	L'ostello fu una esperienza molto innovativa e funzionale per la città, ed un grande percorso di crescita per tutti i giovani attivisti. Si auto-organizzarono con una struttura precisa e turni di lavoro, con diverse responsabilità cui non potevano tirarsi indietro, in quanto avevano a che fare con gli avventori esterni al loro gruppo che in alcuni casi presentavano storie di disagio abitativo e sociale marcato. L'autogestione dell'ostello si profilò dunque come un' occasione di crescita personale, responsabilizzazione degli studenti-lavoratori ed ebbe anche come esito culmine la creazione di vero lavoro retribuito, sotto il cappello di "auto-reddito". Erano loro stessi ad

¹Racconto di un'attivista di Metropolix.²Ibidem.

	occuparsi delle pulizie, dell'accoglienza, della gestione economica e della pubblicizzazione dell'ostello. Ad aggiungere valore era l' appoggio che la struttura offriva a realtà esterne che si occupavano della questione abitativa, come <i>Amnesty International</i> e l'associazione <i>Olinda del Paolo Pini</i> o i <i>City Angels</i> . <i>Metropolix</i> ebbe così anche il ruolo di ammortizzatore ai problemi abitativi che altri soggetti non riuscivano a fronteggiare. «Le associazioni ci mandavano i profughi...e per noi che eravamo giovani, in una città benestante, avere a che fare col profugo che arrivava dalla Jugoslavia era pesante, piuttosto che la ragazza rumena con la bambina, era umanamente molto ricca come situazione»
Relazioni con il quartiere	Isola era un quartiere ancora popolare, non intaccato dal processo di <i>gentrification</i> che iniziò qualche anno dopo. Ospitalità e solidarietà erano le parole chiave che univano gli abitanti ai centri autogestiti presenti. Esistevano molte realtà autogestite in uno spazio ridotto, che erano in stretta rete di scambio e solidarietà: dalla <i>Stecca degli Artigiani</i> , a <i>Garigliano</i> , la <i>Pergola</i> e <i>Metropolix</i> . In genere <i>Metropolix</i> si configurava come lo spazio di accoglienza di coloro che arrivavano da fuori Milano negli spazi sociali occupati e che restavano in città ad alloggiare temporaneamente. Furono anche una soluzione cuscinetto dopo lo sgombero del campo rom sull'area dove oggi sventa il Bosco verticale di Boeri. Gli abitanti, appartenenti alle classi popolari, avevano accettato di buon grado la presenza dei giovani di <i>Metropolix</i> , e il livello d'integrazione si mostrò in occasioni di bisogno, come l'incendio prima e lo sgombero poi, in cui la popolazione venne in soccorso degli occupanti portando beni come coperte, vestiti e cibo. «Quando c'è stato l'incendio, io me lo ricordo ero in pijama che stavo dormendo nella reception e uscì di casa mezza fradicia perché poi arrivarono i pompieri, la gente mi portò i vestiti: era a gennaio, il giorno della merla. Anche il giorno dello sgombero la gente ci portò da mangiare, noi abbiamo continuato a frequentare quartiere Isola anche dopo, perché eravamo molto integrati»
Reti sostegno/ collaborazione	La realtà promosse, per pubblicizzare la sua esistenza, un sito internet, oltre ad avere un telefono per le prenotazioni e degli adesivi con un marchio, che era un <i>fake</i> , un'imitazione del simbolo di <i>Mc Donald</i> . La rete di sostegno era essenzialmente costruita attorno alle altre realtà occupate in Isola, ma comprendeva anche altri tipi di gruppi, come <i>Amnesty</i> e il <i>Paolo Pini</i> e i <i>City Angels</i> che si appoggiavano all'ostello per fronteggiare l'emergenza abitativa a cui loro non erano in grado di rispondere. <i>Amnesty</i> mandava i rifugiati di guerra, il <i>Paolo Pini</i> mandava le persone con problemi psichiatrici che non riusciva più ad alloggiare per sovrappollamento, i <i>City Angels</i> mandavano i senza tetto della Stazione Centrale, e ogni associazione pagava la permanenza a sue spese. <i>Metropolix</i> era conosciuto come esperienza in tutta Europa, in quanto gli studenti intesavano contatti anche quando andavano in Erasmus. Altra collaborazione fu quella con un'associazione di architetti di Milano, AAd'A, con cui fu avviato il progetto di ricostruzione del tetto con tecniche all'avanguardia a quel tempo, di progettazione ecosostenibile ad impatto zero.
Relazioni con istituzioni	Come spesso accade per le realtà occupate autogestite, le relazioni con le istituzioni sono inesistenti o conflittuali, e per <i>Metropolix</i> fu lo stesso: «Una volta arrivò l'assessore al Demanio, c'era appena stato l'incendio, urlandoci addosso, che rubavamo soldi al comune lucrando sui poveri» Mentre dalla cronaca cittadina vennero riportate le parole dell'allora coordinatore cittadino dei Ds, oggi Assessore alle Politiche Sociali, Pierfrancesco Majorino: «È stato un atto inutile e dannoso. Vanno create subito le condizioni perché l'ostello venga immediatamente ripristinato». ¹
Progettualità non realizzate	Il progetto di ricostruzione del tetto ebbe fortuna solo per metà, infatti non venne portato a compimento perché lo stabile fu venduto ai privati e sgomberato, dopo un anno e mezzo di vita. Il naturale proseguimento per l'ostello gestito da studenti, sarebbe stato un vero studentato .
La fine dell'esperienza	La fine di <i>Metropolix</i> diede vita ad uno sgombero condotto con una teatralità come pochi se ne ricordano a Milano, seppur ben lontano da quello storico del <i>Leoncavallo</i> degli anni Novanta. Il Comune con Albertini chiese lo sgombero nel 2000, e gettò sui ragazzi dell'ostello autogestito uno stato di precarietà che non riuscirono a sostenere per lungo tempo. Erano coscienti di non la questura, di fare appello all'intera città di Milano e di provocare lo sgombero. «Alle 6 del mattino (29 marzo 2000) mettiamo le barricate intorno alla piazza, diamo fuoco alle barricate[...] ricostruendo in ogni barricata una stanza di casa. Aspettando che la polizia arrivasse, eravamo sui divani...e costruimmo questa torre altissima con i tubi innocenti e c'erano i ragazzi di Garigliano che speakeravano con la musica appalla come se fosse una performance. Sapevamo che non saremmo mai riusciti a resistere e a tenerci la casa, perché

¹ <http://ricerca.repubblica.it/repubblica/archivio/repubblica/2000/09/18/ore-15-cancellato-il-metropolix.html>

	<p>già in quegli anni iniziò la speculazione edilizia su quella zona lì. Infatti quel palazzo è stato venduto a delle cifre assurde. Quando la polizia arrivò, alcuni di noi rientrarono in casa. Avevamo costruito questo fortino con i tubi innocenti, con tutta questa coreografia fatta in polistirolo...si avevamo fatto un bordello della madonna...come se fosse un castello e questi cominciarono a manganellarci, convinti che dietro non ci fosse niente, così ci ammazzavano di botte e invece c'erano i tubi innocenti che ci proteggevano! E ad un certo punto dalle finestre calarono cinque persone con le imbragature a garantire il fatto che non entravano e ci ammazzavano. E quindi c'erano cinque persone calate, noi dentro la costruzione in tubi innocenti fuori da casa e inizia questa guerra assurda con la polizia perché loro tentavano di menarci, noi da casa avevamo degli idranti iniziamo a sparargli l'acqua addosso a marzo e ci venivano addosso, e noi protetti, in tutto ciò dopo ore e ore c'era tutta Milano lì davanti, nel senso che più di mille persone di tutti i vari spazi lì a tenerci. Era anche bella come roba, c'era la piazza piena, di gente del movimento ma anche del quartiere. Durò delle ore."</p> <p>Dopo lo sgombero del <i>primo Metropolix</i>, lo stesso giorno, il gruppo di studenti e lavoratori, aumentato in numero rispetto all'inizio dell'esperienza, andò lungo viale Zara ad occupare un secondo posto. Da trenta erano passati ad una cinquantina di ragazzi, con una media di vent'anni. Prese vita l'esperienza del <i>secondo Metropolix</i>, che durò dal 29 marzo 2000 al 17 settembre 2000. Era il palazzo delle Poste, un edificio di otto piani a "C" abbandonato con 800 stanze, che era in passato destinato ad alloggiare lavoratori, di così ampie dimensioni che gli stessi occupanti lasciarono vuote due ali, abitando solo 160 stanze. Il secondo <i>Metropolix</i> fu così un'esperienza di abitare collettivo, autogestito da giovani ormai quasi tutti lavoratori che venivano dalla prima esperienza dell'ostello e avrebbero voluto creare uno studentato, che non si confaceva però alle caratteristiche del palazzo, né alla localizzazione nella città. Si configurò come un rifugio per gli abitanti, dove passarono l'estate, al termine della quale furono sgomberati. L'uso era esclusivamente la residenza, che viste le dimensioni, si allargava anche all'ospitalità di molti giovani che rivendicavano sempre politicamente il diritto all'abitare e alla mobilità giovanile, al diritto per i giovani di uscire di casa. La rivendicazione principale era il bisogno di spazi per i giovani, da quelli abitativi a quelli sociali, in un contesto diverso da quello di oggi però, perché allora era più facile per i ragazzi trovare lavoro. Ancora l'occasione dello sgombero fu una prova di elevata spettacolarizzazione, sia da parte degli occupanti che dalla parte delle forze dell'ordine. Elicotteri della polizia e attivisti che minacciavano di buttarsi dall'ottavo piano...</p> <p>I ragazzi di <i>Metropolix</i> dovettero abbandonare anche quello spazio, ma non finirono la loro attività in città e la loro lotta per il diritto alla casa. Iniziarono senza uno spazio a fare una serie di iniziative in giro per la città e in coordinazione con altri spazi sociali e case occupate, tra cui una fu l'occupazione dell'assessorato alle Politiche Giovanili che era in piazza Duomo, con tanto di striscioni. Dopo pochi giorni senza casa, organizzarono una terza occupazione che mirava a moltiplicare per tre la realtà di <i>Metropolix</i>, occupando tre case invece che solo un posto. L'azione fu resa pubblica, con una chiamata nazionale alla rete in cui erano immersi, e compiuta con un pullman, che ebbe come tappe due case nella Maggiolina e una in Garibaldi: <i>Mi Casa</i> in via Maggiolina 8, la seconda era <i>Hata</i> in via Taramelli 21 e la terza <i>Aus</i> in Corso Garibaldi 24. Solo l'ultima resistette qualche mese, fino alla primavera dopo. Era il 2001 e gli occupanti di <i>Metropolix</i>, giovani ventenni, partirono l'estate per la manifestazione del G8 di Genova, che fece terminare definitivamente quell'esperienza. Chi di loro continuò nelle lotte dal basso confluì in altri percorsi.</p>
--	---

Scheda 7_ Il pOstello autogestito



Quando	Dal 1° giugno 2004 al 2009
Dove/origine posto	Nasce come progetto all'interno del centro sociale <i>Pergola Move</i> , occupato nel 1989 e sgomberato nel 2009, anche se dagli anni Duemila iniziò a pagare un affitto. Isola, via della Pergola 5.
Chi/origine persone	Dopo tre anni dallo sgombero di <i>Metropolix</i> , alcuni degli stessi militanti apre il secondo ostello autogestito a Milano. Più avanti negli anni l'ostello cambiò di gestione. Erano previste delle turnazioni per cinque degli otto ragazzi che gestivano l'ostello, distribuiti su tutto il giorno.
Attività autogestite e Stile di vita	Gli spazi erano ricavati al primo dei tre piani dell'edificio già utilizzato come abitazione ai piani superiori dai componenti del centro sociale, e si articolavano in cinque stanze da quattro a otto posti letto, per 26 posti totali, ciascuna con un bagno e una cucina. Il valore aggiunto all'ostello era proprio l'appoggio allo spazio multifunzionale della <i>Pergola</i> , che offriva uno spazio all'aperto, un club, una caffetteria, cucina popolare e internet gratis, vero pregio della realtà autogestita più avanzata di Milano nel campo dell'informatica. L'accoglienza che offriva il <i>pOstello</i> era lontana da logiche di lucro, completamente autogestita e un pernottamento costava 10 euro, per massimo dieci giorni, con debite variazioni decise collettivamente. Con il costo del servizio si andava oltre a pagare l'affitto di 800 euro, anche a coprire il compenso autodeterminato per i gestori dell'ostello, pari a 500 euro a testa, e questo andava a definire il progetto di auto-reddito, già sperimentato con il primo <i>Metropolix</i> . I primi lavori di sistemazione e creazione dell'ostello comprendevano la ristrutturazione delle porte, il recupero dei letti e in generale delle stanze con il mobilio, oltre al cablaggio per la rete internet. Dal 1° gennaio 2005 il collettivo di gestione, <i>Reload crew</i> , cambia le regole dedicate alle ore e al lavoro del <i>postellante</i> , in ottica di migliorare condizioni dei ragazzi: aumenta in numero di chi accede all' autoreddito , prevedendo anche l'accesso di esterni, diminuzione del numero di ore di lavoro a settimana e un rimborso per i pendolari.
Rivendicazioni, proteste (metodi)	L'attività del <i>pOstello</i> , più che di antagonismo e protesta, si configurava come un servizio alla libertà di circolazione "delle intelligenze e delle persone" che potesse costruire una metropoli multiculturale, una comunità nelle differenze da poter vivere in maniera alternativa, per sviluppare relazioni nel rispetto delle libertà di tutti. L'apertura dell'ostello era permanente, sin dalla sua inaugurazione.
Esternalità positive	L'offerta di rete internet autoprodotta dagli <i>hacker</i> attivi in <i>Pergola</i> , riusciva a coprire una buona parte del quartiere.
Relazioni con il quartiere e Reti sostegno/ collaborazione	Le realtà autogestite come <i>Garigliano</i> e <i>Metropolix</i> erano dunque quelle da cui era partito il progetto, facendo confluire da una parte le competenze informatiche che caratterizzarono quella che fu chiamata <i>Pergola Revolution</i> e dall'altra le capacità di gestire una struttura dedicata all'accoglienza temporanea.
La fine dell'esperienza	Sebbene ci fu un cambio di gestione, in cui la comunità originaria di <i>Reload</i> abbandonò il campo, l'ostello mantenne nome e attività fino allo sgombero del centro sociale. L'intero edificio è stato abbattuto e al suo posto sono state costruite nuove residenze.

Scheda 8_ Malamanera, Lab Zero, Bottigliera, Stamperia



Quando	Dal 4 luglio 2003 al 2005 la prima, le altre tutte legate dal 2009 al 2011 e 2013.
Dove/origine posto	In via Bovisasca 65, presso la stazione di Bovisa, c'era una palazzina con una rimessa di camion e un grande cortile, appartenente alle ferrovie: prima di essere abbandonata era infatti la casa del custode del servizio ferroviario. Le altre tre esperienze del quartiere Ticinese e Porta Genova – Ripa di Porta Ticinese 83, via Savona 18, via Giannone 8 e l'ultima di via Cola di Rienzo. Via Savona era una vecchia casa di ringhiera che offriva appartamenti per ciascun gruppetto e a piano terra gli spazi comuni.
Chi/origine persone	Una trentina di studenti ventenni, chi con alcune esperienze di occupazione alle spalle, chi non ancora, chi ancora solo studente, chi lavoratore, decisero di iniziare un'esperienza di vita

	custode del servizio ferroviario. Le altre tre esperienze del quartiere Ticinese e Porta Genova – Ripa di Porta Ticinese 83, via Savona 18, via Giannone 8 e l'ultima di via Cola di Rienzo. Via Savona era una vecchia casa di ringhiera che offriva appartamenti per ciascun gruppetto e a piano terra gli spazi comuni.
Chi/origine persone	Una trentina di studenti ventenni, chi con alcune esperienze di occupazione alle spalle, chi non ancora, chi ancora solo studente, chi lavoratore, decisero di iniziare un'esperienza di vita collettiva, il <i>Malamanera</i> , trovandosi di fronte al bisogno di uscire di casa dei genitori ma in mancanza di risorse economiche, tipiche della condizione giovanile. La maggior parte avevano vissuto l'esperienza del centro sociale <i>Bulk</i> , ma essendoci divergenze decisero di distaccarsi per dar vita ad un altro progetto con una dimensione prevalentemente abitativa.
Attività autogestite e Stile di vita	L'esperienza di vita collettiva autogestita si basa su una forte decisione e consapevolezza di quello che questo comporta, maggiormente se realizzata tramite l'occupazione. Il discorso di fondo, oltre alla risposta ad un bisogno, era la scelta di rompere la forma consueta dell'abitare che consisteva nell'acquisto o nell'affitto di una casa solo per sé, e che costituisce il modo di abitare standardizzato per i cittadini della metropoli. Gli spazi abitativi divisi ad esempio di via Savona erano affiancati a degli spazi collettivi che offrivano la dimensione di scambio sociale e politico.
Rivendicazioni, proteste (metodi)	Le rivendicazioni dell'esperienza ricalcano uno degli slogan degli anni Settanta "la casa è di chi l'abita", e sono nate essenzialmente dal bisogno di studenti e giovani lavoratori che sono andati insieme ad <i>auto-assegnarsi</i> una casa.
Relazioni con il quartiere e Esternalità positive	Tutte le esperienze hanno in comune la condivisione dell'abitare ma anche una serie di attività sociali che scaturiscono dal collettivizzare le energie e le idee. Influire sul quartiere che le ospita è una caratteristica comune, aprendo lo spazio per musica, momenti conviviali di pranzi e cene, pulizie comuni, incontri di vario taglio culturale. Siamo sempre nel quartiere Ticinese, tra i più popolari e malfamati di Milano, che accoglieva i ragazzi che occupavano rivendicando i loro bisogni di casa e di socialità.
Relazioni con istituzioni	L'amministrazione allora di destra non viene contattata in alcun modo, perché l'ideologia dell'esperienza di <i>Malamanera</i> rifiuta le trattative con le istituzioni: qualora si procedesse con una regolarizzazione si andrebbe infatti a ledere il progetto stesso dell'abitare collettivo autogestito, dell' <i>autoassegnazione</i> che si è compiuta in risposta al bisogno abitativo. «...la forma di abitare possa essere anche una forma offensiva di lotta, non soltanto un modo per riappropriarsi di un bisogno, considerando l'occupazione in questo senso la trattativa viene meno...» ¹
La fine dell'esperienza	Con <i>Malamanera</i> (dopo lo sgombero l'edificio è stato abbattuto, lasciando solo la spianata ancora oggi esistente) è iniziato un percorso politico di lotta attorno al tema della casa, portato avanti da gruppi di giovani che variamente si riunivano occupando edifici anche con diversa finalità, ma sempre nello stesso periodo che va dal 2007 al 2012. Un esempio fu il tentativo (durato tre mesi) di creare uno studentato occupando la vecchia sede del PCI in via Voltorno, fu il <i>Voltorno 33</i> , con protagonista il gruppo <i>Asso nello Spazio</i> , che si orientava più sulla questione abitativa studentesca a Milano. Le altre esperienze si radicalizzarono in un percorso segnato da dinamiche cicliche di occupazione e sgomberi dal 2009 al 2012, nel quartiere Ticinese, a partire da <i>Lab Zero</i> , che ha resistito per due anni, per proseguire poi con <i>Bottigliera</i> e <i>Stamperia</i> , e in seguito con altre occupazioni, che si andarono ramificando in diversi soggetti e spazi, tutte sgomberate in un arco di tempo limitato, con un'infinità di denunce per occupazione abusiva sulle spalle degli attivisti. A fine febbraio 2013 si è assistito ad un'altra occupazione in via Cola di Rienzo in zona Porta Genova, da un gruppo di giovani studenti e lavoratori precari che allo slogan di autonomia ovunque hanno "liberato" una palazzina residenziale abbandonata con case a ringhiera, cortile interno e pizzeria al piano terra, rinominata <i>Antica pizzeria del popolo</i> .

Scheda 9_ Il collettivo Lambretta



¹Dall'intervista con un ex attivista di Malamanera

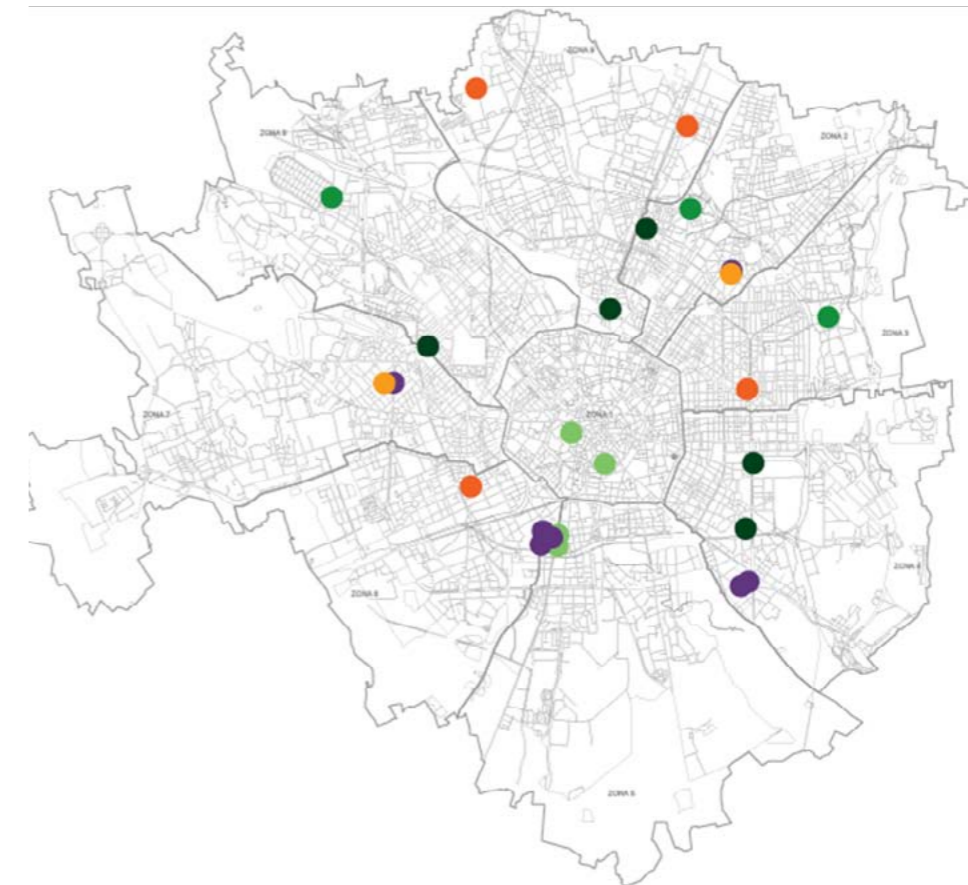
Quando	Dal 21 aprile 2012 al 23 ottobre 2012 e nuovamente occupato il 24 novembre 2012.
Dove/origine posto	Piazza Ferravilla, zona Città Studi, di fronte alla sede dell'Aler di viale Romagna. Il <i>Lambretta</i> è nato con l'occupazione di quattro su dodici villette, di proprietà Aler, disabitate da anni e lasciate al completo degrado, tanto da diventare il luogo di ritrovo di tossicodipendenti e di spacciatori. Affianco, in via Apollodoro, si trova il Centro Accoglienza e trattamento delle Dipendenze (CAD), che testimonia l'effettiva presenza dei suoi utenti nella zona.
Chi/origine persone	Un gruppo di studenti e attivisti provenienti da vari spazi sociali, variamente composto anche per fascia d'età, compresa tra i 15 e i 30 anni.
Attività autogestite e Stile di vita	La prima attività portata a termine fu la pulizia degli stabili dalle siringhe e dallo stato di degrado e abbandono in cui versavano da anni. Lo spazio occupato era organizzato tra finalità abitative e sociali, aperte al quartiere: due villette abitative , la prima dà sulla strada e la seconda è quella in fondo al cortile; quelle al centro erano sociali, una era lo spazio degli studenti , nell'altra c'era il pub . Ogni villetta ha tre stanze, che erano abitate da una o due persone, che erano coloro che arrivavano da lontano, studenti fuori sede, o lavoratori precari, in entrambi i casi non in condizioni di potersi permettere un affitto a Milano. L'abitare nelle villette era sempre una dimensione collettiva, in quanto i pranzi si consumavano insieme, e la dimensione privata era ridotta ad una stanza, circondata da spazi comuni e un cortile molto sfruttati dato il periodo primaverile ed estivo. L'attività sociale era variegata e promossa da vari gruppi: assemblee aperte alla cittadinanza, una palestra funzionante con corsi gratuiti di box ma anche di yoga, corsi di cosmesi naturale, la falegnameria, internet gratis, cineforum, oltre a concerti, aperitivi, pranzi e cene.
Rivendicazioni, proteste (metodi)	La stessa scelta dell'occupazione di stabili Aler si pone in una linea di rivendicazioni sul tema della casa, che già viene seguita dalle altre realtà attive oggi a Milano. Il lasciare le case chiuse con le lamiere e sfitte a fronte di emergenza e bisogno abitativo è l'accusa principale che viene sollevata, che si combatte con la riappropriazione e la riqualificazione dal basso delle stesse case, aprendole a chi ne ha bisogno e si attiva in prima persona. Duramente criticata è anche la
	vicinanza di Aler con le pratiche e i soggetti mafiosi, la vendita del patrimonio, la mala gestione che lascia alloggi vuoti e riscaldati, oltre al grave atto di danneggiare gli alloggi ad ogni sgombero eseguito. Oltre alla pubblicazioni di comunicati, produzione di materiale distribuito in città, le azioni di protesta sono passate dai presidi sotto la sede vicina dell'azienda immobiliare, ad occupazioni simboliche di altri edifici vuoti, alla partecipazione a cortei per il diritto alla casa. In occasione dello sgombero, il <i>Lambretta</i> fece una petizione e raccolse più di mille firme in suo sostegno, tra personalità famose, gruppi e associazioni interi, autogestiti e non, da tutt'Italia.
Esternalità positive	Sembra che sull'agenda pubblica qualcosa si sia mosso, e che l'attenzione per il bisogno di spazi sociali in città si sia risvegliata, ma non ancora quella per l'abitare degli studenti e dei giovani lavoratori precari.
Relazioni con il quartiere	I ragazzi del <i>Lambretta</i> sono stati subito accolti favorevolmente dal quartiere, con cui hanno stretto da subito forti relazioni di solidarietà e collaborazione . L'opera di recupero dal basso e l'allontanamento di spacciatori e tossicodipendenti dallo spazio fu subito ben vista dagli abitanti, che cominciarono a partecipare attivamente alla vita delle villette, riappropriandosi tramite le attività in comune di uno spazio liberato dai ragazzi del collettivo.
Reti sostegno/ collaborazione	L' <i>associazione Fausto e laio</i> supportò i ragazzi dall'inizio, in quanto la loro storia era particolarmente vicina alla situazione che si andava a toccare in Piazza Ferravilla. I due attivisti che danno il nome all'associazione erano infatti stati uccisi in seguito a delle scoperte troppo approfondite che avevano fatto in merito al traffico di eroina che girava attorno al <i>Leoncavallo</i> negli anni Settanta. Altre associazioni come il <i>GAS</i> gruppo di acquisto solidale di zona arricchì lo spazio con dei corsi, un gruppo di signore organizzò il corso di yoga e il Coro delle voci di mezzo eseguiva le sue prove al <i>Lambretta</i> . Alle assemblee partecipava il comitato per Milano Z3 , oltre a una varietà di soggettività che aiutarono i ragazzi. Ad esempio il titolare del bar di fronte si accordò con alcuni ragazzi per farli lavorare in un secondo bar che avrebbe aperto l'inverno.
Relazioni con istituzioni	Le relazioni con le istituzioni formalmente non ci sono mai state, in quanto sia il Comune di Milano che il Consiglio di Zona 3 non possono appoggiare le esperienze che, seppur positive e aggreganti, che migliorano la qualità di vita nei quartieri, sono illegali. I rapporti informali invece sono presenti per questa esperienza come per altre. "Noi siamo andati in Consiglio di Zona a dire guarda che ci vogliono sgomberare c'è stata una rivolta, tutti a chiamare il sindaco, perché tutta gente che lo conosce bene. C'è stata una grossa presa di posizione pubblica da parte loro. Nel corso degli anni ho visto che la gente ti dice le robe però avere il coraggio di dire pubblicamente noi difendiamo questi ragazzi, hanno ragione. Il <i>Lambretta</i> è stato particolare, ben voluto nel quartiere"

	Nonostante la contrarietà all'atto dell'occupazione in quanto illegale e non assecondabile per principio dalle istituzioni, il Consiglio di Zona 3 pubblicò una delibera approvata dalla maggioranza che comunicava la contrarietà allo sgombero del Lambretta. La rete informale intessuta dietro ai meccanismi formali si era già mossa per contattare un sindaco che però mai si espresse, come anche l'Assessore alla Casa Castellano: unico a prendere posizione fu l'Assessore alle Politiche Sociali Majorino, che condannò apertamente l'illegalità della realtà autogestita.
Progettualità non realizzate e La fine dell'esperienza	In seguito allo sgombero dello scorso ottobre, in cui l'Aler ha causato danni rilevanti alla struttura, come rompere i sanitari e i tubi nei muri per togliere il riscaldamento, non si è potuto attuare il progetto di studentato che aleggiava nell'aria, e si è dovuto interrompere il progetto abitativo presente prima, lasciando solo il collettivo di studenti più giovani ad autogestire lo spazio sociale. Lo sgombero suscitò grande attenzione pubblica da parte di tutta la città ma anche di realtà esterne a Milano, collegate alla rete dei centri sociali e solidali contro tutte le azioni di sgombero di occupazioni o al mondo della cultura e della musica. Tutte le associazioni sociali e politiche accorsero in solidarietà con il Lambretta: il Comitato Z3 pubblicò un comunicato contro lo sgombero, a cui seguì anche una presa di posizione pubblica del Consiglio di Zona 3. È questo un precedente di cui a Milano non si hanno paragoni, un organo istituzionale che tramite un comunicato esplicita la contrarietà allo sgombero, e si muove per intercedere con il Comune di Milano, pur ammettendo l'ingiustificabile occupazione.

Una mappa delle mobilitazioni

Le mobilitazioni presentate nei paragrafi precedenti rientrano in una geografia delle occupazioni milanesi più ampia, che comprende una varietà di esperienze incentrate su diversi frame di azione e di strategie, susseguite sin dai primi del Novecento¹. Nella figura che segue sono localizzate le realtà ancora esistenti, che hanno come tema centrale di mobilitazione l'abitare, in gradazioni differenti. In allegato alla ricerca di tesi si trovano altre mappe, che contano un totale di 116 occupazioni: una stima approssimata che non calcola le realtà di occupazione di singoli appartamenti né quelle di durata inferiore ai tre mesi. Inoltre nella stessa via è possibile che si siano verificati casi plurimi, ad esempio in zone come il quartiere Ticinese, o Corvetto, che vengono riassunti in un computo unico.

Figura 4. Realtà autogestite esistenti



Fonte: mappa dell'autore

¹ ASCARI G., GUARNACCIA M., Quelli che Milano. Storie, leggende, misteri e varietà, Milano, RCS, 2010

3. L'indebolimento delle pratiche dal basso

A fronte della tensione abitativa, e delle difficoltà delle politiche pubbliche, sembrano essere limitate e poco visibili formulazioni alternative del problema e delle risposte. Gli esempi di mobilitazione sui temi dell'abitare che possano essere considerate "insorgenti" ovvero parte di una trama di "energie socio-territoriali alternative in atto e potenziali" (Paba 2000), sembrano essere modeste tanto nella consistenza quanto nell'incisività rispetto alla concezione e sviluppo di politiche pubbliche. La terminologia adottata nel dibattito accademico, si rifà ad una corrente di studi urbani che pone l'accento sulla spontaneità delle pratiche organizzate dalla popolazione, sul loro carattere insorgente, ovvero orientato a re-inventare relazioni e re-interpretare le condizioni che il territorio offre. La capacità di costruire nuovi schemi di spazi e di pensiero in cui attivare energie, liberare tempo e desideri per rispondere direttamente e in modo concreto a quelli che sono sentiti come bisogni insoddisfatti. La teoria dell'*insurgent planning* (Holston 1995, 2008; Sandercock 1998; Harvey 1999; Friedmann 2002; Miraftab 2006) guarda alla presenza delle realtà autogestite non per la sfumatura semantica relativa al loro carattere sovversivo e antagonista, per puro scopo di ribellione a schemi calati dall'alto, ma come intenzionalità propositive in campo, che si innalzano in modo creativo e innovativo per opporsi alle politiche urbane in atto non soddisfacenti.

"Insurgent planning practices are characterized as counter-hegemonic, transgressive and imaginative. They are counter-hegemonic in that they destabilize the normalized order of things; they transgress time and place by locating historical memory and transnational consciousness at the heart of their practices. They are imaginative in promoting the concept of a different world as being, Walter Rodney says, both possible and necessary."
Faranak Miraftab, 2009

Analizzare le pratiche insorgenti, i progetti auto-organizzati e le "politiche pubbliche dal basso" (Paba 2000), che possono essere rintracciati nel contesto urbano, vuole essere una lente interpretativa sui metodi e sui risultati conseguiti che mette in luce le potenzialità delle mobilitazioni, per la casa in particolare.

In questa ricerca risulta peraltro interessante considerare un ulteriore aspetto semantico della parola "insorgente": insorgere come il nascere, la formazione di nuove esperienze di realtà dal basso. Pratiche che manifestano il tentativo di trovare risposte al bisogno abitativo oltre all'offerta pubblica e privata, ma anche oltre ai classici *frames* delle mobilitazioni sui temi dell'abitare, che appartengono ad un tempo ormai passato. Nel capitolo che segue si affrontano con queste premesse l'interpretazione della debolezza delle mobilitazioni dal basso a Milano, attraverso elementi a loro interni ma anche esterni, del contesto in cui sono immerse.

Più complessivamente, la scarsa qualità di molte trasformazioni sarebbe anche discesa dalla generale latitanza di significativi processi di discussione e mobilitazione pubblica in un panorama segnato da conflitti "a bassa radicalità" e generalità (Pasqui, 2007) e come tali incapaci di arricchire in modo rilevanti i processi ed i loro esiti.¹

¹ BRICOCOLI M., COPPOLA A., Nuove politiche e progetti abitativi a Milano, Paper for the Espanet Conference, Milano September 2011

Le mobilitazioni dal basso esistenti a Milano costituiscono una prova di continuazione di costruzione e progettazione, di *frames* strategici che operano in maniera non visibile, e rientrano in una fase latente del ciclo delle mobilitazioni (Melucci 1996). "Le ondate di protesta non appaiono dal nulla" (della Porta 2003): vista la storia del movimento milanese per la lotta alla casa risalente agli anni Settanta, la si potrebbe riconoscere come una fase visibile, mentre la fase attuale come ancora funzionante ma latente e di scarsa mobilitazione.

Le voci dal basso

Nelle schede del capitolo precedente sono riportati, pur nella non completa esaustività, esempi delle realtà che si sono mobilitate dal basso negli ultimi quindici anni, e sono state scelte per tratti di contrasto e critica delle loro pratiche. Gli esperimenti autogestiti individuati si oppongono ogni volta con *frames* differenti all'inadeguatezza e all'inefficienza di un sistema territoriale, economico e politico di una città che da decenni non è in grado di affrontare con efficacia, ad esempio, la questione abitativa.

Ognuno dei casi rappresentati, anche se in forme diverse quali la costituzione in comitato, l'abitare collettivo in un edificio occupato, il creare un ostello o uno studentato o meramente l'abitare in un appartamento occupato, ognuno di queste forme insorgenti dal basso costituisce una diversa declinazione di protesta e esternazione all'attenzione pubblica del bisogno abitativo. La scelta di queste modalità di abitare è intrinsecamente legata ad una presa di posizione ben precisa che si colloca in opposizione ai modelli standard dell'abitare in affitto o in proprietà, e ai fautori di questo tipo di offerta standardizzata.

La **capacità di aggregazione** di una mobilitazione dipende da tre fattori: la struttura sociale, il contesto politico e i *frames* di strategia e azione (Tarrow 1998). La capacità di una mobilitazione di portare un problema sull'agenda pubblica è quindi connesso alle sue forze aggregative, che dipendono sia da fattori esterni che da fattori interni. È questo uno dei cardini attorno a cui ruota il paragrafo: la difficoltà degli attori dal basso di far sentire la propria voce in quanto il loro indebolimento consiste nella perdita di seguito e di incisione sulla società di diffondere obiettivi comuni in un contesto di estrema capillarizzazione dei modi di vita e dei bisogni, nonché la loro dispersione sul territorio, e quindi la loro difficile intercettazione.

Come primo obiettivo, i protagonisti di queste esperienze sono orientati a portare sull'**agenda pubblica** le proprie rivendicazioni. Destare l'attenzione del Comune e dell'Aler su dimensioni del problema della casa, che non sono sufficientemente prese in considerazione e trattate dalle politiche. Portare un problema sull'agenda pubblica è un obiettivo delle mobilitazioni. La forza e la sfida portata dalle realtà che agiscono dal basso risiede nel mettersi in prima persona di fronte agli amministratori e ai gestori del patrimonio abitativo, opporsi ad essi, cercando di ottenere una risposta, una reazione e la presa in carico, tra le proprie responsabilità, di affrontare il problema della casa ascoltando le voci sollevate.

La prima modalità di portare all'attenzione pubblica e sull'agenda politica il problema abitativo è tramite **forme di protesta** di massa, come cortei e occupazioni. Questa modalità è più estrema e non prevede alcun tipo di mediazione e di ricerca di dialogo con le istituzioni, raramente con i proprietari. È un *frame* di azione che punta a incidere sull'opinione pubblica, non intesa come la stampa, ma come le persone che si intercettano nel quartiere e che potrebbero aggregarsi alla mobilitazione.

In questo filone alcune voci si levano ancora in città, pur avendo perso il carattere "di massa", essendo oggi

molto limitate in numero di partecipanti, ricorrenza ed intensità conflittuale, rispetto agli anni Settanta. Si pensi alle mobilitazioni dei comitati che difendono il diritto alla casa, due dei quali sono riportati ad esempio in quanto sono quelli relativamente più attivi nella città.

Il Comitato di Lotta Casa e Territorio di Ticinese attivo sin dagli anni Settanta, ha scontato un'evidente indebolimento: in passato vi erano nel quartiere interi palazzi occupati, la popolazione che lì viveva partecipava a scioperi degli affitti, e le motivazioni erano, oltre alla presenza del comitato come promotore delle proteste, la base comune sociale su cui poggiavano le rivendicazioni. L'opinione pubblica era lo stesso substrato della mobilitazione a cui si rivolgeva il comitato e la quale diventava parte del movimento. Ad oggi lo stesso comitato, o meglio, coloro che hanno raccolto la sua eredità, proseguono con gli stessi metodi, ma in condizioni sociali e politiche mutate. La frammentazione della società non permette più agli individui di condividere stessi obiettivi ed interessi da perseguire nelle lotte; perciò il Comitato di Ticinese, mobilitando sempre le stesse fasce basse della popolazione, che ora sono ridotte, eterogenee, e con differenti problematiche al loro interno. Vivono nelle case di edilizia pubblica, alle soglie della povertà, ai limiti dello sfratto o dello sgombero, ma restano in misura non influente a livello cittadino, pur riuscendo ad appoggiarsi ad una rete già esistente e con lunga tradizione di mobilitazione.

I cortei indetti, i presidi contro gli sgomberi o gli sfratti sono occasioni per alzare la voce sul problema abitativo ed elencare le specificità sulle condizioni in cui versa l'edilizia pubblica e per cercare di identificare tra le autorità un soggetto a cui opporsi (Melucci 1996), che viene riconosciuto nell'azienda Aler e nel Comune in generale, ma a volte anche in determinati politici. Se le occupazioni delle case popolari sono diventate, a causa degli ultimi decenni di repressione e sgomberi, una pratica che i militanti utilizzano ora in sordina, per risolvere il problema abitativo di pochi, uno tra i più giovani comitati milanesi, nato nel 2009, gli *Abitanti di San Siro*, si prodiga in azioni di protesta che assumono caratteri più radicali e teatrali, per portare il problema abitativo sull'agenda pubblica. Oltre a seguire i *frames* strategici comuni ad altri comitati, negli ultimi mesi si riscontrano delle modalità di azione non adoperati da altre realtà in tempi recenti. Si fa riferimento ad episodi come l'irruzione a Palazzo Marino¹ da parte degli attivisti a seguito di uno sgombero di un appartamento, effettuato nonostante il picchetto antisfratto organizzato. I partecipanti al picchetto della mattina si recarono direttamente nella sala del consiglio comunale, interrompendo la riunione tra l'Amministrazione e Aler, che stavano discutendo del rinnovo del contratto di gestione degli immobili residenziali in capo all'azienda. Un altro evento di protesta che si colloca in posizione più radicale e che mira ad attirare l'attenzione dell'attore pubblico è stata l'occupazione di un appartamento durante il giorno, durante un corteo² che aveva come tema proprio la casa. Scendendo nello specifico, in quartiere della manifestazione era sempre San Siro, la casa di proprietà Aler: l'alloggio venne aperto, ma non ci andò ad abitare subito una famiglia. Gli attivisti con questo gesto volevano costringere Aler ad assegnarlo entro due settimane, pena l'occupazione.

Il comitato degli *Abitanti di San Siro*, forte della stretta collaborazione in cui è immerso con il centro sociale *Cantiere*³, è in grado di portare avanti tipologie di proteste ed azioni che escono dalle pratiche ritualizzate del movimento per la lotta alla casa degli anni Settanta, e sceglie metodi di protesta che riducano le distanze fisiche con l'amministrazione della città, per portare sull'agenda pubblica il problema. Un'uscita, quella di

¹ Per una descrizione più dettagliata dell'evento di protesta si rimanda alla scheda sul comitato Abitanti di San Siro.

² L'appartamento è stato occupato durante il corteo, pubblicamente e in modo ancor più visibile perché al primo piano e con fumogeni colorati, oltre alla performance di ragazzi con scala e maschera dell'ormai celebre film "V per vendetta", segno della campagna nominata precedentemente #occupysfitto.

³ Il centro sociale Cantiere ha sede in via Monterosa, nel quartiere San Siro, dal 2001. Parte degli attivisti hanno favorito la formazione del comitato degli Abitanti di San Siro nel 2009, e le loro attività sono ad oggi strettamente intrecciate.

fronteggiare da vicino l'oppositore, che si vede perseguita come alternativa all'incapacità di aggregare le masse e mobilitare risorse in ingenti quantità, e quindi alternative alle mobilitazioni di grandi piazze.

A titolo esemplificativo si sono riportati due esempi chiarificatori sulla portata e sull'efficacia che dimostrano le mobilitazioni dal basso nel portare il problema abitativo sull'agenda pubblica. Queste realtà non sono più in grado di catalizzare la forza delle masse verso obiettivi comuni, e anche i metodi di protesta classici quali cortei e manifestazioni si possono contare in numero ridotto sul territorio milanese degli ultimi anni. Il ritirarsi delle voci dal basso è conseguenza non solo di elementi interni al *framing* delle mobilitazioni, ma anche a tutto il contesto socio-politico che le circonda, come si vede nei paragrafi seguenti, a partire dalla frammentazione sociale passando per la rappresentanza politica ed eventuali parti che possano essere da interlocutori validi agli attivisti, per arrivare ai meccanismi di adattamento a cui si poggia il disagio abitativo, alternativi agli attori che si muovono dal basso.

A fianco alla frammentazione sociale, dei movimenti, vi è anche quella delle **istituzioni politiche**: i governi recenti non rappresentano più un nemico chiaro da fronteggiare, poiché si presentano sottoforma di grandi coalizioni, indebolendo infine i movimenti "nel passaggio dalla piazza alle istituzioni" (Della Porta, 2013). Sempre secondo Della Porta, ciò avviene perché i movimenti sono più forti se hanno un sistema di accesso alle istituzioni. Assieme alla crisi di rappresentanza dei partiti, anche i movimenti subiscono un arresto di affluenza nelle proprie fila, ma gli attivisti continuano a credere nell'auto-organizzazione come strumento di possibile impatto sulle istituzioni, da qui il permanere delle mobilitazioni diffuse.

La rabbia debole di chi non si mobilita

Gli abitanti in condizioni di disagio sembrano muoversi incessantemente. Nelle stagioni fredde gli homeless si muovono per raggiungere [...] spazi al coperto o verso le stazioni della metropolitana [...]. Si muovono gli occupanti abusivi [...] costretti a traslochi continui a causa degli sgomberi incombenti [...]. Si muovono gli studenti fuori sede, che nel periodo della formazione vivono in tre o quattro case diverse, cercando il modo migliore per sfruttare le risorse disponibili, condividendo di volta in volta la stanza, il bagno, aggregandosi e riaggregandosi, componendo il proprio panorama abitativo di un numero ampio di interni e di compagni di vita in pochi anni. Muoversi è forse la tattica che attraversa e caratterizza nel modo più completo il panorama del disagio. In qualche caso questa irrequietezza mira all'invisibilità, ci si muove per non essere "messi a fuoco", per adattarsi a condizioni che cambiano incessantemente, per sfruttare al meglio condizioni inaspettate che si presentano. Questa forma di nomadismo urbano a corto raggio caratterizza trasversalmente popolazioni molto differenti.¹

Tra le criticità rilevate degli esempi di mobilitazione degli ultimi anni a Milano che concorrono al loro indebolimento, vi è la mancanza di rappresentanza e riconoscimento nelle pratiche insorgenti dal basso, la convinzione che non possano essere trovate le risposte al proprio bisogno abitativo tramite i loro metodi di protesta. L'adattarsi è la condizione principe che domina il panorama abitativo milanese.

Il cambiamento socio-demografico e la diversificazione delle situazioni di bisogno abitativo disperdono e frammentano i possibili destinatari delle istanze dal basso. L'abitare si è frammentato così come gli obiettivi della popolazione. Muoversi, **adattarsi**, o occupare, nascondersi all'occhio vigile delle istituzioni. Un brulicare di situazioni differenti di abitare, nomadi, accomunate dall'essere situazioni di precarietà o affollamento, dall'aggregarsi unendo le proprie risorse ed energie, non però per esternare e alzare la voce sull'*abitare diffi-*

¹ MULTIPLICITY, Milano le cronache dell'abitare, Mondadori, Milano, 2007

cile (La Varra 2007), ma per sopravvivere, adattandosi silenziosamente, non pretendendo nulla di più da una situazione abitativa che tende a normalizzarsi verso basso profili qualitativi.

Nella prima parte della ricerca si sono delineate le situazioni abitative delle fasce di popolazione che affrontano una situazione di rischio abitativo, come gli sfrattati e altre situazioni di grave disagio e come i giovani, lavoratori precari o studenti. Le strategie adattative del vivere insieme e condiviso per affrontare l'insostenibilità dei canoni d'affitto, o l'occupazione per appropriarsi di una casa che è lasciata all'abbandono, rientrano in logiche più ampie di uscita dal problema abitativo che seguono un canale individuale, riflettendo l'esigenza di trovare una risposta immediata per plasmarsi ad un contesto¹ che, pur nella sua varietà, pone forti limitazioni di scelta. Adattarsi è diventata la strategia principale di fronte a costrizioni sociali ed economiche, imposte da una serie di tendenze, come la **frammentazione** della società, delle ideologie e delle politiche territoriali. Il cambiamento demografico, l'aumento delle famiglie e allo stesso tempo la diffusione di nuclei familiari con numero di componenti ridotto a uno o due persone favorisce modelli abitativi individualizzati.

Si legge in queste dinamiche la mancanza di forme di riconoscimento in un'identità collettiva; non esiste più nella popolazione la consapevolezza di appartenere ad una stessa frangia sociale, pensiero che nei decenni passati costituiva l'elemento di base di una rappresentanza politica che veniva affidata ai partiti o ai sindacati o ai movimenti sociali. La **mancanza di rappresentanza** tradizionale nella società odierna è stata ampiamente teorizzata da ricercatori come Donatella Della Porta, Mario Diani, Tommaso Vitale nelle ricerche sui movimenti sociali (Della Porta, Diani 1997) e sui comitati di cittadini (Della Porta 2004) e sulle mobilitazioni locali (Vitale 2007).² La crisi del sistema politico degli anni Novanta esprimeva la perdita di capacità dei partiti di massa di strutturare le identità collettive e opinioni attorno a interessi e obiettivi chiari e condivisibili, e di aggregare così le masse. La caduta delle ideologie e la perdita di riconoscimento nella rappresentanza tradizionale, che hanno caratterizzato tutto il periodo dagli anni Settanta ai Novanta, hanno co-determinato la frammentazione e l'individualizzazione della società, insieme a macro dinamiche economiche e sociali. Una seconda uscita dalla disillusione della possibilità di far sentire le proprie voci e i propri bisogni, e quindi di essere rappresentati politicamente, è stata seguita negli anni Novanta dai movimenti sociali e dai comitati di cittadini, in una prova di auto-rappresentazione che potesse incidere tramite meccanismi di partecipazione sull'agenda politica, agendo al di fuori però dei partiti e dei sindacati.

A Milano, come trattato dagli esempi delle mobilitazioni descritti dalle schede nel capitolo precedente, a seguito dell'incapacità di essere ancora attori catalizzanti di ampie identità collettive, le realtà dal basso soffrono di una carenza di seguito da parte della popolazione che non fa sentire la propria voce nonostante il quadro delineato in precedenza. Il disagio abitativo presente in città non si dimostra come valida motivazione che implichi una diretta presa di posizione e mobilitazione dal basso, come sostenuto dal dibattito sulle mobilitazioni sociali (Tarrow 1989; Tilly 1982; Melucci 1996 e altri).

La risposta più diffusa ai problemi abitativi è quella dell'adattamento atomizzato e disperso nella metropoli milanese, dove ogni espressione collettiva rimane confinata dietro ideali ormai datati, come quella ancora resistente dei comitati di lotta per la casa, o dietro la radicalità di proteste occasionali degli attori più oppositivi.

¹ Si rimanda alla letteratura sui modelli di abitare oggi, in particolare LANZANI A., GRANATA E., COLOGNA D., NOVAK C., Esperienze e paesaggi dell'abitare. Itinerari nella regione urbana milanese; MULTIPLICITY, Milano le cronache dell'abitare, Mondadori, Milano, 2007.

² Si indagano argomenti quali la crisi di rappresentanza e del ruolo della politica istituzionale, che non riescono più a intercettare i bisogni espressi dalla popolazione o a elaborare teorie, né in conseguenza a raccogliere le masse attorno ad un consenso, fornendo una possibile cornice per la costruzione di un'identità collettiva, né infine essere il collante delle lotte politiche e sociali. In riferimento a DELLA PORTA D. (a cura di), Comitati di cittadini e democrazia urbana, Rubbettino, Soveria Mannelli, 2004 e DELLA PORTA D. e M. Diani, I movimenti sociali, NIS, Roma, 1997.

La maggioranza della popolazione a rischio abitativo esita ancora a rivendicare le proprie ragioni e i propri bisogni, cristallizzandosi dentro una rabbia debole¹ che rimane nell'ombra non esprimendosi, ma venendo assorbita dai meccanismi della città.

I passi riportati sotto, provenienti dall'intervista ad un attivista, si riferiscono alle fasce di popolazione con disagi socio-abitativi e agli studenti pendolari, che si districano tra un'avversità e l'altra senza acquisire una coscienza collettiva, mobilitarsi, senza rivolgersi agli attori delle mobilitazioni dal basso.

I passi riportati sotto, provenienti dall'intervista ad un attivista, si riferiscono alle fasce di popolazione con disagi socio-abitativi e agli studenti pendolari, che si districano tra un'avversità e l'altra senza acquisire una coscienza collettiva, mobilitarsi, senza rivolgersi agli attori delle mobilitazioni dal basso.

«Oggi questa coscienza generale si è persa. Il fatto di essere povero, disoccupato, sotto sgombero o sotto sfratto sei uno sfigato, socialmente poco appetibile [...]. È una roba terribile, è stata fatta un'operazione culturale di demonizzare la povertà, la condizione sociale. Nei quartieri popolari dove ho sempre vissuto con estrema fierezza vedi delle situazioni assurde dove famiglie numerosissime, che abitano in 20 in una casa, che si mangiano la pasta con le cipolle per tutta la settimana: però hanno la macchina, che portano a lavare tre volte la settimana, presa a rate, oppure vanno in vacanza quattro giorni (questo succede anche in fasce meno proletarie, se si può parlare ancora di proletariato, anche ceto medio) all'Excelsior a Sharm. Poi? Torni a casa. Penso che sia un problema culturale gravissimo è uno dei lasciti della sconfitta del movimento rivoluzionario del decennio '68 '78.»

«Perché la gente non occupa? Per questo motivo: si fa due ore di treno al giorno e in più deve fare un lavoro di merda al call-center o volantinaggio per pagarsi quello schifo di casa pulciosa e fredda che ha lontanissima, deve pagarsi il biglietto del treno, non ha neanche il tempo materiale per cercarsi la casa (da occupare n.d.a.).»²

Un'osservazione si rifà ad una recente intervista a Donatella Della Porta³. La concezione secondo la quale i **movimenti dal basso** esistono ancora ma risultano molto frammentati, rispecchiando l'essenza della società stessa. La ricerca condotta nel secondo capitolo sul mondo delle realtà dal basso negli ultimi quindici anni avalla questa ipotesi. Si sono ad esempio indagate le esperienze dei comitati che proseguono le mobilitazioni sulle tematiche della casa, sulla scia tradizionale dei movimenti degli anni Settanta, anche se in misura molto ridimensionata e agendo molto spesso silenziosamente, nascosti nei quartieri, senza fare uscire la loro voce e a incidere sull'agenda pubblica. Le strategie e le mobilitazioni sono variegata e non sono messe in coordinamento tra le varie realtà protagoniste, risultando frammentate di fatto. Esprimono uno sguardo diretto ad una scala ridotta: il loro campo di azione sono i quartieri di edilizia pubblica. In particolare riferendosi ai comitati analizzati, il Comitato di Lotta Casa e Territorio e il comitato degli Abitanti di San Siro, essi agiscono rispettivamente nel quartiere Ticinese e San Siro, nei caseggiati di proprietà Aler. La realtà sociale non è più quella di un passato che sembra ormai lontano del quartiere operaio appartenente alla medesima classe sociale e quindi avente gli stessi obiettivi. La differenziazione degli stili di vita è visibile, come lo è anche la tendenza all'adattamento alla condizione abitativa imposta.

L'emersione inoltre di altre categorie in condizione di disagio abitativo, rispetto a quelle consuete che abitano nelle case popolari, sembra scarsamente presa in carico dai comitati per la casa. Le loro rivendicazioni si rivolgono soprattutto a categorie in stato di disagio grave, rivolgendo forse non in misura sufficiente l'attenzione

¹ La "rabbia debole" è un concetto nell'inchiesta della giornalista Concita De Gregorio, che attraverso racconti di vite contemporanee illustra le caratteristiche della popolazione che non si ribella e non si mobilita, adattandosi alle condizioni poste dal contesto, benché questo aumenti le loro condizioni di disagio abitativo e sociale. DE GREGORIO C., Io vi maledico, Einaudi, Torino, 2013.

² Da un'intervista ad un attivista del quartiere Ticinese.

³ Video-intervista concessa da Donatella Della Porta a RadioPopolare a Milano, per la sesta puntata del programma #qualcosadisinistra, il 12-2-2013.

alla fascia dei giovani o studenti o lavoratori che non riescono ad uscire di casa a causa dell'inaccessibilità dei costi da sostenere per affittare o acquistare un appartamento. Gli attori delle mobilitazioni non portano alla luce il disagio abitativo di una categoria che in sé porta energie e risorse che spesso non sono presenti in popolazioni seguite, come gli sfrattati. Spesso i giovani che confluiscono nelle mobilitazioni si fanno portatori di problemi esterni alla loro condizione e il solo specchietto visivo che resta sulla questione giovanile è l'opinione pubblica, tramite la stampa.

Si è affermato però, che le mobilitazioni sono frammentate e varie a Milano, e in passato si sono verificati esempi di emersione di voci dal basso anche da parte di gruppi di studenti, ora conclusi. Le realtà di occupazioni collettive ad opera di giovani e studenti universitari nacquero da una generazione appartenente ai cosiddetti "nuovi movimenti sociali", che all'apice della loro presenza in città, sull'onda del movimento no global partì per manifestare contro il G8 di Genova, e che negli anni successivi arrestò la sua attività politica di rivendicazioni dal basso¹. Nello specifico si tratta di *Metropolix*, un esempio di occupazioni studentesche. Una realtà autogestita dal basso, che dopo una fase in aperta conflittualità con le istituzioni, di rivendicazione di diritto alla mobilità degli studenti, del loro abitare in città durante il periodo di studi e di accesso ad un affitto a basso costo, si dimostrò poi aperta collaborare con altri soggetti, come associazioni di architetti, e persino con le istituzioni, per creare dei servizi alla città, sempre autogestiti: un ostello e uno studentato. Fu questa una delle esperienze rilevanti a Milano che riguardò l'attivazione diretta di giovani rivolta ai loro stessi coetanei, ma non fu l'unica. Ripercorrendo le schede del secondo capitolo si rintracciano l'esperienza del *Volturno occupato*, un'esperienza di studentato autogestito nel quartiere Isola, e sempre nella stessa zona il *pOstello*, che come suggerisce il nome offriva un servizio di ricettività a basso costo nella struttura de *La Pergola*, il centro sociale storico sempre dello stesso quartiere. Quest'ultimo ostello aveva origine dagli stessi protagonisti dell'esperienza di *Metropolix*, a distanza di alcuni anni, a dimostrazione della nascita delle realtà dal basso soprattutto grazie ai legami con capacità e competenze già sviluppate in passato, in una visione di continuità. Una seconda tipologia di mobilitazioni da parte di giovani si può rintracciare nel percorso di occupazioni tra loro fortemente legate, poiché ad opera degli stessi attivisti, identificato in *Malamanera*, *Lab Zero*, *Botigliera*, *Stamperia* e altre occupazioni². Episodi in cui gruppi di militanti occupavano spazi abbandonati ma senza portare all'attenzione pubblica o sull'agenda politica un vero bisogno abitativo. Restano catalogate come esperienze di vita collettiva autogestita.

Oggi le categorie giovanili che soffrono un disagio abitativo non si mobilitano secondo gli schemi di riferimento delle mobilitazioni, ancorati ancora alle lotte del passato e incapaci di leggere la realtà del disagio abitativo presente e frammentato³. Sembra che per esternare i propri bisogni o aderire ad una qualche forma di mobilitazione, si scelga uno strumento alternativo alle mobilitazioni di piazza: questo strumento si è l'utilizzo di internet, i social network. Dal puro sfogo all'organizzazione di flash mob⁴, la rete anziché aggregare, permette ai singoli di mobilitarsi e smobilitarsi in tempi rapidissimi,

¹ Si veda come riferimento la scheda del secondo capitolo su *Metropolix*. I giovani ventenni occuparono un palazzo in zona Isola per aprire il primo ostello autogestito di Milano. Furono sgomberati dopo nemmeno due anni di esistenza; occuparono un secondo edificio a scopo abitativo per alcuni mesi e successivamente tre case, prima di partire per la manifestazione contro il G8 a Genova. Gli eventi accaduti nel 2001 fermarono tutti i processi avviati da *Metropolix*. Il 2001 come anno di svolta nelle mobilitazioni viene trattato dall'articolo DELLA PORTA, ANDRETTA, MOSCA, Movimenti sociali e sfide globali: politica, antipolitica e nuova politica dopo l'11 settembre, in *Rassegna italiana di sociologia*, XLIV n°1, gennaio-marzo 2003.

² Si rimanda alla scheda del secondo capitolo.

³ "What makes a protest (not) happen? Examples from Valencia and Frankfurt" articolo di Samuel Mössner, University of Freiburg e Luis del Romero Renau, University of Valencia.

⁴ Evento di massa organizzato tramite un appuntamento condiviso in rete; il tema è vario e può avere carattere di rivendicazione attorno a temi sentiti come condivisibili o a puro scopo aggregativo.

impedendo di fatto la creazione di grandi mobilitazioni permanenti che in modo efficace portino un problema sull'agenda pubblica. È ancora la frammentazione sociale che si riflette negli strumenti utilizzati, dando però l'illusione che la partecipazione virtuale possa trasformarsi in realtà, e accelerando processi di mobilitazione e smobilitazione. La popolazione che non si mobilita nelle strade e nelle piazze utilizza e si disperde in internet, che favorisce di fatto la permanenza dello stato di atomizzazione e disaggregazione delle mobilitazioni, assorbendo nei migliori casi la rabbia che resta debole e inespressa.¹

Sembra che la mancata presa di posizione pubblica da parte di fasce di popolazioni sia specchio della latenza del conflitto al pari dell'indebolimento delle mobilitazioni, influenzando così sul riconoscimento dell'esistenza del problema abitativo da parte delle istituzioni.²

Il ciclo della radicalizzazione

Si illustra in questo paragrafo un altro fronte delle criticità e debolezze che le forme di opposizione e di autogestione insorgenti rivelano, che contribuisce alle cause principali di una mancata diffusione ed esternazione del conflitto attorno al problema abitativo.

Il focus è stato nei precedenti paragrafi dedicato alla mancanza di una caratterizzazione di massa delle mobilitazioni; alla frammentazione sociale che non permette più l'identificazione in uno stesso obiettivo da una larga fascia di popolazione; alla mancanza di rappresentanza per le fasce che presentano un bisogno abitativo, anche da parte degli attori dal basso, che un tempo fornivano un'alternativa seguita con larga partecipazione; infine alla mancanza di attivazione di categorie specifiche, ad esempio dei giovani, confinati nella rabbia debole.

Si procede qui nell'affrontare le conseguenze dell'adozione di particolari *frames* strategici e di azione, che talvolta vedono un'*escalation* nell'intensità delle proteste, portando alla radicalizzazione del conflitto.

I metodi di protesta più radicali, che cercano di portare sull'agenda pubblica di governo il problema abitativo e che non intraprendono una via di ricerca di dialogo con le istituzioni, subiscono la repressione da parte delle istituzioni, che deriva in primis da un'assenza di riconoscimento tra le due parti che configgono, e quindi dalla capacità di apertura o meno degli attori in gioco ad un processo di negoziazione, e che sfocia nel trasporto del focus dell'attenzione **da un problema abitativo ad un problema di ordine pubblico**.

Le esperienze di mobilitazione a Milano, sia quelle concluse da poco che quelle ancora esistenti, mostrano una dinamica che porta all'innescarsi di un ciclo di radicalizzazione della lotta pur avendo diversi punti di partenza e diverse finalità. Le strategie più strettamente rivendicative perseguite dai comitati di lotta per la casa mostrano gli sviluppi più radicali in conseguenza all'impatto con le istituzioni, rispetto ad altre realtà che perseguivano finalità più concrete nel trovare autonomamente soluzioni abitative collettive. Sono due le uscite del ciclo di radicalizzazione perseguite dalle realtà in mobilitazione, che ugualmente si esplicitano in una intensificazione del conflitto e una riduzione di propensione al dialogo tra le parti coinvolte: una di opposizione conflittuale intensificata, l'altra di diffusione.

¹ Gli stessi attivisti utilizzano internet e dibattono sul suo potere aggregante o disgregante delle mobilitazioni. Dal diffondersi dei primi hacker nel centro sociale Pergola a fine anni Novanta alle campagne del centro sociale Cantiere in simbiosi con gli Abitanti di San Siro; queste ultime cercano di aprire le lotte per la casa al livello europeo, importando metodi di protesta da altri paesi ma non riuscendo in ogni caso ad influire sul livello di mobilitazione in città.

² "...protests seem to be rather well accepted as established ways of making conflicts observable and of influencing political decisions by the citizens." (Mössner, del Romero).

I comitati che difendono il diritto alla casa, come Comitato di Lotta di Ticinese e Transiti e gli Abitanti di S.Siro, partendo da rivendicazioni ferme su una problematica delicata, che è quella dell'abitare, applicano delle pratiche di lotta radicali, andando oltre ai limiti imposti dal sistema legale e istituzionale. Nelle loro strategie non è compresa la richiesta di un'apertura di dialogo, quanto invece una pretesa che le istituzioni, a fronte di una questione di diffusa emergenza abitativa, si responsabilizzino e attivino per fornire necessariamente delle soluzioni non discriminanti e adatte alla diversità dei bisogni presenti sul territorio.

Il livello di intensità delle istanze e delle metodologie si traduce in forme di contestazione e lotta concretizzate in: opposizioni agli sfratti con la presenza fisica, che impedisca alle forze dell'ordine di eseguire gli ordini; appropriazioni di appartamenti sfitti di proprietà Aler o comunale; presidi e cortei che vanno a toccare le sedi istituzionali, che portino la voce di protesta ai diretti interessati. Sono queste forme di lotta radicali che infrangono le regole dell'ordine costituito su cui si basa la realtà odierna. Il principio secondo cui si muovono gli attori della protesta è definito da slogan come: "La casa è di chi l'abita" e "Basta case senza persone, basta persone senza casa" e "L'affitto è una rapina". La logica della lotta per la casa rifiuta le derive del mercato immobiliare e della gestione pubblica degli alloggi, secondo cui molte abitazioni rimangono vuote e un bene come la casa, che dovrebbe essere garantito a tutti per poter vivere, viene meno. Anche la proprietà comunale viene colpita, poiché mostra il malfunzionamento gestionale che permette l'esistenza di un patrimonio pubblico non accessibile, che dovrebbe essere di fruizione proprio per quelle categorie che vengono sfrattate o che occupano perché in attesa in graduatoria per l'alloggio pubblico da anni. Si nota come queste rivendicazioni portino ad una intensificazione del conflitto ad ogni risposta istituzionale di chiusura o di repressione tramite forze dell'ordine.

L'atteggiamento delle istituzioni in risposta alle soluzioni trovate dal basso si pone in stretta difesa della legalità, non dando credito alle voci levate, né riconoscendo degli attori, come il Comitato di Lotta Casa e Territorio, che da decenni ormai operano sul territorio. L'intervento della polizia a ristabilire l'ordine pubblico, ovvero a sfrattare e sgomberare le case prima sfitte, poi occupate abusivamente e abitate, dimostra la mancanza di capacità di leggere nelle occupazioni un problema abitativo invece di un problema di ordine pubblico. Le reazioni delle istituzioni declinate in questi termini generano l'intensificarsi del conflitto: spesso durante picchetti antisfratto ad esempio, la presenza di forze dell'ordine è proporzionale allo sfociare in scontri, quando laddove è assente, i manifestanti non manifestano violenza in alcun modo.¹

La radicalizzazione del conflitto verifica a Milano in episodi sporadici. Si pensi al comitato degli Abitanti di San Siro, che in seguito ad uno sfratto eseguito con le forze dell'ordine aumenta l'intensità della risposta e il picchetto antisfratto si trasforma pochi giorni dopo in un corteo cittadino con un'occupazione di un appartamento lungo il percorso. Nel secondo caso ancora uno sgombero genera un'*escalation* che porta dopo poche ore ad un presidio a Palazzo Marino, con l'interruzione di una commissione tra Comune e Aler.²

Affianco all'intensificazione delle forme conflittuali, un'altra dimostrazione del ciclo di estremizzazione della protesta si configura in una diffusione e ramificazione nel tempo e nello spazio di pratiche autogestite, conseguite in risposta agli sgomberi, secondo le dichiarazioni degli attivisti.

Si portano ad esempio i protagonisti sono i giovani che hanno partecipato alle occupazioni collettive negli anni scorsi per scopo abitativo ma non solo, da *Metropolix a Malamanera*.

¹ Nella tabella sugli sfratti della prima parte, si vede come la presenza delle forze dell'ordine e la presenza di scontri siano interconnessi. Gli studiosi stessi dei movimenti sociali affermano che la presenza della polizia spesso genera eruzioni di azioni violente (Melucci 1996).

² Gli episodi sono descritti nei dettagli nei paragrafi precedenti.

Il primo gruppo ha visto in un tempo limitato a qualche anno il susseguirsi di varie occupazioni: dal primo ostello autogestito da studenti nel quartiere Isola, all'edificio delle Poste di viale Zara diventato esperienza di abitare collettivo, per arrivare all'occupazione di tre case tra il quartiere Maggiolina e Garibaldi. Ad ogni occupazione è seguito uno sgombero: la risposta era quella di rilanciare aumentando sia il numero di occupazioni che il livello di conflitto. Anche i giovani di *Metropolix* arrivarono a fare irruzione in una sede del Comune, quella delle Politiche giovanili.

Il secondo esempio di diffusione delle mobilitazioni è portato dai ragazzi di *Malamanera*, che iniziarono un percorso di occupazioni durato anni, con relativi sgomberi, supportati dallo slogan "ad ogni sgombero una occupazione" mutato poi in "ad ogni sgombero due occupazioni". Una seconda particolarità è la separazione del gruppo originario in due spezzoni, che si diffusero quindi in città con le relative occupazioni. Indicativo era persino il nome che si diede una branca del gruppo di attivisti: la *Ciurma del Nautilus*, come veri corsari naufragavano approdando da un edificio all'altro.

La radicalizzazione rimanda ad un altro concetto, per derivazione etimologica, che è quello del radicamento, del porre le radici, di radicarsi in un territorio: a Milano come altrove le occupazioni si continuano a susseguire, sono diventate pratiche dell'abitare in un certo qual modo istituzionalizzate, se si pensa anche alle teorizzazioni fatte su questa modalità di vita, e al suo sovente affiancarsi alla presenza di patrimonio immobiliare inutilizzato.

"L'occupazione abusiva è fisiologica nella città contemporanea, soprattutto nel settore dell'abitare. L'occupazione può essere tollerata, contrastata, respinta, ma si riproduce indefinitamente, spesso tornando nello stesso luogo, o semplicemente spostandosi su nuovi obiettivi. È un tipico fenomeno di autorganizzazione che colpisce il patrimonio immobiliare di valore in condizione di stallo: le aree dimesse non ancora recuperabili dal punto di vista urbanistico per residenza o servizi, gli immobili di edilizia pubblica, i lembi di territorio agricolo addossati alle infrastrutture metropolitane."¹

La legalità: un'arma a doppio taglio

Il ciclo di radicalizzazione del conflitto e dei metodi di protesta attorno all'abitare, così come sopra delineato, s'inserisce in un'interpretazione delle criticità delle mobilitazioni ed è connesso all'utilizzo da parte delle istituzioni della legalità come strumento che produce un duplice effetto.

Lo spostamento del problema abitativo dal piano della gestione politica e di pianificazione al piano legale di **ordine pubblico** ha come conseguenza diretta la deresponsabilizzazione delle istituzioni verso l'attivazione per trovare soluzioni adeguate alla questione abitativa. In seguito ad azioni di sgombero per il ripristino della legalità, la prassi è quella di far ricadere gli immobili in una situazione di **abbandono**.

La Giunta attuale conferma l'impegno non sufficiente di assumere nell'agenda politica la questione abitativa, nel focalizzare l'attenzione su nuovi strumenti che mirano a contrastare l'occupazione illegale delle case piuttosto che rispondere con politiche al bisogno abitativo. Nello specifico, l'istituzione della commissione incaricata di distinguere quali siano i casi di occupazione per necessità rispetto ad altri e i proclami di giustificazione degli sgomberi di interi palazzi, in nome della battaglia al racket delle case popolari, alimentano questa tesi. Inoltre, la gestione degli immobili residenziali pubblici versa ancora in uno stato di grave inefficienza a causa di disfunzioni da parte dell'azienda in capo alla mansione, Aler. La **mancata volontà politica** di affrontare e cambiare radicalmente la situazione abitativa con politiche differenti, seppur in uno stato comprovato di mancanza di risorse comunali, si evince dal rinnovo della delega della gestione del patrimonio di edilizia residenziale ad Aler. Emerge a proposito un elemento di controversia sulla retorica di ristabilire la legalità tramite

¹ MULTIPLICITY, Milano le cronache dell'abitare, Mondadori, Milano, 2007

lo sgombero, ovvero il dubbio suscitato sulla buona gestione e assegnazione degli alloggi pubblici, che restano vuoti quando dovrebbero andare alle famiglie in graduatoria oppure vengono assegnati irregolarmente dallo stesso gestore con modalità poco trasparenti.¹

Una controversia su cosa sia lo stato di legalità e ordine pubblico emerge dal caso del collettivo Lambretta. La realtà autogestita costituita da giovani liceali e da attivisti con esperienze passate di mobilitazione nell'aprile 2012 occupa le villette di proprietà Aler di piazza Ferravilla, in zona Città Studi, le quali erano lasciate al degrado e all'abbandono. Prima dell'arrivo dei ragazzi, le abitazioni erano luogo di spaccio e punto di ritrovo della clientela del centro di recupero di tossicodipendenti adiacente.² Essi le trasformarono in un luogo abitato e vissuto dal quartiere, come testimoniato dalle interviste raccolte, secondo cui molte attività di vario genere erano attive e due delle quattro villette erano state adibite a spazi abitativi per studenti fuori sede e lavoratori precari non in grado di pagare un affitto.³ Dopo pochi mesi arrivò lo sgombero, in nome del "ripristino della legalità e dell'ordine pubblico" a detta delle istituzioni, e la zona si aprì nuovamente all'abbandono e al degrado.

Il controllo poliziesco così esercitato sugli appartamenti pubblici, con motivazioni legalitarie che rivelano spesso finalità che nulla hanno a che vedere con la reale gestione della questione abitativa, ha conseguenze sulle mobilitazioni per la casa fondamentali che influiscono sulla loro stessa prosecuzione di operato. Le attivazioni dal basso che cercano di andare oltre all'aspetto legalitario s'imbattono contro una realtà che getta nella precarietà ogni tentativo di costruzione di soluzioni autonome. L'attivazione dal basso per definizione si muove in schemi che non comprendono, pur richiedendola a volte, la presenza delle istituzioni, che invece sono inserite profondamente in schemi legalitari.

«I centri sociali del Nordeuropa prendono i soldi dalle istituzioni per i servizi che rendono alla città. E quindi: ristrutturazioni da favola, spazi degni di un progetto, cultura d'avanguardia senza le pezze al culo. A Milano accade il contrario: il centro sociale di via Conchetta l'anno scorso ha autofinanziato il progetto di ristrutturazione dell'area - centinaia di milioni - pur rimanendo una realtà occupata e dunque a rischio sgombero - continua Alioscia - È stato impossibile fino ad oggi che il Comune sostenesse quello che facciamo. [...] In questo modo dovremo prenderci le nostre responsabilità: occupare una casa e creare un centro, ma **sapere che da un momento all'altro può sparire tutto**, paradossalmente ti solleva da molte responsabilità legate a quello che stai facendo. Ora se vogliamo darci una struttura abbiamo bisogno di soldi per farlo, e quindi dobbiamo fare soldi» Quando entri in un centro sociale, lo trovi esattamente com'era dieci anni fa: i vecchi occupanti, dopo l'ennesimo sgombero oppure stanchi di una vita troppo "a doppio standard", se ne vanno e le nuove leve che devono ricominciare da capo.»⁴

L'intervista sopra riportata di un ex militante del centro sociale Garigliano (in zona Isola, ora sgomberato) riporta gli effetti del vivere la precarietà di ogni casa occupata e realtà organizzata dal basso che agisce al di fuori dei limiti legalitari.

Un ulteriore effetto dell'etichettatura di stato di illegalità è il minare l'accesso alle pratiche insorgenti da parte della popolazione che, in nome di un senso civico rispettoso delle istituzioni, non si avvicina a delle realtà auto-organizzate. Esse invece spesso portano in sé una più disincantata concezione di quello che dovrebbe essere la legalità e quello che dovrebbero assicurare le istituzioni, ormai smantellate nei loro valori.

¹ Si vedano fatti di cronaca che riguardano coloro che si dovrebbero occupare di risolvere il problema abitativo per le fasce di popolazione disagiate, ma si prestano ad altri meccanismi di assegnazione che celano corruzione dei vertici di Aler: "...l'assegnazione di una casa Aler in favore dell'amante di Costantino". Fonte: <http://www.ilfattoquotidiano.it/2012/10/10/ndrangheta-in-lombardia-in-pizzino-patto-dei-clan-con-lassessore-zambetti/378263/>

² Centro Accoglienza e trattamento delle Dipendenze (CAD) in via Apollodoro.

³ Al collettivo Lambretta è dedicata una scheda del secondo capitolo.

⁴ Ex attivista del centro sociale e casa occupata Garigliano: http://archivistorico.corriere.it/2000/giugno/28/Centri_sociali_fase_due_vm_0_0006281370.shtml

Il nodo legalitario permane come deterrente all'avvicinarsi a forme di auto-organizzazione che pur in modo propositivo cercano di portare soluzioni dal basso a questioni lasciate nell'immobilismo dalle istituzioni. La repressione non si ferma allo sgombero di progetti autogestiti, ma continua con la criminalizzazione dei soggetti più attivi, che a seguito di denunce o fermi, sono costretti ad arrestare la loro attività a fronte del rischio di ripercussioni più gravi per reiterazione del reato.

Le conseguenze dello strumento legalitario, oltre a riportare spesso gli appartamenti o gli edifici prima occupati in uno stato di abbandono, agiscono profondamente sull'operato delle realtà auto-organizzate, come si è illustrato anche nelle schede del capitolo precedente, salvo alcuni casi. I progetti di recupero dal basso ad esempio di *Casa Morigi*, ma anche *Metropolix*, si delineavano grazie alla collaborazione con parti terze, come associazioni di architetti, i quali erano andati oltre allo spettro della legalità per prendere parte attiva a processi che avevano come finalità il restituire spazi abbandonati alla collettività, in termini abitativi in senso lato. Una volta cominciata la progettazione e definiti i percorsi partecipativi, venne intrapresa la via che apriva, a stadio avanzato, ad una richiesta di riconoscimento ed una regolarizzazione della posizione della realtà autogestita, indispensabili per l'acquisizione di fondi comunali per l'implementazione del progetto. L'istituzione rifiutò in entrambi i casi il dialogo con le realtà autogestite, in quanto soggetti illegali e non riconoscibili come soggetti con cui trattare qualsiasi tipo di proposta, pur propositiva e progettuale. Procedette con lo sgombero e con l'assunzione del problema di ordine pubblico, in un contesto in cui gli stessi abitanti del quartiere approvavano l'esistenza della realtà e le attività svolte all'interno.

La radicalizzazione del conflitto e le ostruzioni imposte dalla questione legalitaria pongono le mobilitazioni sociali per la casa in uno stato di indebolimento e restrizione di campo d'azione, e sono dinamiche che si continuano a presentare, anche nelle ultime prove di auto-organizzazione ancora esistenti.

«Non esiste dialettica tra le parti perché nell'immaginario collettivo prevale la componente politico ideologica»¹

Scheda 10_ Gli effetti a Milano della repressione di Genova 2001

Gli effetti dell'estremizzazione dell'esplosione della violenza durante la manifestazione contro il G8 a Genova, nel 2001, che portò all'uccisione di Carlo Giuliani e al massacro della scuola Diaz, ancora sono presenti nelle mobilitazioni milanesi come in quelle internazionali, e portarono ad una svolta all'interno delle stesse realtà dal basso. Le mobilitazioni e manifestazioni che susseguirono assunsero toni pacifici, e in particolare le realtà dei movimenti per la casa, le occupazioni studentesche che a Milano avevano acquisito visibilità anche a livello europeo si arrestarono. I giovani ventenni di *Metropolix* partirono per Genova e tornati a Milano ripiegarono su scelte individuali o su percorsi politici dal basso già radicati nel territorio, come i comitati di lotta per la casa, che non miravano a pratiche apertamente conflittuali, ma che lavoravano sul territorio in sordina, senza attirare l'attenzione delle forze dell'ordine. Le conseguenze tangibili che la manifestazione contro il G8 lasciò sui partecipanti era la paura, l'avversità e la sfiducia nei confronti della presenza della polizia alle manifestazioni, oltre che per larga parte la condanna all'uso della violenza.

Milano vide dopo il 2001 una battuta d'arresto nelle mobilitazioni, pur con la continuazione dell'esistenza di esperienze autogestite; ma non riuscirono queste ad avere quel seguito tipico degli anni precedenti. Il 2001 segnò così un secondo momento di rottura nelle mobilitazioni, seppur per minore intensità, dopo il primo che aveva sancito la fine dei movimenti degli anni Settanta. Il rifiuto delle forme radicali di protesta rischiò di portare alla normalizzazione dell'opposizione dal basso, con l'ampliamento del concetto di violenza, che veniva a comprendere anche le azioni non legali ma non violente come occupazioni e presidi non autorizzati.¹

¹ Fonte: DELLA PORTA, ANDRETTA, MOSCA, Movimenti sociali e sfide globali: politica, antipolitica e nuova politica dopo l'11 settembre, in *Rassegna italiana di sociologia*, XLIV n°1, gennaio-marzo 2003

¹ Andrea Mambretti, professore di sociologia all'Università di Pavia e autore di Leoncavallo S.p.a - Spazio pubblico Autogestito

4. L'azione per micro - segmenti

Le motivazioni della debolezza delle mobilitazioni a Milano sono state indagate secondo vari punti di vista, sia interni che esterni ad esse nel capitolo precedente. Le realtà autogestite degli ultimi anni, si quelle concluse in tempi recenti, sia quelle ancora attive sul territorio, danno prova a volte di una prestare una particolare attenzione a gruppi con determinati bisogni abitativi così come appaiono proprio in quel momento. Si apre in questo capitolo un'ultima prospettiva d'indagine sulle risorse che portano le mobilitazioni nel contribuire alla pianificazione di proposte per arginare o migliorare la condizione abitativa di alcuni. L'azione su micro-segmenti del disagio abitativo è visibile nelle rarissime volte che un comitato o un collettivo autogestito riesce a portare a termine, o quando innesca una trasformazione concreta nella biografia di luoghi o di persone, dando forma a diverse realtà. S'intende qui ad esempio il lavoro che quotidianamente viene svolto dai comitati per il diritto alla casa per supportare le pratiche legali delle persone che si rivolgono a loro; il mutuo soccorso, pratiche rivolte all' aiuto reciproco per provvedere al vestiario e al cibo; la stessa resistenza agli sfratti e i rinvii conquistati. Oppure ancora il riuscire a dialogare informalmente con attori istituzionali per poter negoziare una permanenza in uno spazio occupato.

Servizi dal basso per i gruppi marginali

Generalmente gli attori che si mobilitano attorno al tema dell'abitare s'incaricano di sostenere le persone che si rivolgono ad essi con servizi concreti tramite alcuni strumenti che derivano dalla tradizione sindacale unita a quella più movimentista. I comitati casa hanno avuto a Milano, sin dagli anni Settanta, una base d'appoggio iniziale offerta dai sindacati, con i quali continuano a coordinarsi per alcune lotte e rivendicazioni, quando non si fanno troppo estreme. In queste organizzazioni la componente fondamentale è costituita da inquilini di case popolari, regolari o abusivi, oppure da famiglie in affitto sotto sfratto, o immigrati: sono tutti legati dall'aver dei problemi in merito alla casa che da soli non riescono a risolvere, come ad esempio non essere più in grado di pagare per la casa in cui abitano, condizione sempre più diffusa nella città. Entra qui in gioco l'aiuto degli attivisti, che con le loro risorse in termini di conoscenza dell'argomento o di reti di supporto, attraverso strumenti come lo **sportello casa**, forniscono informazioni circa le vie legali che si possono perseguire per affrontare ad esempio uno sfratto, controllando che chi lo richiede non stia saltando qualche passaggio legale e cercando le vie più efficaci per rinviarlo o annullarlo. Spesso è di valido aiuto lo sportello casa, in quanto conoscere le leggi e i regolamenti a proposito consentono di rimandare uno sfratto senza bisogno di ricorrere all'ultima opzione del **picchetto antisfratto**. Questa è una misura adoperata per impedire l'effettivo verificarsi del rilascio forzoso dell'alloggio del nucleo familiare. In una Milano che ha contato nell'ultimo anno più di diecimila sfratti, il riuscire nell'obbiettivo di impedirlo è una grossa conquista per gli attivisti e gli abitanti che

lo attuano. Si pongono questi due strumenti come l'unica risposta a disposizione che hanno le persone con questo disagio abitativo. Si è visto precedentemente come le istituzioni rispondano al bisogno di solo certi tipi di sfrattati, ovvero da alloggio privato e non in condizione di morosità e quando lo sfratto non sia stato realmente eseguito. Inoltre viene messo a disposizione un numero di alloggi limitato, che non copre l'intera domanda. Ad aggiungersi a questi limiti, l'istituzione non trova soluzioni valide agli sfratti da appartamenti pubblici.

I servizi delle realtà autogestite per i gruppi marginali prevedono altri strumenti, che da anni sono parte dei metodi di azione e sono ad esempio la creazione di liste di assegnazione popolari, autogestite, che prevedono l'**auto-assegnazione** degli appartamenti sfitti pubblici. La pratica prevede l'inserimento di famiglie che si rivolgono al comitato in alloggi vuoti che vengono occupati.

Sono questi dei servizi dal basso, pur attuati con pratiche illegali, che si propongono di risolvere problemi esistenti nel qui e adesso di famiglie con bisogno abitativo, cercando di evitare l'aumento del disagio rispetto alla condizione di partenza delle famiglie. Le finalità di questi servizi inoltre non si limitano all'assistenza legale, più tipica occupazione dei sindacati, la oltrepassano, puntando all'aggregazione delle persone che contestano la loro condizione imposta dall'alto e cercano di vivere insieme collettivizzando i loro problemi e le loro risorse. Nascono così le pratiche di **mutuo soccorso**, dal libero scambio di beni alimentari e vestiario a pratiche di vicinato, che prendono la forma di un mercatino oppure la raccolta di beni alimentari ai mercati rionali e la loro redistribuzione tra gli abitanti. Nel quartiere San Siro, il comitato attivo nei caseggiati delle case Aler, gli Abitanti di San Siro, hanno creato un percorso di sensibilizzazione verso queste pratiche, dall'apertura di *C-rise*, mercatino di libero scambio di beni alimentari, vestitari e vari, dove ognuno dà quello che vuole e chi ha bisogno prende, a dibattiti pubblici in merito a veri manuali di mutuo soccorso. Nel quartiere Ticinese invece è in atto una pratica diffusa tra coloro che ruotano attorno al Comitato di Lotta Casa e Territorio, che è la raccolta e messa in comune dei beni alimentari.

Progetti di recupero di uno sviluppo futuro

Un altro versante che si apre sull'azione concreta per micro - segmenti svolta dalle realtà dal basso è rivolto non necessariamente ad una categoria di disagio abitativo, ma ad uno sviluppo di progettualità per la creazione di diverse possibilità abitative. In altri termini i progetti di recupero dal basso e i processi partecipativi che sono rimasti in sospeso per lo sgombero della realtà autogestita, a volte ritornano in altre esperienze successive, replicandosi con aggiunte e modificazioni, fino a vedere delle trasformazioni, che si realizzano in un progetto, anche di diversa natura, non più in occupazione. Per certi versi dunque le mobilitazioni riuscirono a mobilitare delle risorse a ad influire nello sviluppo successivo di esperienze che hanno avuto origine da esse.

Progetti di ostelli

Un servizio reso dalle realtà autogestite e rivolto ad una particolare categoria, diversa dagli sfrattati o dalle persone colpite da disagio abitativo grave, è quello dell'ostello. Tramite il ritorno di alcune occupazioni collettive ad opera di studenti negli anni Duemila, come *Metropolix*, *il pOstello* e *Malamanera*, i giovani tornarono a sollevare il problema abitativo degli universitari e della generazione che già allora fronteggiava la difficoltà di uscire dalla casa di famiglia. Gli attivisti si proponevano con un'immagine in contrasto rispetto a quella diffusa del giovane italiano che permane inattivo nella casa d'origine. Si mobilitavano direttamente per ricercare una

soluzione abitativa diversa per sé stessi ma non solo.

Nella prima esperienza citata, venne occupato un palazzo residenziale di quattro piani abbandonato, nel quartiere Isola, nel secondo si riconvertì un palazzo più piccolo che già era parte del centro sociale Pergola, sempre nella stessa zona, e il quarto era la casa del ferroviere della stazione Bovisa. Le occupazioni venivano trasformate in **ostelli, studentati** oltre a dare spazio alle residenze collettive “sociali”, nel senso che oltre all’abitare, portavano avanti svariate attività, senza identificarsi in un centro sociale. Gli stessi ragazzi creavano così servizi rivolti ai loro coetanei che arrivavano da fuori Milano, ma che non trovavano una sistemazione adeguata in città, e potevano trovare in questi luoghi delle alternative a misura di studente: economiche e immerse in un contesto di vita collettiva autogestita.

Sebbene queste esperienze furono limitate nel tempo, e ora concluse, dimostrarono una capacità di replicabilità della loro ricetta innovativa rispetto alle forme classiche di protesta e di mobilitazione. Era un andare oltre al portare il problema sull’agenda pubblica, era il costruirsi una risposta senza aspettare una politica. Dall’esperienza del primo ostello autogestito alcuni degli stessi attivisti vollero proseguire il progetto, andando a concretizzare nel *pOstello*, il discendente diretto di *Metropolix*.

Alle figure di riferimento del progetto di ostello autogestito sono riconosciuti l’impegno e le energie investite tramite una somma in denaro. Il *pOstello* diveniva fonte di tre tipi di reddito: diretto, indiretto e cassa dei desideri. Ovvero chi lavorava o frequentava il luogo godeva di una retribuzione diretta per i turni svolti nella gestione; godeva poi dei beni messi in condivisione, come viveri e spazi comuni; ancora, accedeva liberamente alla cassa dei desideri, per poter esaudire i desideri *extra-Pergola*, in maniera autogestita.

Le esperienze permisero ai loro protagonisti di sviluppare e attivare anche tutte le risorse e capacità che la gestione di un servizio di tale portata possa richiedere, come ad esempio spirito imprenditoriale e creazione di reti di appoggio che potessero garantire la continuità del progetto. Furono create delle situazioni abitative inesistenti, che allora ponevano l’ostello come un’alternativa al vivere temporaneo e lo studentato come un’offerta che andava a sostituire l’attore pubblico e le università, nella capacità di proporre soluzioni concretamente alternative all’alloggio in affitto a prezzi di mercato, evidentemente insostenibili per uno studente. Furono anche delle realtà riconosciute da altre associazioni: *Amnesty International* e il *Paolo Pini*, o i *City Angels*, si appoggiavano a *Metropolix* in caso di esubero dei propri bisognosi di uno spazio abitativo.

In ultima istanza, questi progetti gettarono le basi per uno sviluppo futuro. Oggi nel centro di Milano esiste una struttura ricettiva, l’*Ostello Bello*: è stato creato grazie allo spirito imprenditoriale di uno dei protagonisti di quelle realtà autogestite. L’esperienza passata gli permise di maturare le capacità e le risorse per poter trasformare lo stesso progetto in una struttura più stabile, tolta alla precarietà che contraddistingue tutte le esperienze di occupazione autogestite.

Scheda 11_L’Ostello Bello

L’ostello apre nel 2011 nel centro di Milano, in via Torino, ad opera di tre persone, di cui una proveniente dal mondo delle realtà autogestite, uno è laureato in giurisprudenza e il terzo in economia, che fondano un’impresa s.r.l. L’idea nasce dalla passione e l’esperienza accumulata in anni di viaggi per l’Europa proprio vivendo in questi periodi negli ostelli, oltre che per la prima gestione diretta a *Metropolix*. Lo scopo è fornire un servizio che è assente in città, abbattendo i costi dell’abitare e sviluppando attorno anche un progetto di socialità grazie alla presenza di un alto grado di apertura alla città, con spazi ad accesso libero su due piani, internet gratuito, spazio di coworking e spazio dove si può suonare liberamente. Si realizza l’accoglienza facendo impresa: “low cost ma high profile”.

L’Ostello Bello non riceve finanziamenti pubblici, ma è stato aperto solo con le risorse dei soci, che hanno preso in affitto uno stabile da un privato e hanno dato lavoro a 22 persone stipendiate. Si realizza così quel progetto di reddito dal basso nel senso di autogestito e autoprodotta, con le proprie capacità e senza finanziamenti esterni. Il tutto tenendo i prezzi bassi e immettendo l’etica

nell’impresa, ovvero guadagnando solo il necessario che serve a pagare le spese e ad avere uno stipendio medio, riportando alla città un servizio gratuito, uno spazio vissuto di socialità.

Gli avventori sono giovani che prevalentemente dall’Europa arrivano nell’ostello che ha vinto il premio di Hostel World con il riconoscimento di essere stato aperto anche ad agosto, mese in cui la città chiude. Anche gli studenti giungono nel posto nel mese precedente all’inizio dei corsi universitari, in cerca di una sistemazione abitativa.

I giovani imprenditori si sono dovuti fronteggiare sin da prima dell’apertura con la difficoltà di riuscire ad accedere a bandi per avere uno spazio, che il comune non concede alle s.r.l., o per avere dei finanziamenti, non ricevuti. Ancora la difficoltà di interpretare le norme da rispettare e le procedure burocratiche per essere in regola con l’ASL e con i regolamenti comunali.¹

¹ Intervista a Nicola Specchio, socio fondatore dell’Ostello Bello (aperto dall’agosto 2011 in via Torino Milano), lascia la via dell’autogestione per sviluppare il progetto di reddito dal basso e trasformarlo in un’impresa con valori etici, producendo lavoro e offrendo spazio pubblico gratuito ai cittadini, in completa autogestione e senza finanziamenti pubblici.

Progetti di recupero architettonico

L’auto-organizzazione offre dunque servizi abitativi e non, direttamente prodotti dal basso, che possono essere rivolti ad un nucleo familiare piuttosto che ad una categoria di popolazione, o al quartiere e alla città, ma possono anche consistere in esempi di progettazione di spazi per il loro recupero. Spesso i gruppi autogestiti danno luogo a lavori di ristrutturazione dell’edificio, prima abbandonato e in stato di degrado. Un altro progetto sviluppato nell’ottica introdotta, consiste dunque nelle prove di riqualificazione di parti delle strutture occupate o, con più grandi ambizioni, sviluppare progetti su tutta la struttura.

L’esempio di *Casa Morigi*¹ si pone come progetto di recupero dello stabile di proprietà del Comune ad opera della realtà autogestita che lo aveva occupato. Storica occupazione degli anni Settanta, in via Morigi coesistevano diversi gruppi: dagli abitanti dei piani superiori alle associazioni al piano terra, che realizzavano una serie di attività di aggregazione e di mobilitazione in completa autogestione. Era particolarmente attivo il gruppo che si occupava delle lotte per la casa: assieme ad un’associazione di architetti, Spazio e Società, tra cui Giancarlo De Carlo, avviò un discorso sulla progettazione del recupero dell’edificio, che era abbandonato dal Comune già da prima dell’occupazione, e non erano più state eseguite opere di manutenzione. La prima proposta di risanamento dell’edificio fu del 1981, e prevedeva tecniche leggere a basso costo, oltre alla progettazione degli abitanti della casa e della Scuola Edile del Comune. Il progetto fu realizzato e interamente sostenuto economicamente dagli occupanti, e al primo ne seguirono altri, non però più implementati a causa della scarsità di risorse.

Per avviare questi lavori, tutti i singoli che partecipano all’esperienza collettiva mobilitano le loro risorse, capacità e relazioni per poter procedere alla sistemazione di tetti, servizi o dell’elettricità, riscaldamento e acqua. Sono lavori questi che sono compiuti gratuitamente o, se particolarmente onerosi, vengono **autofinanziati**, con delle iniziative benefit. Il recupero dello spazio avviene anche negli spazi esterni ed ha conseguenze positive anche nel suo intorno.

La realtà di *Metropolix* si era imbattuta, nei due anni di esistenza dell’ostello autogestito, in un incendio che aveva danneggiato il tetto. Per la sua ricostruzione, un’associazione internazionale di architetti, AAd’A, si era adoperata per dare luogo ad un’esperienza di **progettazione** con tecniche di bioedilizia, avvenuta coinvolgendo alcuni tra i ragazzi attivisti. Lo scambio era completamente senza fini di lucro. Gli architetti offrivano le loro competenze per recuperare il tetto e poter praticare tecniche nuove, mentre i ragazzi potevano acquisire conoscenze dalla collaborazione con dei professionisti. I giovani di *Metropolix* grazie al fecondo incontro con

¹ A Casa Morigi è dedicata una scheda di approfondimento nel secondo capitolo.

gli architetti sopra menzionati produssero una documentazione che andava a delineare obiettivi, strumenti e finanziamenti dei progetti dell'ostello e dello studentato. Se il primo prese vita già prima della sua progettazione, il secondo non fu mai realizzato, poiché il Comune procedette allo sgombero dell'edificio. I due servizi pubblici (non nel senso "comunali" ma aperti a tutti), sarebbero rientrati in un processo di progettazione partecipata che andava a riqualificare i due edifici dismessi di Piazza Minniti 6 (l'ostello autogestito esistito) e di via Maroncelli 5 (lo studentato previsto), secondo un "modello autorganizzato e autogestionario con le più innovative esperienze di impresa sociale" (come si legge nel documento autoprodotta di Metropolix).¹

"Le insurgent planning practices sono il risultato della mobilitazione attiva delle comunità, le quali agiscono come pianificatori in proprio [...] utilizzando quando è possibile assistenza tecnica di competenze professionali sensibili ai loro problemi".
Sandercock, 1989

Progetti di mobilitazione di risorse

Le mobilitazioni offrono esempi di servizi appartenenti ad un ordine che non è fruibile nella città così come è proposto nelle realtà autogestite. Esse aiutano lo sviluppo del protagonismo, il mettersi in gioco per costruire un'alternativa a situazioni problematiche o a mancanze. Ad esempio: un atelier per artisti che non richiede il tesseramento per entrare in un'associazione, il libero dibattito sulla questione abitativa, la possibilità di progettare in autogestione il recupero di un edificio, a partire dalle proprie competenze e intessendo relazioni con professionisti. Vivere uno spazio così "liberato" dall'abbandono e vissuto, in cui si creano e inventano reti che non possono sussistere nella Milano degli anni Duemila e in cui si sostengono le attività che necessitano di una base economica con l'autofinanziamento e la solidarietà.

Anche il tentativo, raramente presente, di cercare un dialogo con l'amministrazione per poter ottenere dei vantaggi, come ad esempio il finanziamento l'implementazione di progetti, rientra nelle capacità di mobilitazione delle risorse, che si misurano anche con la capacità dunque di negoziare riguardo a risorse e obiettivi da perseguire specifici. Si prendono qui di seguito alcuni esempi di tentato dialogo con l'amministrazione.

La *Casa degli Artisti*, occupazione storica del centro di Milano e riconosciuta come centro culturale cittadino, quale luogo storico radicato nel territorio per un secolo, oltre ad uno spazio abitativo era uno spazio gestito interamente dal basso. Un punto di ritrovo e di vita attiva, riconosciuto a livello internazionale, per gli artisti di tale livello che li giungevano e prendevano parte al progetto. L'edificio, inizialmente di proprietà privata, passò poi al Comune, che tollerò la presenza degli occupanti della *Casa degli Artisti*, senza però attuare alcun lavoro di manutenzione, fino al 2007, momento in cui decretò lo sgombero proprio con la motivazione di voler attuare un progetto di riqualificazione sull'area. Gli artisti, riuniti nell'*Associazione 89/a*, si rivolsero direttamente alle istituzioni, in veste della commissione urbanistica del Consiglio di Zona 1 per intercettare il Comune. L'obiettivo era quello di evitare che la *Casa* fosse sgomberata. Nel 2007, l'Amministrazione decise di procedere con lo sgombero definitivo, senza ascoltare gli artisti. La *Casa* fu nuovamente occupata, in quanto il progetto di riqualificazione non veniva realizzato. Ancora vi furono richieste al Comune da parte dell'associazione di tutelare un bene vincolato dalla Soprintendenza dei Beni Culturali e spazio pubblico vissuto dalla cittadinanza oltre che dagli artisti. Il Consiglio di Zona 1² stima attorno ai 3 milioni di euro l'intervento necessario a ristabilire un uso culturale a cui già era dedicata la *Casa*, in forma auto-organizzata, da decenni. Un investimento che potrebbe arrivare solo dal privato, in un tempo (prolungato ormai) di mancanza di risorse comunali.

¹ L'intero documento, che comprende anche l'esperienza di Metropolix, da cui si è generato il pOstello, è scaricabile in pdf al link : <http://reload.realityhacking.org/prop/folders/folder20.pdf>

² Intervista a Mattia Abdu presidente della Commissione Urbanistica del Consiglio di Zona 1.

Nell'esempio della *Casa*, la richiesta di dialogo con l'attore pubblico fallì, non ci fu neanche la prova di dialogo informale che viene concessa ai soggetti che da decenni si trovano sul territorio ed hanno acquisito un certo grado di normalizzazione.

L'esempio di *Casa Morigi*, come sopra riportato, avanzò delle proposte di risanamento dell'edificio, che inclusero anche i tentativi di dialogo con il proprietario dell'immobile, ovvero il Comune. La strategia era quella di provare a legittimare l'esistenza della *Casa* e a porre sull'agenda pubblica un problema specifico, che riguardava le condizioni strutturali dell'edificio. Anche in questo caso non ci furono mai risposte dall'amministrazione, che rifiutò sempre ogni tipo di contatto.

TERZA PARTE
Vuoti a rendere

Quelli che la casa...la rivalorizzano

La trattazione del bisogno abitativo, nella prima parte della ricerca, e degli esempi di mobilitazione dal basso, ripercorsi nella seconda parte, avallano il tentativo in questa ultima parte di tesi di considerare le iniziative auto-organizzate che, seppur indebolite e rarefatte sul territorio, emergono periodicamente in modo propositivo e riescono ad agire su micro - settori del disagio abitativo, dove né un intervento pubblico o del terzo settore, né il privato riescono ad agire. Si tratta qui di considerare la necessità di una responsabilizzazione delle istituzioni che, pure in periodo di risorse economiche fortemente limitate, sono sollecitate ad agire in una direzione rivolta all'interesse pubblico, che risponda ai bisogni abitativi ormai consolidati e quelli emergenti. Allo stesso tempo un terzo tassello vede l'azione congiunta degli operatori privati del mercato immobiliare, con una diversa declinazione dal patto esistente però con il pubblico, che risulta a vantaggio del primo e a scapito di una persistente insufficienza di produzione di edilizia pubblica, quanto nella direzione di cominciare ad affrontare la questione là dove si crea: dalle case vuote.

Si evince, la necessità di attivare non più semplicemente dei meccanismi palliativi, che debolmente cercano di assistere le categorie svantaggiate, ma di avviare delle politiche abitative che, con una diversa impostazione strutturale, fronteggino la questione non più come un'emergenza (e quindi condizione al di fuori dell'ordinario) ma come situazione di disagio sempre più permanente e diffusa nelle sue differenti sfaccettature.

Si è voluto porre precedentemente l'attenzione sui risvolti a cui politiche abitative e territoriali, che si sono poggiate sul libero mercato, hanno portato - come la creazione di quote ingenti di patrimonio residenziale invenduto e sfitto, che non giovano né agli abitanti né agli operatori immobiliari - e a cui si può rimediare solo con un cambiamento di prospettive sia dell'attore pubblico che privato. Ancora si è dimostrato come l'attivazione dal basso abbia potuto trovare delle soluzioni autogestite, che potrebbero portare servizi abitativi in città, se non si dovessero scontrare con l'aspetto legalitario e con gli interessi ancora troppo influenti del mercato cittadino, che non permette l'esistenza di realtà a guadagno zero e mette in difficoltà la presenza di imprese etiche anche esse nate dal basso.¹

La terza parte della ricerca si pone dunque l'obiettivo di delineare orientamenti possibili per le politiche abitative che riguardino tre livelli di azione, e che prevedano il coinvolgimento di attori differenti. Senza avere la pretesa di impostare delle politiche nei dettagli ma avanzando proposte e suggerimenti, si contribuisce con questa ricerca a disegnare **tre scenari** che seguano strategicamente l'adeguamento delle politiche abitative all'effettivo **bisogno** e alle **risorse** disponibili in campo, accompagnate dalla possibile mappa degli attori che, in differenti misure e con differenti competenze, possano intessere reti collaborative che sviluppino sinergie che aiutino a raggiungere **obiettivi** condivisi.

Gli elementi che concorrono alla formulazione di indirizzi processuali delle politiche abitative sono vari e comprendono diversi attori, competenze, risorse, protagonismi. L'idea è quella di partire dalle opportunità offerte dalle **persone** e dagli **spazi** a disposizione, in quanto risorse inutilizzate: da un lato energie insorgenti, ma anche latenti, in quelle fasce di popolazione a rischio abitativo, e dall'altro edifici e appartamenti vuoti perché invenduti, sfitti o abbandonati, dispersi nella città. Sono queste risorse il punto di partenza esplicitato anche nel titolo di questa ultima parte di ricerca, *vuoti a rendere*.

I componenti della popolazione, che come descritto in precedenza perdono ogni legittimità di vivere la città e di abitarla, vengono svuotati delle proprie caratteristiche e perdono le qualità stesse per le quali sono inseriti

¹Si può affermare che l'esperienza dell'Ostello Bello sia di impresa etica, perché come visto nel capitolo precedente, tutti i guadagni vengono riutilizzati per pagare i costi di gestione e gli stipendi, e allo stesso tempo dal basso, in quanto solo grazie alle proprie risorse i soci hanno aperto il loro ostello.

nelle varie categorie. I giovani studenti che sono costretti anche a lavorare per poter sopravvivere in un appartamento in affitto, o a ritardare il loro ingresso nella società, restando a vivere a casa con i genitori. Gli abitanti che perdono il lavoro e conseguentemente la casa, gli sfrattati. Il ragionamento è affine per le abitazioni e in generale per tutti gli spazi che sono lasciati vuoti, senza funzioni.

Volendo dare un'immagine a questi fenomeni, le persone diventano come i *vuoti*, recipienti che vedono esaurito il proprio contenuto. La metafora utilizzata dei vuoti *a rendere* spiega l'intenzione della ricerca di **valorizzare spazi e persone**, contrastando il processo innescato e apparentemente inarrestabile di perdita di risorse, piuttosto che di dissipazione, tramite la responsabilizzazione delle istituzioni e anche degli operatori immobiliari e i proprietari privati. Sono questi riconosciuti come gli attori che hanno il compito di rendere di nuovo attivabili le risorse svuotate delle loro capacità, attivando "politiche sui luoghi e politiche sulle persone" (Bricocoli 2008), lontano da concezioni ingenuo o pretestuose quali la delega al carattere virtuoso delle forme di attivazione dal basso non visibili nella realtà e l'attivazione delle politiche locali, per come si sono delineate negli ultimi anni.¹

"È bene trovare forme nuove e diverse di comunione e partecipazione. Più protette e solide. Da ricreare pazientemente in una condivisione [...] Prendere misure e distanza da una dimensione pubblica assistenziale e dai modelli deboli del multiculturalismo democratico. Tutte ragioni per riscoprire atteggiamenti comunitari e di condivisione. Il calore discreto dello stare assieme, reazione a uno spazio urbano che si ritiene consegnato allo straniero di Simmel: «colui che arriva oggi e resta domani»: lo squatter che si stabilisce illegalmente, il senzateo che rifiuta di muoversi, il vagabondo che ignora i confini stabiliti."²

L'ultima parte della ricerca si focalizza quindi sulla delineazione di tre scenari che hanno origini e forze propulsive in termini di risorse e strategie differenti. Sono tre prospettive di lavoro che non si autoescludono, al contrario mostrano direzioni percorribili a pieno campo, includendo l'attivazione di diversi attori: il primo si muove in un campo di lavoro **dal basso**, che si occupa del coinvolgimento delle fasce a rischio abitativo in prima persona, il secondo scenario guarda direttamente alle istituzioni e quindi le politiche disegnate **dall'attore pubblico**, per finire il terzo scenario apre una breccia in un campo che si vuole tenere lontano dall'agire delle politiche urbane per la gestione del patrimonio immobiliare, e condiziona in realtà l'evoluzione della questione abitativa, ovvero **il privato**. Attraverso compiti differenziati e strategie, che vanno ad influire sulle dinamiche che hanno portato ai paradossi concretizzati nella diffusione del bisogno abitativo e nell'indebolimento delle mobilitazioni, si sottolinea la necessità di presa di posizione, di volontà politiche e di diverse linee d'investimento di energie, anche private, ma necessariamente collettive, di rete, che fronteggiano il dilemma per cui una città come Milano sta perdendo la propria essenza, quella di essere costituita da persone che la abitano.

L'obiettivo comune e finale cui tendono i tre indirizzi, che possono essere in misura diversa presenti, meglio se intrecciati e perseguiti contemporaneamente, è di riattivare le risorse latenti, sia in termini di contenitori fisici quali appartamenti sfitti e altri immobili inutilizzati pubblici o privati, sia in termini di energie potenziali non ascoltate o che scelgono di adattarsi alla situazione. L'obiettivo dunque persegue una voce che da anni viene ripetuta, ma mai è stata presa in conto: aprire le case vuote agli abitanti sembra ora più che mai necessario, in un quadro di crisi generalizzata, dal mercato immobiliare a quello lavorativo. È necessario agire in questo contesto di crisi sfruttandone le potenzialità trasformatrici, tipiche di questi periodi; liberare le capacità ed energie dal basso per la loro alta resilienza nel trovare risposte qui e ora di fronte all'immobilismo della politica e del mercato, attivare gli esperti dal basso che ora si adoperano in varie strategie di adattamento al contesto urbano. È tempo di restituire ai vuoti a rendere il pieno di valore e funzionalità.

¹ BRICOCOLI M., Non solo di locale. Riflessioni sulle politiche di quartiere in Italia, in Territorio n°46, Milano, DiAP, 2008

² BIANCHETTI C., Il Novecento è davvero finito. Considerazioni sull'urbanistica, Donzelli editore, 2011

1. L'insorgenza della rabbia debole

Il primo scenario si muove nell'ambito del campo d'intervento delle realtà autogestite dal basso, in cui sono da definire le relazioni tra gli **attori** con poteri e competenze differenti, le **strategie** di azione e gli **obiettivi** da perseguire.

Si riprende qui la teoria dell'*insurgent planning* e delle mobilitazioni dal basso quali fonti di energie da riconoscere nel contesto della città contesa, come luogo in cui le pratiche alternative si mettono in azione non solo con attitudine antagonista, ma anche con intenzionalità trasformatrici positive. Attori che in autogestione concorrono nel trovare spazi di espressione nel territorio urbano quale "*contested space*, luogo conteso tra differenti segmenti di popolazione" (Paba 2010)¹. Movimenti che dal basso si oppongono a modelli di sviluppo urbano basati sul profitto e la speculazione, su principi del neoliberalismo e della prevalenza di azione da parte dell'attore privato, e rivendicano l'accessibilità a bisogni primari negati a molti, come la casa. Le mobilitazioni e i conflitti che emergono in città sono assunti come una condizione urbana di base: "pensare alla città significa prenderne in conto gli aspetti conflittuali" (Lefebvre 1996), che sollevano il bisogno di cambiamento, perché in città esiste un diverso accesso alle risorse e alle opportunità.

I *pianificatori per sé stessi* (Sandercock 1999) si attivano e costruiscono modi di abitare al di fuori degli schemi imposti dai poteri esistenti, istituzioni o mercato, nell'informalità.

"Non è un caso che all'interno di queste pratiche materiali di uso e trasformazione dello spazio, che pongono in essere un sistema di valori e concezioni di giustizia sociale antagonisti all'esistente, siano nati strumenti di partecipazione diretta, autorganizzazione, autogestione, autorecuperato, iscritti in un progetto di trasformazione societaria[...]. La partecipazione che si è diffusa in Italia negli anni '90 e gli strumenti che essa utilizza oggi, sono stati in gran parte predisposti a partire da quelli ideati all'interno dei movimenti sociali urbani europei dagli anni '70 in poi. Talvolta le pratiche di partecipazione sono state istituzionalizzate in modo iniquo, sfrondandole del loro significato più profondo, l'autogestione e la lotta per il "diritto alla città".
Marvi Maggio, 2005²

Le potenzialità delle pratiche insorgenti a Milano sono state delineate nella seconda parte di ricerca; il primo scenario di questa terza parte prende le fila delle esperienze riportate, riprendendo le opportunità che queste realtà autogestite aprono nella loro immediata capacità di rispondere, nel qui e ora, ai bisogni che si presentano loro innanzi, in particolare quello abitativo.

Gli attori si mobilitano e si aggregano per andare a riappropriarsi di spazi abbandonati, edifici più spesso comunali o di proprietà di Aler (Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale) che giacciono in attesa di essere assegnati. Oltrepassando i limiti imposti dalle istituzioni, dal mercato e da vincoli legali, le collettività si auto-organizzano e insorgono, trovandosi autonomamente un'alternativa abitativa, liberando spazi e riappropriandosene. Le energie insorgenti avviano con questa prima azione dei processi trasformativi sullo spazio,

¹ La città contesa è l'accezione di significato per cui il territorio urbano viene abitato, governato e occupato da diverse forze che agiscono per poter controllare parti di esso. Dagli attori economici a quelli immobiliari dall'amministrazione agli abitanti e ai gruppi sociali, chi abita la città è in aperto conflitto e continua negoziazione per avere accesso alle opportunità e alle risorse. Il filone di ricerca segue gli scritti di Lefebvre, Castells, Harvey.

² MAGGIO M., "Movimenti urbani e partecipazione", 2005

adattandolo alle proprie necessità e viceversa adattandosi alla sua conformazione, esprimendo un'alta resilienza¹, capacità di reagire positivamente, in un tempo ristretto, a condizioni imposte dall'esterno, nello specifico alle privazioni imposte dalla città guidata da forze di mercato.

Si sono viste, nelle schede delle mobilitazioni e nella loro interpretazione, anche le criticità intrinseche a queste pratiche e azioni dirette di cambiamento e trasformazione, costituite variamente dalle vie più radicali che alcune esperienze intraprendono, o dalla dimensione di illegalità e dall'esigua partecipazione in termini numerici proprio da parte delle categorie di popolazione a rischio abitativo (che si accontentano e adoperano strategie di adattamento, ripiegando su soluzioni che possono offrire le reti familiari o amicali, ove presenti e non si espongono invece all'insicurezza e alla precarietà di situazioni abitative esposte costantemente al rischio di sgombero).

Tabella 1. Primo scenario

Attori	Strategie	Obiettivi
- Fasce di popolazione con bisogni abitativi emergenti - Istituzioni	- Incentivare libero utilizzo strutture - Valorizzare pratiche propositive - Tenere in conto l'informalità come spazio di possibilità - Regia e supporto attivo del pubblico	- Diversificazione dei modi e delle forme dell'abitare - Sollecitare attraverso spinte dal basso l'innovazione delle politiche - Ascoltare e dare voce a chi ha bisogno

Gli esperti dal basso

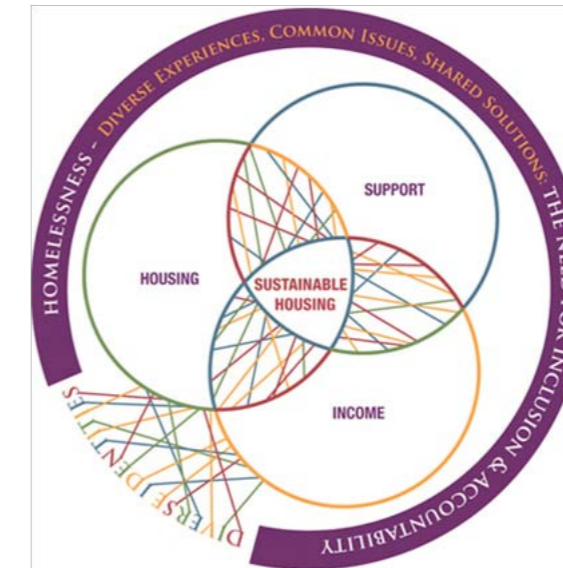
L'ipotesi qui delineata ha come protagonisti coloro che vivono in città ma non hanno un'abitazione o sono a forte rischio abitativo e perseguono strategie adattative, spesso accontentandosi di sistemazioni che ledono la dignità stessa delle persone, innescando processi regressivi di qualità della vita. Le potenzialità derivano dagli stessi soggetti che esprimono una domanda che al momento non trova adeguata risposta nelle politiche. Gli sfrattati, che non riescono a pagare l'affitto e devono lasciare la sola casa in cui abitano, i coniugi separati, che provano un disagio abitativo molto simile, o i giovani, che vivono nella casa dei genitori senza riuscire a guadagnare una propria autonomia, o ancora gli studenti, che condividono appartamenti sovraffollati e costosi. Sono questi alcuni profili di abitanti che possono diventare soggetti di riferimento proprio per la loro qualificazione di esperti¹ in materia di casa, per il continuo lavoro di analisi e ricerca che attuano per scegliere la soluzione abitativa più conveniente e per la loro condizione di completa immersione nel problema.

Un progetto interessante da cui prendere le mosse: quello di adottare la prospettiva del destinatario della politica come agente esperto in tema, è un approccio sperimentato presso la Faculty of Social Work di Toronto: Arts and Homeless. Si sostiene l'importanza degli stessi destinatari dei progetti in cantiere quali esperti essi stessi della materia di cui si tratta, soggetti fondamentali per lo sviluppo di linee guida di qualsiasi progetto che miri a migliorare le loro condizioni di vita.

¹ "L'interpretazione delle capacità di resistenza e reazione dei territori e delle comunità locali a eventi traumatici" (Paba, Perrone 2012)

"Our collaboration is innovative and unique in that the projects involved recognize people with experiences of homelessness as the "experts" of their own experiences, whose insights can inform real-world solutions to the lived experiences of homelessness. The participation of community members and peer researchers was critical to the success of all projects and some of these peer researchers have continued to actively participate in the collaborative, undertaking various roles related to the decision-making and implementation of multiple aspects of the collaboration."¹

Figura 1. Il concept del progetto "Arts and homeless" di Toronto



Fonte: sito del progetto <http://www.artsandhomeless.com/about.html>

Le condizioni di particolare difficoltà in cui si trovano alcuni soggetti, solo per poter abitare in città, pongono loro una serie di problematiche da risolvere molto velocemente: si pensi allo studente che arriva a Milano da altre regioni e deve trovare una sistemazione in due settimane (così impone l'iter di iscrizioni alle università), mentre, come già mostrato nella prima parte della ricerca, per affittare una casa in città occorrono mediamente tra i due e i tre mesi. Un'intera popolazione è potenzialmente a disposizione con le proprie capacità e competenze, e sempre più spesso dà prova di alte capacità di adattamento e di risposte alternative, come ad esempio la pianificazione per sé da parte delle pratiche insorgenti. Riconoscere in queste categorie di popolazione l'alto livello di resilienza che sviluppano e incentivarla, per permettere il diffondersi di una fertile differenziazione di modi dell'abitare, significa legittimare l'esistenza di energie creative, che ripiegano su soluzioni all'interno dell'informalità dei campi nascosti dell'offerta di locazione, dal mercato nero alle occupazioni, se non si tratta di sistemazioni più precarie, come i sedili di un'auto.

Gli esempi di autogestione hanno dato prova a Milano di poter essere in grado di attuare processi abitativi propositivi e non solo proteste antagoniste, e soprattutto di aver la capacità di perdurare nel tempo e rinnovarsi, nonostante fenomeni di repressione.² Nel processo di rinnovamento delle realtà autogestite si è visto, nella seconda parte di ricerca, come le esperienze più recenti (in particolare i giovani che hanno preso parte al percorso iniziato dall'occupazione di Malamanera e poi continuato con ripetute occupazioni ogni volta finite in uno sgombero) si stiano attivando ancora per un cambiamento nelle pratiche e nei linguaggi. L'obiettivo sarebbe il divenire in grado di adattare meglio le lotte per la casa alla metropoli odierna e alla nuova generazione che non si mobilita, cercando di allontanare agli occhi di chi sia avvicina a queste pratiche dal basso

¹ <http://www.artsandhomeless.com/about.html>

² Una prova di continuità è stata esemplificata ancora con il corteo del 16 marzo 2013, organizzato dalle realtà autogestite milanesi, partecipato da migliaia di militanti, in occasione del decennale dell'uccisione di Dax, militante antifascista e impegnato nella lotta per la casa. Durante il percorso sono stati occupati pubblicamente sei appartamenti dell'Aler in zona Corvetto.

lo spettro della legalità, per focalizzarsi sulla legittimità del bisogno di avere una casa, per liberarsi dal peso degli affitti troppo alti.

«Noi (occupazione di Tortuga n.d.a.) eravamo più visionari, “artistoidi” cercavamo di innovare i metodi comunicativi, invece Piscina (occupazione di via Botta n.d.a.) più teorici di ricerca ideologica e pratica [...] e nei momenti giusti si mettono assieme pezzi di percorso per far qualcosa di buono: trovare un nuovo linguaggio e nuove pratiche. La questione rimane quella di “liberare” gli spazi, non “occupare”: nel momento in cui ci sono appartamenti sfitti e emergenza abitativa, a quel punto non stai “occupando” qualcosa a qualcuno, gli occupanti sono gli eserciti in Libia o in Mali, bisognerebbe togliere dal linguaggio certe cose. E soprattutto non è neanche lo spazio in sé, poi ci si affeziona e tante volte è il posto che detta come verrà l’abitare dentro, ma è anche il tempo. Una volta che “liberi” uno spazio ti svincoli anche da una serie di sbattimenti, come trovare soldi per pagare un affitto.»¹

Le fasce di popolazione che non si mobilitano e che presentano un bisogno abitativo possono essere possibili risorse con conoscenze e competenze. Allo stato attuale si configurano come dei *vuoti a perdere*: energie che non vengono valorizzate dall’attore pubblico, né impiegate nelle trasformazioni della città, ma restano soluzioni autogestite al bisogno abitativo siano esse individuali, ma atomizzate, o collettive, ma criminalizzate. In un primo scenario queste energie vanno liberate, riconosciute come basi fondamentali di *expertise* su cui poggiare linee strategiche per la ricerca di soluzioni alternative a quelle proposte dalle politiche abitative istituzionali.

Sprigionare le energie

“Noi siamo impegnati a promuovere l’appropriazione di potere (empowerment) delle popolazioni nei loro quartieri, comunità, città e regioni [...] dobbiamo resistere e ribaltare il processo di polarizzazione dei redditi e della qualità dell’ambiente, sia in termini di frammentazione sociale delle nostre città che nel divergere delle regioni centrali da quelle periferiche”.
INURA 1991

Un primo passo per dare credito allo scenario sarebbe quello di far pervenire le mobilitazioni dal basso ad un riscatto nei confronti della società milanese. A questo proposito, uno degli obiettivi della ricerca è quello di mostrare le esperienze degli ultimi quindici anni per rafforzare e dare evidenza al filo della memoria, che soprattutto a causa della fine di molte realtà, si tramanda solo negli ambienti direttamente interessati. Seguendo il filo di ricerca della pianificazione urbana dell’*insurgent planning*, lo scenario che guarda alle pratiche dal basso e alla popolazione si basa sul concetto della necessità di promuovere la cittadinanza attiva (Paba, Perrone 2002), i “thousands of tiny empowerments” (Sandercock 1998), che sono controproposte tangibili, insorte nella città per reinventare degli spazi e per riscrivere il ruolo che i soggetti hanno nella progettazione dal basso auto-organizzata. L’obiettivo di restituire voce alla città antagonista e propositiva tramite la ricerca è uno dei capisaldi dell’Inura (International Network for Urban Research and Action), che dal 1991 si pone in relazione con i movimenti dal basso cercando di superare il concetto di partecipazione.

Per quanto riguarda i casi analizzati a Milano, sono emersi non solo aspetti propositivi e esperienze che riescono a riproporsi nel tempo, in autogestione, ma anche criticità che da decenni impediscono e anzi diminuiscono il potere di attrazione delle popolazioni che, da un punto di vista delle realtà dal basso, dovrebbero avere tutte le spinte motivazionali per aderire a queste alternative.

¹ Intervista ad un attivista.

Partire dal basso significa riconoscere in prima istanza la potenza **trasformatrice** e la presenza di energie che già si sono attivate, autonomamente e senza aspettare processi partecipativi innescati dalle istituzioni, che in alcuni casi provano a creare una forza non realmente esistente tra i cittadini. Le realtà autogestite si sono messe in campo per fronteggiare il problema abitativo, e hanno elaborato un lavoro sul campo che rivendicano, come ad esempio la lotta contro gli sfratti, ma le istituzioni non rispondono raccogliendo i loro obiettivi, prestando attenzione a contrastare le metodologie di azione. Il tema viene spostato così da un piano abitativo o sociale ad uno di ordine pubblico. Qui l’attività dei ricercatori è fondamentale, nel mostrare quali siano effettivamente le positività e le risorse che potrebbero adoperarsi a fianco dell’attore pubblico. Il momento attuale di crisi è fertile per ogni tipo di cambiamento, e soprattutto, in periodi anche ormai prolungati di mancanza di risorse economiche, sia comunali che delle imprese edili, forse la risposta può essere proprio nelle pratiche insorgenti, che in particolare, non godono di investimenti per realizzare i loro progetti, ma di energie e tempo e competenze che impiegano totalmente al di fuori dei vincoli del mercato, e del sistema.

«Da insurgent city a resilient city e divercity: questo è il percorso interpretativo che ci proponiamo di compiere; resilient city come capacità collettiva di muoversi costruttivamente nella crisi ambientale e sociale, divercity come capacità di superare la frammentazione sociale e spaziale “by creating new, cross-cutting forms of social solidarity and more encompassing identities” (Putnam 2007) ».¹

Una delle strategie che emerge da questo ragionamento è la **valorizzazione**, invece della repressione, delle **pratiche propositive**. In un mondo globalizzato dove il mercato e le istituzioni stesse sembrano agire con dei propri schemi occulti, che oltrepassano ogni paradosso che porta le città a svuotarsi di abitanti per lasciare case vuote, un’amministrazione disincantata ha il dovere di pensare all’informale come un campo di attuazione reale di politiche, che all’interno dei limiti consueti, non funzionano più. La dimostrazione della scarsa efficienza delle politiche si trova nello spreco edilizio, ma anche nella mala gestione del patrimonio immobiliare pubblico e nell’inceppamento di qualsiasi dispositivo che si adotta per cercare di intaccare la questione abitativa: dal coinvolgimento del terzo settore abitativo all’housing sociale, dalla graduatoria E.R.P. (stilata per ottenere un alloggio pubblico) alla gestione delegata ad Aler degli alloggi comunali. Senza cercare la soluzione in progetti abitativi ogni volta differenti e a carattere sperimentale, che poi difficilmente hanno riscontri positivi in città, e rischiano di restare incompiuti², la via più rapida potrebbe essere quella di ascoltare le proposte che emergono dalla città invece che reprimerle. Ogni azione compiuta, dall’occupazione al picchetto antisfratto, evidenzia un bisogno *qui e ora*, cui le istituzioni dovrebbero dare una soluzione immediata, senza trasporla sul piano legalitario. La fondamentale strategia risiede dunque nel valorizzare le realtà dal basso invece che reprimerle, nel permettere il recupero degli immobili e dei quartieri a partire dalle risorse già esistenti e che emergono nei quartieri. Il ruolo del comune come *enabler* consiste qui nel fornire possibilità e risorse che mancano agli attori dal basso, **aprendo un dialogo** costruttivo che dia agibilità pratica e politica lontano dalle dinamiche consuete di repressione.

Ascoltare la voce che si solleva, riconoscere il bisogno abitativo è un compito dell’amministrazione: si trova così del tutto giustificata questa prima strategia, in una situazione di mancanza di risorse comunali, ma data l’emergenza di istanze propositive dal basso, che operano già in mancanza di risorse, avallata infine dall’impellente necessità di bloccare cicli perpetui di occupazione e sgombero che si verificano da decenni in città.

¹ PABA G., PERRONE C., Globalizzazione, marginalizzazione e pratiche sociali auto-organizzate nella città di Firenze, in Atti della XV Conferenza Nazionale SIU L’urbanistica che cambia. Rischi e valori, Planum n°25 vol.2/2012

² Si pensi alla fatica dell’implementazione dei progetti di Abitare a Milano 1 e 2 e del Progetto Foyer, in mancanza di fondi.

“...una lotta gigantesca. Da una parte il governo della città cerca di naturalizzare le differenze socio-culturali o etniche trasformandole in una pletora di “miserie di posizione” (Bourdieu) in contrapposizione le une con le altre, producendo povertà ed esclusione, fabbricando cittadinanze diminuite, temporanee, condizionate, differite. Dall’altra parte invece queste nuove forme di socialità si muovono per imporre il diritto ad una cittadinanza piena e senza vincoli, il diritto di ottenere dimora nei luoghi e negli spazi abbandonati dalle vecchie funzioni.”¹

Una volta aperto un canale di dialogo e eliminata messa a lato la variabile della repressione si potrà innescare avanzare in un percorso orientato ad innescare un meccanismo virtuoso di aggregazione di energie che ora sono tenute lontane proprio dallo spettro della illegalità e del timore della repressione. La strategia di donare agibilità e non contrastare la spontaneità dei processi dal basso di produzione costruttiva, si può concretizzare nel mettere a disposizione i diversi tipi di immobili che sono necessari ai bisogni resi evidenti, come si vedrà con la seconda proposta di scenario.

La conseguenza e il processo che si vuole innescare è proprio quello di eliminare le criticità che limitano fortemente lo sviluppo dell’iniziativa dal basso, che per molti versi sembra invece terreno agibile su cui muoversi in tempi di crisi, come dimostrano anche gli studi sull’informalità della pianificazione.¹

L’**informale** come spazio della possibilità implica in sé la concezione per cui le pratiche dal basso catalogate come illegali forniscono spunti per cambiare l’assetto dell’azione regolativa. Da un certo punto di vista, dare spazio alle realtà autogestite, che rientrano nell’informalità presente in città, sarebbe l’accettazione esplicita del fatto che la città non sia pianificabile e che sia l’espressione di fatto di dinamiche prodotte dalle persone che vivono lo spazio urbano e abitano le case in esso. Si tratta di capovolgere quindi l’assioma per cui tutto dovrebbe essere regolato nel dettaglio. L’informale diventa un ambito processuale da inglobare nella pianificazione dell’abitare, in cui per ora si muovono più o meno nascoste le realtà dal basso o gli individui che trovano soluzioni al problema ad esempio abitativo, in reti che stanno al di fuori del mercato e al di fuori dello stato, con strategie di sopravvivenza individualizzate, nella maggior parte dei casi.

Il cambiamento di approccio alle realtà autogestite e alle pratiche informali dell’abitare a Milano, come l’occupazione, il vivere condiviso in un edificio abbandonato per ristrutturarlo, darà adito ad una ulteriore diversificazione delle **forme dell’abitare** rispetto a quelle già esistenti, le quali si forgiarono sulle caratteristiche del luogo e delle persone che contribuiscono a riportarlo alla piena funzionalità. Allo stesso tempo si aprono prospettive per gli sfrattati, i giovani, gli studenti a rischio abitativo e possono mettere a disposizione tempo ed energie da impiegare ad esempio in un progetto come quello dell’*autorecupero*, che contiene in questa premessa il suo valore.

L’appropriarsi di un luogo da destinare a propria casa, anche nei casi di occupazione, non si ferma alla mera presa di possesso dell’edificio, ma gli attori del processo attivandosi, scelgono di volta in volta di mettere in gioco competenze, risorse e progettualità che li espongono in prima persona nel farsi carico e nell’aver cura di uno “spazio di vita” condiviso.³

In questo primo scenario si delineano tali progetti come esempi di possibile uscita dal problema abitativo. Consistono nell’avvio di processi abitativi che coinvolgono un gruppo di persone, in genere occupanti di una casa, che si costituiscono in una cooperativa tramite la quale vengono riconosciuti dall’istituzione e avviano

¹ PABA MURST ricerca ex 40%, Per uno sviluppo locale autosostenibile: teorie metodi ed esperienze, Rapporto di Ricerca UNITA’ DI RICERCA DELL’UNIVERSITA’ DI FIRENZE responsabile scientifico prof. GIANCARLO PABA, 1999/2000

² In un recente seminario al Politecnico di Milano, “Design, scaling up and political engagement in the informal city” si sposava la teoria della fecondità di questo campo: l’operare al di fuori delle regole, la bassa produttività dell’informalità associate alla povertà delle istituzioni.

³ RUGGERO A., Esperienze di cittadinanza comune: l’autorecupero, Paper for the Espanet Conference “Innovare il welfare. Percorsi di trasformazione in Italia e in Europa”, Milano, 29 Settembre — 1 Ottobre 2011

insieme il recupero dell’edificio, in cui potranno legittimamente abitare. Da un lato l’istituzione risparmia sui costi dei lavori di ristrutturazione, perché la manodopera è impiegata dagli stessi abitanti, che prestano un monte ore, dall’altro essi riceveranno in cambio l’opportunità non solo di restare nella casa occupata, ma di pagare un affitto a canoni accessibili. Alcuni progetti di recupero erano stati intrapresi negli anni scorsi a Milano, nelle esperienze delle realtà dal basso descritte nella seconda parte, seppure questi fossero più dei progetti di ristrutturazione, in forme ridotte e inconcludenti poiché non videro attuarsi il coinvolgimento dell’istituzione. Anche quando le collaborazioni con gli architetti risultarono molto fertili e portarono al compimento della riqualificazione, come nell’esempio di *Casa Morigi*, non si può dire che siano stati veri progetti di autorecupero. Il filone di pensiero resta la potenzialità del progetto che permette l’attivazione di popolazioni a rischio abitativo, che in questo modo possono agire autonomamente per rispondere ad un bisogno non risposto. Uno strumento di pianificazione che fatica ad entrare nella prassi e che non viene tenuto in conto, sebbene da decenni se ne parli, rivela pertanto caratteristiche di potenzialità quali il coinvolgimento di popolazioni a rischio e la riduzione dei costi e per questo viene avallato da questo primo scenario di sviluppo. In ultima istanza si assume qui una concezione del conflitto come forza trasformatrice che agisce sia sugli spazi che sugli attori coinvolti, permettendo una rivalorizzazione dei vuoti a rendere. I conflitti sull’abitare, sia espressi dalle realtà autogestite, sia latenti delle popolazioni che si adattano in silenzio, sono così da interpretare come opportunità di ridefinizione degli spazi residenziali, anche attraverso nuovi significati. Il compito delle istituzioni giace nel trovare regole di convivenza per queste abitazioni diversamente occupate da soggetti che esprimono il bisogno di abitare, dando adito allo sviluppo di una **riterritorializzazione**¹ dei luoghi dell’abitare che costituiscono l’essenza della città.

Riterritorializzazione in questo senso significa favorire il ritorno degli abitanti in città, accogliere i giovani e gli studenti negli appartamenti sfitti. Ritornare ad una valorizzazione delle energie che siano in grado di riempire nuovamente le case vuote di Milano.

“Non si dà infatti progetto di trasformazione senza attori della trasformazione, che reinterpretino il milieu locale come valore (economico, culturale, relazionale, comunitario): la denotazione e la valorizzazione di soggetti portatori di energie virtuose per la trasformazione ecologica e la produzione sociale del territorio è essenziale a superare un atteggiamento “conservativo”, museale nei confronti dei valori territoriali, verso una loro reinterpretazione all’interno di nuovi modelli insediativi.”²

¹ Il concetto di riterritorializzazione viene ripreso da Deleuze e Guattari (1976 e 1991), Magnaghi (1972). Gli autori inseriscono questo ultimo anello nella catena T-D-R dopo la territorializzazione, deterritorializzazione. È il passo che riporta il potere e l’appropriazione nel territorio, dopo aver passato la fase di mobilità dettata dal capitale.

² MAGNAGHI A. Una metodologia analitica per la progettazione identitaria del territorio, in MAGNAGHI A. Rappresentare i luoghi, metodi e tecniche, Alinea, Firenze, 2001 (pg. 7-52), che si concentra sull’interpretazione della riterritorializzazione e dà fondamento alla ricerca delle energie per attuare questo processo, identificate anche nelle energie da contraddizione (movimenti nati in conseguenza alla deterritorializzazione).

2. La responsabilizzazione delle istituzioni

La seconda prospettiva che si apre, per proporre delle uscite alla questione abitativa a Milano, continua lungo un ragionamento già insito nel primo scenario sopra esposto, dimostrando quanto queste tre linee d'indirizzo trattino in fondo in modo concatenato una materia, le politiche abitative, che coinvolge più piani d'intervento contemporaneamente.

Come già anticipato e mostrato dal titolo del capitolo, è questa la parte che si concentra su una presa di posizione da parte dell'operatore pubblico, identificato nel Comune, nei Consigli di Zona e anche nell'azienda pubblica Aler, che gestisce il patrimonio residenziale pubblico, sia di sua proprietà che del Comune di Milano. In stretta relazione con il primo scenario, si delineano qui le responsabilità che le istituzioni pubbliche sono chiamate a espletare, a partire dal riconoscimento e la valorizzazione delle popolazioni insorgenti dal basso, e i campi di azione possibili per attuare strategie di più ampio respiro rispetto a quelle in atto.

Le Istituzioni sono qui esortate a riconsiderare un disegno delle politiche che vede la pianificazione dell'abitare calata dall'alto o facilmente delegata. Il progetto Foyer o una declinazione dell'housing sociale così come sono stati progettati e in parte implementati risultano per molti versi non efficaci nel rispondere ad una questione abitativa. Sembra in questo periodo che il Comune di Milano sia chiamato a captare i bisogni abitativi rilevati in città, che sono sempre più mobili e in cambiamento, e in misura sempre più diffusa sono tagliati fuori dal mercato privato. Le prove attuate da soggetto che fosse enabler di processi abitativi e non più provider di soluzioni abitative accessibili rilevano l'incapacità di far fronte a questo incarico: a dimostrazione del fatto sussistono la cessione al privato o al terzo settore o ancora ad Aler, della realizzazione e gestione di progetti abitativi. Occorre forse un passo indietro, una responsabilizzazione dell'Istituzione verso la città che è chiamata ad amministrare, e per parafrasare in inglese, occorre to be able before to be enabler.

Tabella 2. Secondo scenario

Attori	Strategie	Obiettivi
- Comune e Aler - Consigli di Zona (C.d.Z.)	- Utilizzo sottosoglia, portinerie con programmi comprensivi e permanenti - Gestione diretta del patrimonio residenziale - Attuare decentramento competenze abitative a C.d.Z. - Regia comunale su C.d.Z.: garantire accesso tramite graduatoria - Regia comunale su Aler: che deve adeguarsi a nuova gestione	- Gestione efficiente ed efficace controllata - Responsabilizzazione del Comune nel ruolo di regia - Comune: "to be able before to be enabler" - Limitare le deleghe delle politiche all'attore privato - Valorizzare gli spazi abitativi

Valorizzazione degli spazi

I vuoti a rendere acquistano in questo secondo scenario la forma fisica degli alloggi, ma anche degli spazi ad uso diverso dal residenziale, di proprietà pubblica che rimangono sfitti, per le più varie ragioni: ricambio fisiologico, in attesa di recupero o di essere assegnati. Nella prima parte di ricerca si è analizzato lo stato attuale dell'edilizia milanese, sia privata che pubblica, rilevando la presenza di un'importante quantità di edifici abbandonati, appartamenti sfitti e negozi chiusi. Concentrandosi sull'edilizia pubblica, che resta minoritaria in confronto agli immobili privati, si incontra ugualmente un patrimonio di ingente valore. Si è già evidenziato come su un totale di 70 o 80 mila appartamenti vuoti, si contano attorno ai mille alloggi comunali di risulta all'anno, mentre quelli di Aler superano le 4.000 unità. Le realtà dal basso contribuiscono ad affermare tramite le loro proteste lo stato di abbandono e degrado degli immobili sfitti, concentrandosi sulle proprietà Aler, ma anche comunale, evidenziandone la mala gestione, giunta all'apice negli ultimi mesi con la pratica di distruzione degli interni in seguito allo sgombero. Oltre agli appartamenti pubblici sfitti, a Milano vi sono anche negozi vuoti e altri spazi a piano terra, con alte concentrazioni in aree periferiche come Chiesa Rossa e Quarto Oggiaro, che mostrano chiaramente i segni della crisi, gli investimenti nella grande distribuzione e la *deteritorializzazione*¹ del capitale che hanno avuto il loro corso, avendo come effetti la chiusura delle attività commerciali e di servizi di prossimità. Questo è il panorama di spazi vuoti con cui il Comune si deve misurare.

Nel capitolo della prima parte sulle politiche pubbliche, si sono esposti quali sono gli andamenti di progettazione che sta seguendo l'Amministrazione sia per un tipo particolare di alloggi, i cosiddetti alloggi **sottosoglia**, troppo piccoli per essere assegnati tramite graduatoria E.R.P., che per le **portinerie** ormai disabitate da decenni² e per gli **spazi liberi situati al piano terra** tipicamente con affaccio su strada. Si aggiungono a questi alcuni grandi immobili, come le **scuole** abbandonate. Sembra che si stiano aprendo nuove strategie, per affrontare il grande e impellente tema degli spazi inutilizzati, e avviando processi e politiche, per il loro recupero e riuso. Il settore delle "Politiche della Casa" in Comune ha cambiato nome, aggiungendo la dicitura "Valorizzazione spazi sociali", ad indicare l'attivazione nel nuovo incarico.

Il progetto sugli alloggi sottosoglia, che ammontano attorno a duecento, considerando solo quelli ancora non inseriti in programmi di recupero,³ chiama in causa tecnici ed esperti del settore per creare prospettive di disegno comprensivo, a livello cittadino, non solo concentrati sul singolo intervento, e che vadano oltre il mero intervento architettonico di ampliamento e accorpamento di due unità abitative. Un centinaio di portinerie inutilizzate ed un migliaio di spazi cosiddetti "ad usi diversi dal residenziale", disseminati nei quartieri attendono allo stesso modo un programma strategico ampio e che vada a rispondere a bisogni effettivi del territorio e del contesto in cui sono immersi. Anche il progetto Foyer si è delineato come un tentativo di ragionamento su una riqualificazione delle portinerie, pur se limitato alla scala di intervento, e pur mostrando tutti i limiti della capacità di pianificazione dell'Amministrazione: dalla sorpassata politica calata dall'alto, al mancato dialogo con il quartiere per arrivare alla non rispondenza dei bisogni emergenti e alla perdita dei finanziamenti provenienti dal Ministero.

La politica del Comune per assegnare questi ultimi spazi utilizza oltre a progetti ad hoc, lo strumento del **bando**, che si rivolge alle associazioni in grado di avviare dei progetti e di sostenere autonomamente i costi di manutenzione. Il meccanismo del bando è però additato di vetustà e inefficacia nel portare a compimento lo

¹ MAGNAGHI A. Una metodologia analitica per la progettazione identitaria del territorio, in MAGNAGHI A. Rappresentare i luoghi, metodi e tecniche, Alinea, Firenze, 2001

² Si contano 136 portinerie abbandonate a Milano, situate all'interno di quartieri di edilizia residenziale pubblica.

³ Si contano un totale di 400 sottosoglia in città, di cui 226 senza programmi di recupero già definiti.

scopo per cui è creato. Il principio su cui si basa è la competizione tra soggetti che hanno diverse gradazioni di possibilità, spesso inique, di aggiudicarsi lo spazio in questione, ovvero diverse tipologie di risorse, progettualità e relazioni con il quartiere¹.

I circa 1.200 spazi inutilizzati comunali, su cui era caduta l'attenzione dell'opinione pubblica a fine 2012, e per i quali si prevede l'apertura di bandi di assegnazione, dopo opportuna mappatura, rilevazione dello stato di fatto e quindi delle necessità manutentive, sono valutati essere dispositivi che permettano il rilancio dell'imprenditoria giovanile e la socialità di quartiere. L'assegnazione dei primi otto spazi, compiuta a fine 2012, ha dimostrato però quanto i bandi siano insufficientemente capaci di captare i reali bisogni, del quartiere e della città, e di offrire reali opportunità di sviluppo di energie giovani, le quali non possono disporre di capitali iniziali. Chi partecipa non è pienamente al corrente dei metri di misura e dei criteri utilizzati per giudicare un progetto vincente, concorrendo di fatto ad una gara impari, non conoscendo quali caratteristiche sono considerate più importanti e necessarie per poter "vincere" lo spazio. Ancora: chi perde non sa in che modo migliorare il suo progetto, perché sia giudicato valido, e non avrà altre occasioni di aggiudicarsi uno spazio, mentre chi vince ha solitamente grandi disponibilità finanziarie, ma basse progettualità di lavoro con la città. Sembra permanere impellente superare l'assegnazione standardizzata degli spazi vuoti tramite bando, che aumenta una competitività sterile per lo sviluppo cittadino. Traspare così che la possibilità di vincere i bandi è reale solo se si è già in possesso di requisiti economici adeguati, linea che dovrebbe essere opposta invece a quella sbandierata con l'offerta gratuita degli spazi, ma perseguita in quanto solo un soggetto economicamente abbastanza forte potrebbe assumersi i costi di manutenzione dello spazio, sgravati così al comune.

Il Comune offre gratis ai cittadini gli spazi abbandonati nei quartieri
 Un centinaio di palazzi e 1.200 aree di edilizia pubblica concessi gratis o a bassi canoni per far ripartire l'aggregazione e l'economia. Il sociologo Bonomi: "Si ricrea la comunità"

Fonte: milano.repubblica.it, 29 settembre 2012

Uno strumento che sembra adattarsi più alla *città di differenze* (Paba, Perrone 2008), costituita dall'eterogeneità di attori presenti sullo stesso territorio, è quello dell'uscita possibile dal bando, rivolgendosi invece a destinatari che già sono attivi nelle reti che intessono il contesto in cui sono situati, come è stato fatto nel caso degli spazi all'interno dei caseggiati di edilizia residenziale pubblica.

Nel particolare, in questi quartieri, gli spazi comunali sfitti sono stati oggetto di un processo differente rispetto alla messa a bando. Rientra questo accenno di politica partecipata in un percorso di progettazione avviato nel 2012 tra i Comitati Inquilini dei suddetti quartieri, il Comune di Milano e Aler, che aveva come obbiettivi l'implementazione di una migliore gestione degli immobili e la coesione sociale al loro interno. Uno dei primi risultati di questo processo è stata la redazione di una delibera per la cessione ad uso gratuito degli spazi vuoti a piano terra ai Comitati Inquilini costituiti. Il processo qui riportato, una tappa del quale è stata rappresentata dalla "Giornata dei Comitati", è stato il primo passo di una volontà di collaborazione tra comitati e con le istituzioni, e ha posto le basi di un dialogo che sta continuando: in alcune pratiche di gestione del patrimonio alternative a quelle esistenti, che scontano ritardi e inefficienza, o nella costituzione di nuovi comitati laddove assenti o per altri momenti di condivisione e conoscenza. La cessione ad uso gratuito degli spazi deriva quindi da un processo di lavoro condiviso tra gli inquilini e l'amministrazione, che potrebbe essere replicato per altre situazioni analoghe.²

¹ Il collettivo autogestito Off Topic, con sede nello spazio occupato in via Confalonieri, Piano Terra, si trova minacciato ora dalle politiche che procedono er bandi per assegnare spazi pubblici. Lo spazio autogestito non è riconosciuto come attivo, è ritenuto uno spazio vuoto, da mettere a bando e offrire la "possibilità" di essere utilizzato in maniera formale da altri soggetti. <http://www.inventati.org/offtopic/bandi-pubblici-a-milano-e-ora-di-alzare-la-voce/>

² Si rimanda agli allegati per la relazione di tirocinio che ha avuto come oggetto la Giornata dei comitati e la mappatura degli spazi ad uso diverso, oltre che la mappatura degli alloggi sottosoglia e delle portinerie.

Scheda 1_ La Giornata dei Comitati

Il progetto di lavoro a cui hanno partecipato alcuni tirocinanti del Politecnico di Milano, verteva sull'avvio di pratiche partecipative tra l'Amministrazione, il gestore Aler e gli inquilini delle case di edilizia residenziale pubblica, al fine di migliorare lo stato manutentivo degli edifici e la qualità della vita nei quartieri ERP.

La costruzione di rapporti e comunicazione tra i vari attori in senso sia verticale (istituzioni-comitati) che orizzontale (rete dei Comitati), in un quadro di generale mancanza di risorse pubbliche, è fondamentale per migliorare le condizioni abitative, sviluppare le risorse locali e costruire comunità attive sul territorio per una maggiore coesione e vivibilità dei quartieri. La "Giornata dei Comitati" voleva essere una prima tappa di questo processo di dialogo e apprendimento reciproco. Presupposto fondamentale e scopo principale dell'iniziativa è stato il riconoscimento del ruolo dei comitati all'interno dei quartieri, come riferimento per gli abitanti e possibile referente per le istituzioni. La "Giornata dei Comitati" è stata l'occasione di comitati e inquilini per raccontare esperienze autogestite maturate in questi anni e condividerle, riprodurle, per riflettere sulle potenzialità e sul ruolo di questi attori, anche al fine di promuovere la creazione di nuovi comitati.

Preparazione alla giornata: incontri con i comitati, questionari, ricerche, strumenti multimediali.

La giornata di confronto, dell'11 luglio 2012, è stata preparata a cominciare dalla fase di conoscenza dei comitati di inquilini e di coinvolgimento di quattro tra loro, già attivi, scelti come principali interlocutori in merito al loro ruolo all'interno dei quartieri: via De Andrè, via Appennini "Le 4 Torri", via Lopez, via Vittorini. Alcuni inquilini di altri due quartieri (via Gonin e via Civitavecchia) sono stati incontrati perché fossero coinvolti nell'iniziativa e fosse incentivata la costituzione di una loro rappresentanza e, su indicazione di Aler, sono stati contattati altri due comitati in *gestione autonoma* formalizzata (strumento di gestione con gli abitanti e Aler che si prova a superare con questo esperimento) affinché si potesse discutere di come ampliare i significati di questa pratica, definire nuovi ruoli e/o campi di azione a partire dalle esperienze concrete. Tra maggio e giugno si sono susseguiti due incontri con i rappresentanti degli otto quartieri e viene redatto un quadro dei quartieri facendone emergere risorse e caratteri peculiari, per incentivare una riflessione in prospettiva. Gli argomenti di discussione ruotavano attorno a spazi comuni, regole di convivenza e spazi sfitti al piano terra.

Il 4 luglio, giornata preliminare e preparatoria rispetto a quella dell'11, i comitati più propositivi tra quelli intervistati hanno avuto modo di discutere tra loro, oltre che assieme ai tirocinanti e il Comune, per confrontarsi e poter offrire un valido aiuto alla definizione dei temi della "Giornata degli Inquilini", sintetizzando le loro esperienze e proponendo riflessioni circa buone pratiche ed esempi concreti legati alle tematiche individuate. I due macro temi in via di definizione in questo incontro sono derivati dalla domanda "di cosa si occupa un comitato?" ed erano: *gestione del patrimonio e attività sociali*. In questa sede i comitati-campione, chiamati ad intervenire in qualità di iniziatori, hanno costruito i discorsi di presentazione che illustrassero con il racconto diretto la specificità del lavoro svolto, i problemi riscontrati e i risultati ottenuti.

Workshop 11 luglio: i due tavoli.

La data dell'11 luglio ha rappresentato un'occasione di incontro plenario tra l'Amministrazione, i Comitati di Inquilini, i Comitati di gestione autonoma, e i gruppi di inquilini non formalizzati. Presenti altri soggetti, istituzionali e non, che hanno relazioni con il tema della casa popolare e hanno avuto essenzialmente un ruolo di ascolto e stimolo della discussione, trainata invece prioritariamente dai racconti e dai contributi dei comitati. È stato un momento di dibattito, confronto e condivisione tra realtà di inquilini e comitati, in cui si sono sollevate problematiche ma anche spunti per future iniziative, in una prospettiva di scambio che possa servire al rafforzamento e allo sviluppo di competenze. La prima parte della mattinata ha visto l'intervento dell'Assessore Castellano e la presentazione da parte dei comitati delle esperienze più caratterizzanti il loro operato. I soggetti presenti hanno successivamente partecipato a due tavoli di discussione in veste di Comitati di Inquilini già formati, Comitati di Inquilini in autogestione, Comitato in formazione. Alcuni comitati, attraverso il racconto delle loro attività, hanno avuto un ruolo più attivo di formazione per le altre realtà meno strutturate; d'altra parte i gruppi non ancora costituiti hanno avuto la possibilità di porre questioni spingendo gli altri alla riflessione e alla valutazione del proprio percorso, innescando così un circolo virtuoso di reciproco apprendimento. L'obiettivo dei tavoli è stato quello di mantenere il fuoco sulle potenzialità e la progettualità di cui i comitati possono essere portatori, individuando competenze specifiche su determinati sottotemi e strumenti per la loro attuazione.

Esiti della giornata: risultati concreti, processi in atto

La "Giornata dei Comitati" è stato il primo passo di una volontà di collaborazione tra i comitati e tra loro e le istituzioni, ha posto le basi di un dialogo che sta continuando per alcune pratiche di gestione del patrimonio, come la manutenzione degli stabili da parte del Comune, e per altri momenti di condivisione e conoscenza (anche multimediali): la costituzione di un gemellaggio tra due comi-

tati, la programmazione di altri incontri collettivi, l'iniziale piattaforma web partecipaMi.it e successivamente la creazione di un blog autogestito dai comitati (<http://abitandoerp.wordpress.com/>). Altri esiti del processo sono stati la creazione di due Comitati Inquilini (via Gonin e via San Dionigi), e a distanza un terzo comitato, via Civitavecchia, e da parte del comune la delibera n. 1853 del 14/9/2012 per la concessione gratuita di spazi ai comitati a fronte di un reale progetto da realizzare.

L'accordo stipulato fra l'associazione *TempoRiuso* e il Comune offre un secondo versante di critica. Il primo è un attore che incentra la sua attività nella riqualificazione degli spazi abbandonati, ma attraverso una caratteristica fissa principale, la temporaneità dell'intervento, permettendo di creare situazioni che assomigliano più ad eventi di tipo fieristico o giornate collettive tipo festival che non lasciano traccia una volta terminate. Può essere questa solo una risposta parziale del riutilizzo degli spazi, in una Milano che vede svuotarsi le sue case e i suoi negozi: occorre in questo momento attivare processi di cambiamento e di **riuso permanente** di questi luoghi, che siano contenitori di progetti a lunga durata, in controtendenza con una frammentazione territoriale e sociale, in controtendenza con il mercato immobiliare e la crisi che ne sono causa. La collaborazione così stipulata tra i due soggetti è in ogni caso innovativa rispetto al passato, poiché porta al contributo di ricercatori che provengono dal Politecnico di Milano, università che vede la nascita del progetto di *TempoRiuso*. Un lavoro che stanno portando avanti è la mappatura degli edifici sfitti di Milano, e la sua pubblicazione sul sito omonimo, passo innovativo se si pensa che i dati del patrimonio del Comune o di Aler non sono accessibili pubblicamente.

Lo strumento dei bandi, attraverso cui l'assegnazione degli spazi vuoti possa innescare processi di riuso temporaneo finalizzati ad aprire spazi di socialità non può essere una risposta, se non proveniente da effettive espressioni di bisogno e se ipotizzata per spazi che già offrono progetti di socialità, intrapresi ad esempio da realtà dal basso che si muovono nell'informalità. Spazi come il *Piano Terra* o la storica *Cascina Torchiera Senz'Acqua*, anch'essa occupata e autogestita, sono stati oggetto di attenzione in questo senso, nei mesi scorsi sono stati individuati come spazi da cedere, evidentemente esito rispondente ad una **reale lettura** delle dinamiche e processi già esistenti, in quanto non più spazi vuoti ma vissuti. L'esempio mostra la necessità del riconoscimento delle realtà informali attivate sul territorio, che agiscono al di fuori delle logiche della legalità in quanto trovano modi alternativi e possibili di costruzione di società, quali l'azione diretta per dare una risposta ai bisogni dal basso e le interazioni sociali, quella sostanza che deve essere cercata in teoria dalla stessa Amministrazione.

La valorizzazione degli spazi acquista peso fondamentale nella prospettiva in cui è stata definita la ricerca: a cominciare dallo spreco edilizio, la mala gestione e le dinamiche immobiliari, passando in seguito alle realtà dal basso che si organizzano per rispondere direttamente a bisogni abitativi e sociali che non sono ascoltati dall'Amministrazione. Sembra un passo decisivo compiuto dal Comune, l'apertura di questo fronte, ma i passaggi da affrontare sono ancora molti: l'assegnazione tramite bando degli spazi è obsoleta trattata in questi termini; la funzionalità data agli spazi come unicamente diversa dal residenziale, non rispecchia una realtà di forte bisogno abitativo e sempre più diversamente diffuso tra varie categorie di popolazione; la cessione degli spazi ad associazioni tramite bando spesso ignora volutamente l'esistenza di altre realtà autogestite nel luogo, che si dovrebbero invece riconoscere e aiutare ad uscire dallo stato di precarietà se non provare a collaborare nell'informalità, che garantisce modalità di azione più creative e dirette; il riuso temporaneo contrasta la domanda di abitazione che si solleva dai giovani nei termini avanzati nella prima parte di ricerca, ovvero in affitto a basso costo. Questi sono i punti da cui partire.

L'opzione di adibire gli spazi a piano terra ad abitazione è lontana da ogni progettualità dell'amministrazione, ma è in realtà una condizione esistente e scelta come sistemazione trovata autonomamente, come dimostra-

to da alcune ricerche accademiche.¹ Se questa possa apparire una scelta poco confacente per una famiglia, può assumere invece valore per le caratteristiche che presenta. L'essere a piano terra, quindi non dover accedere all'abitazione tramite le scale, oppure le dimensioni ridotte e l'affaccio sulla strada, possono essere dei requisiti ottimali per la vita degli studenti, sempre in movimento, o giovani lavoratori precari. Sono infatti quelle categorie che sono più adattabili a contesti non usuali di alloggio, come si può percepire dalla loro adattabilità a vivere in un posto letto in un appartamento condiviso da più studenti.

La responsabilizzazione dell'attore pubblico, di fronte all'opportunità di riutilizzare un numero abbastanza consistente di spazi sia abitativi che non abitativi, si concretizza nell'attivazione di scenari che siano in grado di inserire nella rete urbana questo patrimonio e di innescare processi che aprano opportunità, soluzioni ai bisogni emergenti abitativi in città, legati in primis alle categorie indicate in questa ricerca come gli sfrattati e i giovani lavoratori e studenti, che presentano condizioni disagiate sia abitative che lavorative. Inoltre, in una congiuntura economica sfavorevole, operare nell'Amministrazione significa fare i conti con scarsità o assenza di risorse economiche e/o professionali, e questo spinge il pubblico a cercare soluzioni che mettano in campo sempre più la partecipazione degli abitanti o dei privati sociali nelle politiche abitative, per incrementare energie e competenze e creare quelle sinergie, che riscattano il pubblico da logiche assistenziali, a favore di un ruolo da attivatore di processi virtuosi di valorizzazione dei vuoti a rendere, rappresentati dai differenti contenitori fisici. In questo ragionamento è insita la necessità da parte dell'attore pubblico di mostrare un cambiamento di rotta decisivo, con processi che valorizzino le realtà emergenti e insorgenti dal territorio, come portatori di reali bisogni, nella prospettiva di fornire possibilità abitative anche dove siano ad oggi assenti, come negli spazi a piano terra per ora identificati ad "usi diversi dal residenziale", agendo sugli strumenti di regolazione edilizia e sulla gestione diretta del patrimonio.

Gestione diretta

Attivare processi che responsabilizzino l'attore pubblico, in vista di una rivalorizzazione degli spazi inutilizzati per finalità abitative, implica una rinuncia alla sistematica delega ad altri soggetti della gestione del patrimonio immobiliare e la ridefinizione di un ruolo di guida e di regia diretta. Le prospettive di riattivazione degli spazi ora inutilizzati vedono come protagonista l'Amministrazione, che agisce come *enabler* di processi anche abitativi e di condizioni nelle quali altri attori possono entrare a fare parte della pianificazione o dell'implementazione dei progetti. Il ruolo dell'istituzione non prescinde però dalla capacità di gestire il patrimonio residenziale di cui è proprietario, per inserirlo in logiche che siano comprensive dell'intero territorio comunale. La regia che guida i nuovi interventi deve essere la stessa anche nel dirigere le politiche sull'esistente, così si realizza pienamente il significato dell'Amministrazione, che prima di essere *enabler* deve mostrarsi in grado di saper coordinare e gestire l'andamento dell'abitare pubblico.

Nel corso della ricerca si è focalizzata l'attenzione anche sui problemi gestionali da parte di Aler, che nonostante le pressanti critiche risulta tuttora il soggetto delegato alla gestione dei circa 30 mila appartamenti di proprietà comunale. Sconfinare nella delega a terzi, non garantendo supporto né mantenendo un ruolo regolativo, può portare a processi perversi, che rischiano di diventare velocemente incontrollabili. In misura ridotta la stessa pratica è stata attuata con il terzo settore, come la cooperativa DAR=Casa o la Fondazione

¹ Un paragrafo del libro MULTIPPLICITY, Milano le cronache dell'abitare, Mondadori, Milano, 2007 è espressamente dedicato alla situazione abitativa in negozio, e il suo adattamento per lo scopo, realizzata autonomamente.

San Carlo, a cui sono stati ceduti tramite contratto decennale un numero limitato di appartamenti, ma ugualmente al di fuori di ogni possibilità di verifica del loro utilizzo.

Nella storia della gestione del patrimonio pubblico si annovera persino la gestione tripartita del patrimonio tra aziende private, come Romeo Gestioni Spa, Edilnord Gestioni Spa, e GEFI S.p.A. (subentrate ad Aler, diventano gestori dal 2003 al 2009), che assorbono risorse economiche comunali per più di 80 milioni di euro e portarono il Comune, sei anni dopo, nel 2009, alla decisione di riunire nuovamente la gestione sotto l'unica direzione dell'azienda pubblica Aler¹, che era stata sostituita proprio per i problemi già evidenti di incapacità di gestione dell'intero patrimonio.² Ancora a fine 2012 Aler vede rinnovato il contratto come unico gestore del patrimonio pubblico comunale.

Si apre a Milano con l'inizio del 2013 una stagione politica influenzata dalle elezioni regionali, che portano al permanere di un governo di centro destra, opposto al colore della giunta del Comune di Milano, centro sinistra. Non si può prescindere da questo contesto quando si parla di gestione del patrimonio pubblico e di politiche di governo del territorio, che in questo caso potrebbero subire importanti cambiamenti, data la dipendenza diretta dalla Regione di Aler, che è il gestore per il Comune.

Un altro avvenimento è il nuovo discorso sulla Città Metropolitana, che si sta preparando a livello locale e dovrebbe diventare livello di governo effettivo a partire dal 2014. Il livello direttamente inferiore di governo è definito dal Decentramento nei Consigli di Zona, che dovrebbero acquisire più poteri, anche se le competenze non sono ancora state definite.

La gestione diretta da parte del Comune, nel quadro politico presente e prossimo futuro, si concretizzerebbe nella cessione di competenze agli organi immediatamente più vicini alle esigenze del territorio, in modo da facilitare l'ascolto dei bisogni e la capacità d'implementazioni di politiche che, a questo punto, possano essere coordinate e implementate dalla Città Metropolitana, con il compito di tenere la regia, la supervisione e garantire la coesione tra interventi e processi che siano comprensivi e in stretto dialogo e interazione tra loro. A questo fine, la gestione diretta di tutto il patrimonio pubblico dovrebbe seguire le stesse linee direttive, compreso il patrimonio dell'azienda Aler, che andrebbe a conformarsi così come un vero servizio al pubblico più che come un'azienda privata.

«Attualmente CdZ attualmente sono enti inutili[...]Lo slogan è tanti pareri pochi poteri. Noi vogliamo più poteri meno pareri»

«Che il comune dica non l'affido più ad Aler (la gestione del patrimonio n.d.a.), cosa che io politicamente direi subito, certo, poi mi metto nei panni di chi prende questa decisione se è in grado di fare una gestione migliore dell'Aler. Quindi non so come finirà. Certo che se la regione andava al centro sinistra la spinta a conferire ad Aler era scontata (perché sarebbero cambiati i vertici Aler) adesso che è al centrodestra forse può spingere il comune di Milano a far da sé.[...] Il mio parere ad oggi potrebbe essere che comune faccia uno sforzo per prendere in mano gestione diretta dei loro immobili[...] È una scelta politica, può farlo, serve volontà politica.»³

¹ La descrizione del contratto e delle visioni di un ipotizzato miglioramento di qualità che avrebbe portato la cessione ai gestori privati si può trovare sul sito del Comune di Milano:

<http://www.comune.milano.it/dseserver/webcity/comunicati.nsf/weball/F2E850DED4AFDA0EC1256E010051CAEF>

² In Europa altre città si trovano a confrontarsi con panorami ben più vasti di edilizia residenziale pubblica, nell'ordine delle centinaia di migliaia di unità, la cui gestione sembra non incontrare i problemi riscontrati a Milano.

³ Intervista a Renato Sacristani, presidente Consiglio di Zona 3.

3. Sfitto a rendere

L'ultimo scenario che si apre in merito alla questione abitativa è incentrato sulla riprogrammazione che il ruolo del privato possa avere in una partita di tale importanza, che non solo accresce il disagio abitativo per certe categorie sociali, ma evidenzia criticità rilevanti anche per proprietari degli appartamenti o le aziende costruttrici, ovvero gli operatori immobiliari.

Lo sfitto a rendere identifica un chiaro obiettivo della ricerca, che è quello di portare ad una nuova valorizzazione degli spazi vuoti abitativi e non, concentrandosi in particolare sugli appartamenti sfitto privati e quelli di nuova costruzione invenduti. In precedenza si è visto come la quota di case vuote ammonti ad un numero che oscilla tra le 70 e le 80 mila unità, la cui sola metà potrebbe ospitare rispondere al bisogno abitativo di tutti gli studenti fuori sede, che si attestano attorno ai 40 mila.

Le discussioni accademiche, il dibattito pubblico e le politiche comunali, non hanno in passato approfondito particolarmente questo versante di attività, il comparto privato. Poche sono le leggi che hanno tentato di regolare lo stesso mercato degli affitti,¹ ma sembra assodato il discorso che sulla proprietà privata l'amministrazione non possa pronunciarsi oltre un certo limite, nemmeno troppo lontano.

L'intenzione del capitolo è quella di cercare una via di apertura alla possibilità di far rientrare nelle linee programmatiche dell'amministrazione anche gli appartamenti sfitto; riuscire ad andare oltre al diritto di proprietà per cercare compromessi che vadano a favore della città, sciogliendo il nodo problematico "tra usi e poteri".²

Lo spazio non solo mette in scena i diritti, rendendoli visibili (così come rende visibili le aree di conflitto che essi generano). Non solo è il supporto entro il quale essi si inscrivono (come nella metafora del palinsesto). Ma ne definisce le condizioni di possibilità. Ne accoglie o impedisce la realizzazione. Pone resistenza o agevola. La ricerca urbanistica guarda allo spazio entro questa prospettiva. I luoghi della città contemporanea nella loro materialità sono lo snodo problematico tra usi e poteri. Tra pratiche e azioni, da un lato e politiche, istituzioni e diritti, dall'altro.³

Tabella 3. Terzo scenario

Attori	Strategie	Obiettivi
- Proprietari privati - Operatori immobiliari	- Agire su invenduto portandolo all'affitto - Abbassare prezzi affitto come garanzia di sicurezza sia per l'inquilino che per l'affittuario - Cercare accordi più informali anche fuori dal mercato libero (tramite strumenti come agenzie casa)	- Agire su grandi quantità del privato sfitto - Mettere in relazione i proprietari di appartamenti vuoti con il bisogno abitativo emergente

¹ Si veda l'approfondimento della scheda a proposito nella prima parte.

² Bianchetti C., L'abitare, oltre la stagione neo-fenomenologica, DIST – Politecnico di Torino, 2012

³ Ibidem.

Oltre la contrattazione pubblico-privato

L'attore che viene chiamato a responsabilizzarsi è qui il privato, sottoforma dell'operatore immobiliare o del proprietario di uno o più appartamenti, che sarà chiamato a rispondere al comune delle proprie scelte in merito alla mancata locazione o alla mancata vendita, non in termini consequenziali sanzionatori ma in vista del raggiungimento di un obiettivo di interesse per entrambi, ovvero il giungere alla locazione dell'appartamento in questione.

La strategia proposta si allontana dai meccanismi di contrattazione pubblico-privato che hanno retto l'impostazione di strumenti come l'housing sociale e l'edilizia convenzionata, che già portano in sé criticità ampiamente affrontate dal dibattito accademico.¹ Il punto di partenza rimane quello della mancanza di risorse da parte dell'amministrazione, a cui si aggiunge anche la difficoltà comprovata dalle recenti manifestazioni di piazza dell'ANCE², l'associazione costruttori che in contrasto chiedevano maggiori finanziamenti al Comune per poter continuare la loro attività ed uscire dalla crisi che colpisce anche il loro settore. La richiesta fatta al Comune è quella di poter abbassare i costi di costruzione, agendo su uno dei tre maggiori capitoli di spesa, non potendo diminuire gli altri due, che nello specifico si tratta proprio del costo della terra. I costruttori auspicano l'acquisizione a titolo gratuito del terreno in quanto non possono risparmiare sulla bonifica dei terreni³, né sul costo dei materiali e del lavoro degli operai. Non sembra questa un'opzione praticabile in mancanza di risorse.

«Negli ultimi tempi l'amministrazione individua delle aree sul suo territorio dove è previsto la realizzazione di edilizia residenziale sociale, che si deve vendere a dei prezzi che non sono quelli di mercato, sui meno di 3000€ mq. E ce ne sono di forme diverse: 30€ al mese in affitto, quella che diventa tua a 1.600/2.000 (patto di futura vendita n.d.r.) ma questo lo deve fare il Comune. Noi operatori ti garantiamo che oltre i 2.500 non andiamo, il mercato si riavvia, però il Comune deve aiutare e almeno togliere il prezzo del terreno: con quel prezzo hai la casa prestante energeticamente, costa meno e quasi zero da mantenere. Il Comune aiuta mettendo aree gratuitamente, perché il suo obiettivo non è quello di guadagnare: l'aiuto è quello di scrivere la legge. Il comune dà terra gratis e contratto, però in cambio ha edilizia sociale, ma non supera i 2000 € al metro quadro»⁴

Le criticità dell'invenduto sembrano quindi generare un circolo vizioso per cui l'operatore immobiliare non ha i soldi per costruire e chiede sconti al Comune, il Comune è in scarsità di risorse, da anni sempre più scemanti, e la popolazione, che continua a permanere nella strada della cultura generalizzata dell'abitare basata sulla proprietà privata, riesce difficilmente a permettersi una casa a 2.500€ al mq, che pur essendo inferiore ai prezzi di mercato, resta ugualmente inaccessibile per grandi fasce sociali, una su tutti i giovani.

Una strategia su tutte sembra essere quella dell'**agire sull'invenduto**. Gli sforzi del privato devono convergere con quelli del pubblico per garantire l'utilizzo di questi appartamenti, in varie forme alternative all'acquisto, che riescano a rimettere il patrimonio abitativo nel ciclo dell'abitare.

Onde evitare che l'invenduto vada ad aumentare le fila dello sfritto, e quindi passando dalla difficoltà di essere venduto alla difficoltà di essere affittato, dovrà questo comparto essere compreso in programmi comprensivi di vie strategiche differenti dalla semplice messa sul libero mercato della locazione.

L'**uscita dal libero mercato** sembra una soluzione per riuscire a riutilizzare questi appartamenti. Potrebbero essere degli esempi utili la diminuzione dei canoni d'affitto (a questo punto solo questi in quanto l'invenduto converge nella locazione) stabiliti dall'attore pubblico⁵, in base alle caratteristiche dell'appartamento e alle

¹ Cit. sull'housing sociale, si rimanda alla bibliografia.

² Il 13 febbraio 2013 l'ANCE, Associazione Nazionale Costruttori Edili, indice una manifestazione alla Borsa di Milano dal titolo "Il giorno della collera".

³ Il caso della trasformazione di Santa Giulia dimostra che spesso questo passaggio viene saltato e passa tacitamente: venne alla luce nel 2009 che il progetto era stato insediato su un terreno fortemente inquinato, da bonificare.

⁴ Da un'intervista con esponente ANCE.

⁵ Si pensi alla norma dell'equo canone come riferimento per la regolarizzazione dei canoni.

capacità di spesa della categoria di locatario ad essa associata. Delle agenzie per la casa in collaborazione con i soggetti sociali potrebbero contribuire a trovare le migliori associazioni tra casa e alloggio. Si pensi ad esempio ad alcune esperienze concrete come l'attività della Fondazione DAR,¹ nata dalla cooperativa che porta lo stesso nome, e della Fondazione San Carlo. Nella prima parte di ricerca si erano portati tali attori a riferimento dell'attività del terzo settore sociale. Uno dei loro interessi è **agire sugli appartamenti sfitti**. Nel primo caso l'attore con il progetto "Ti accompagno io", cerca di raccogliere le adesioni dei proprietari di case ad un progetto che prevede l'accoglimento di un particolare gruppo sociale in bisogno abitativo, di cui non si è trattato in questa ricerca, i rifugiati politici. Nel caso della Fondazione San Carlo invece viene istituita un'Agenzia per la Casa,² che prevede anch'essa il lavoro sugli appartamenti sfitti, cercando dei percorsi utili a trovare degli inquilini, ma non si scelgono in questo caso delle categorie speciali. Entrambi i soggetti prevedono come strumento principe per l'implementazione di questo progetto il sostegno economico all'affitto, che sembra un controsenso, perché significa semplicemente spostare i costi su un altro attore piuttosto che abbassarli effettivamente.

Figura 2. Logo del progetto Fondazione DAR



Fonte: <http://www.fondazionearonlus.org/>

Abbassando i prezzi delle locazioni si avrebbe la maggiore probabilità che i canoni vengano rispettati, e pagati dagli inquilini, abbassando di conseguenza anche il rischio degli sfratti e aumentando la percentuale del locato. Questo sarebbe il discorso che un'agenzia per la casa dovrebbe promuovere, in particolare cercando di far coincidere le categorie a rischio abitativo con soluzioni a loro consone.

Andare oltre la contrattazione pubblico-privato significa infine operare al di fuori di quei meccanismi di mercato che hanno causato il problema dell'invenduto e dello sfritto, e solo uscendo dagli schemi di riferimento imposti, con il contributo del pubblico e di organi come le agenzie si può creare un sistema di livello più informale, che miri all'incontro diretto tra la domanda e l'offerta. Potrebbero non essere escluse inoltre delle forme di sostegno ai canoni che vengono direttamente da un servizio che può essere reso dall'inquilino o all'agenzia o allo stesso appartamento o ancora al proprietario, in modo che sia utilizzata una risorsa concreta e non vengano erogati contributi in denaro che segnano solo il trasferimento dei costi da un soggetto all'altro.

Si pongono a proposito gli esempi promossi da istituzioni come il Comune di Milano, o il Politecnico di Milano: "Prendi in casa uno studente" o ancora la creazione dell' "Agenzia Uni". Il primo progetto, che vede l'università

¹ http://www.fondazionearonlus.org/?page_id=34

² Il sito della Fondazione San Carlo: <http://www.fondazionecarlo.it/AgenziaSociale.asp>

con l'associazione no profit MeglioMilano gli attori promotori, punta all'obiettivo delineato in questa terza parte di ricerca, che è quello di fare incontrare l'offerta con la domanda, in particolare di giovani. Gli alloggi però non sono sfitti in questo caso, ma hanno una camera vuota. Si tratta delle case in cui abitano anziani che sono rimasti soli in una casa abbastanza grande da poter ospitare uno studente. Quest'ultimo non dovrà pagare un affitto, ma, come suggerisce il nome del progetto, contribuirà a delle piccole spese ed attività domestiche. L'associazione svolge un ruolo di gestione delle convivenze. La creazione dell'"Agenzia Uni" è invece più specificatamente per mettere in contatto proprietari di alloggi sfitti con gli studenti fuori sede. Il progetto è del Comune di Milano con l'adesione delle università, della Regione Lombardia e Fondazione Cariplo.¹

Figura x. Il Logo del progetto "Prendi in casa uno studente"



Fonte: <http://www.iulm.it/>

Aprire le case vuote

L'obiettivo delineato da alcuni esempi di progetti sugli appartamenti sfitti è chiaramente quello di aprire le case vuote. Sembra la via principale da seguire, quella di tornare a contrattare per un affitto in modo anche informale, attraverso un'agenzia gratuita, per poter riaffermare il vero valore che possa avere una casa in affitto: il valore di un servizio, non di una proprietà.

Aprire l'opportunità delle case sfitte ai bisogni abitativi della città, anche temporaneamente e anche al di fuori degli schemi del libero mercato sembra necessario ormai, in una città che conta quasi 80 mila appartamenti vuoti.

Il privato deve dunque rientrare nella strategia più comprensiva dei *vuoti a rendere*, che porta oltre al riconoscimento delle energie delle persone con bisogno abitativo, al l'attivazione del pubblico come promotore di politiche comprensive esito della sua responsabilizzazione, che si espleta anche nell'interlocuzione con l'attore privato, pianificando assieme a lui il riutilizzo degli appartamenti vuoti ed invenduti.

Il perseguimento di questo obiettivo si lega alla creazione di contratti ad hoc, al di fuori del libero mercato, che assomiglino alla convivenza e allo scambio di competenze, attivando risorse altre rispetto a quelle economiche. In particolare esse possono portare ad attività di solidarietà, attività sociali per il vicinato, o anche più concrete, come lavori manuali in casa, anche di ristrutturazione. In questo caso i lavori così eseguiti portano anche un valore aggiunto all'appartamento, che resterà dopo la dipartita dell'inquilino, giustificando così l'ipotesi di poter eseguire dei contratti di usufrutto a titolo gratuito anche in appartamenti sfitti, non solo ove abiti un anziano solo. Si potrà così riuscire ad agire su grandi quantità di edilizia residenziale vuota, in modo da non confinare le esperienze riportate sopra in sperimentazioni che verranno abbandonate.

¹ Fonti per i progetti: Comune di Milano, DC Casa e siti internet : http://www.meglio.milano.it/pratiche_studenti.htm ; <http://www.agenziauni.comune.milano.it/dccasa-front/home.html?m1=home>

Il mondo, la casa, le persone con cui abitarlo, non c'è ancora e non c'è sicuramente a causa dello sfruttamento e dell'oppressione che tutti in una maniera o nell'altra subiamo o abbiamo subito, ma non c'è anche perché noi siamo deboli e non riusciamo ancora a farlo coesistere a prescindere dal luogo fisico in cui possiamo momentaneamente trovarci adesso. In definitiva il problema da costruire allora, forse, non è tanto contenuto nel tracciare linee che attraversano via via dei luoghi materiali per descriverne la criticità – cosa che va fatta, evidentemente, altrimenti non potremmo mai collocare noi stessi in un qualsiasi discorso – ma nel rendere la questione della crisi della presenza e dunque del costruire un mondo la questione di base dalla quale partire per comprendere come sia possibile organizzarsi per viverla radicalmente, ovvero, il che è lo stesso, come abitare offensivamente la crisi della presenza.¹

La citazione presa in conclusione pone uno spunto ricorrente lungo il testo di ricerca, ovvero la necessità di affrontare il bisogno abitativo nelle diverse caratterizzazioni in cui si esprime. Appare necessaria una presa di posizione da parte di tutti gli attori coinvolti nel discorso abitativo, dai promotori delle politiche ai soggetti che fanno del tema il loro obiettivo di lavoro ai destinatari, che in prima persona sono chiamati ad attivarsi per poter costruire un'alternativa valida alla situazione in cui si trovano.

Il disagio abitativo delle categorie più svantaggiate, come la ricerca di una sistemazione residenziale temporanea più o meno protratta durevole nel tempo, si traduce nei bisogni che interessano differenti fasce di popolazione e di individui con relative risorse e capacità, in un contesto storico di crisi in cui Milano è immersa. Allo stesso tempo le istituzioni che si trovano a fronte di tale evidenza, in mancanza di risorse non sono nelle condizioni di rispondere in maniera adeguata alla domanda di casa. Le difficoltà del settore immobiliare rendono instabile anche il settore privato su cui l'Amministrazione comunale aveva scommesso, e il panorama abitativo restituisce un'immagine di vuoti sempre più diffusi e dispersi sul territorio urbano. Le mobilitazioni dal basso non hanno più quel seguito che caratterizzò la storia degli anni Settanta, seppur sul fronte della lotta contro gli sfratti sono in grado di attivare ancora delle micro-resistenze. Gli sfrattati sono il riflesso dell'"abitare offensivamente la crisi della presenza" e non si rivolgono più alle istituzioni per risolvere il problema abitativo che li getta in un più grave disagio. D'altra parte i giovani che si adattano ad una situazione in cui la loro casa non c'è, il loro mondo non c'è e ancora devono capire come poterlo realizzare, come reagire offensivamente ed organizzarsi per vivere la crisi della presenza.

In ultima istanza l'attivazione perché sia efficace deve essere collettiva, attraversare trasversalmente tutte le categorie sociali del bisogno abitativo e tutti gli operatori che possano concorrere a delineare soluzioni che connettano le risorse in campo, da cui possano scaturire sinergie propositive e permanenti, a basso costo. Disegni dell'abitare che siano comprensivi di tutte le opportunità, al di là delle regole formali o della proprietà privata, che possano valorizzare le energie latenti di persone e spazi in un quadro cittadino costruito da relazioni. Se è vero che la città è un insieme di persone che vivono assieme, allora la casa ne è l'elemento essenziale.

¹ "Abitare la crisi della presenza", AA.VV.

BIBLIOGRAFIA

Interviste¹

- 1) Renato Sacristani, presidente del Consiglio di Zona 3
- 2) Mattia Abdu, presidente della commissione urbanistica, commercio, mercati e turismo, Consiglio di Zona 1
- 3) Angelo Foglio, Settore DC Casa, Comune di Milano
- 4) Alice Selene Boni, consigliera comunale Comune di Abbiategrasso
- 5) Luca Grassi, UO Urbanistica ANCE associazione nazionale costruttori edili
- 6) Paolo Beccaria, real estate manager settore finanza
- 7) Alejandro Sehtman, dottorando esperto in movimenti di lotta per la casa
- 8) Nicola Specchio, socio fondatore di Ostello Bello s.r.l.
- 9) Attivisti del Comitato Lotta Casa e Territorio di Ticinese
- 10) Attivisti del centro sociale Transiti
- 11) Attivisti comitato Abitanti di San Siro
- 12) Attivisti di Ticinese e Porta Genova, non appartenenti al comitato
- 13) Attivisti del collettivo Lambretta
- 14) Attivisti del Folletto 25603 di Abbiategrasso
- 15) Attivisti del Comitato Monzese per il Diritto alla Casa
- 16) Attivisti dell'ex G.T.A. gruppo territoriale organizzato di Cologno Monzese
- 17) Attivisti del Movimento Casa Territorio di Cinisello Balsamo

Libri

- ARIELLI E., SCOTTO G., Conflitti e mediazione, Bruno Mondadori, Milano, 2003
- ASCARI G., GUARNACCIA M., Quelli che Milano. Storie, leggende, misteri e varietà, Milano, RCS, 2010
- BIANCHETTI C., Abitare la città contemporanea, Milano, Skira, 2003
- BIANCHETTI C., Il Novecento è davvero finito. Considerazioni sull'urbanistica, Donzelli editore, 2011
- BOURNE L, CORTESI G. (a cura di), Il problema della casa. Un approccio geografico, Franco Angeli, Milano, 1989
- BREVIOLIERI M., PATTARONI L., Le souci de propriété. Vie privée et déclin du militantisme dans un squat genevois, in MOREL, A., La société des voisins, Éditions de la Maison des sciences de l'homme, Paris, coll. «Ethnologie de la France», 2005
- BRICOCOLI, BRIATA, Città in periferia: politiche urbane e progetti Francia, Gran Bretagna, Italia, Carocci editore, Roma, 2009
- BRICOCOLI M., SAVOLDI P., Milano Downtown. Azione pubblica e luoghi dell'abitare, Editore: Et al./EDIZIONI, 2010
- CELLAMARE C., Fare città. Pratiche urbane e storie di luoghi, Eléuthera, Milano, 2008
- CIRIEC, Politica o non politica della casa? : l'esperienza dell'ultimo quarantennio, Forte, Padovani, Milano, Franco Angeli, 1988
- COLIN WARD, La città dei ricchi e la città dei poveri, PBM, Roma, 1998
- CROSTA P.L., Politiche. Quale conoscenza per l'azione territoriale, Franco Angeli, Milano, 1998
- DELLA PORTA D. (a cura di), Comitati di cittadini e democrazia urbana, Rubbettino, Soveria Mannelli, 2004
- DELLA PORTA D.e M. Diani, I movimenti sociali, NIS, Roma, 1997
- DE GREGORIO C., Io vi maledico, Einaudi, Torino, 2013
- DI BATTISTA V., Ambiente costruito: un secondo paradigma, Alinea Editrice, 2006
- HARVEY D., L'esperienza urbana, il Saggiatore, Milano, 1998
- HESSEL S. Indignez-vous ! (Pour une insurrection pacifique), Indigène, 2011
- HESSEL S. Engagez-vous!, Editions de l'Aube, 2011
- Hirschman A.O., Exit, Voice and Loyalty. Responses to Decline in Firms, Organizations and States, Harvard University Press, 1970 (trad.it., Lealtà, defezione, protesta. Rimedi alla crisi delle imprese, dei partiti e dello stato, Bompiani, 2002
- LAGRANGE H. e M. OBERTI (a cura di), La rivolta delle periferie. Precarietà urbana e protesta giovanile: il caso francese, Bruno Mondadori, Milano, 2006
- LANZANI A., GRANATA E., COLOGNA D., NOVAK C., Esperienze e paesaggi dell'abitare. Itinerari nella regione urbana milanese, Aim-Segesta, Milano, 2006
- LECOQ M., Mouvement depuis le bas : les espaces périurbains comme cadre d'opportunité, in INTA Séminaire "Une ville pour tous, une ville de tous", Vaux en Velin, 2012
- MCADAM D., MCCARTHY J.D., ZALD M.N., Comparative Perspectives on Social Movements: Political Opportunities, Mobilizing Structures and Cultural Framings, Cambridge University Press, 1996
- MELUCCI A., Challenging Codes. Collective Action in the Information Age, Cambridge, Cambridge University Press, 1996
- MELUCCI A. , L'invenzione del presente. Movimenti sociali nelle società complesse, Il Mulino, Bologna, 1991 (ed. or. 1982)
- MULTIPLICITY, Milano le cronache dell'abitare, Mondadori, Milano, 2007
- PABA G., Movimenti urbani. Pratiche di costruzione sociale della città, Franco Angeli, Milano, 2003
- PABA G., Corpi urbani. Differenze, interazioni, politiche, Franco Angeli, Milano, 2010
- PABA G., PERRONE C.(a cura di), Cittadinanza attiva. Il coinvolgimento degli abitanti nella costruzione della città, Alinea, Firenze, 2002
- PLEBANI, Housing sociale, politiche abitative e fattore tempo, IRER, Guerini associate, Milano, 2010

- RABAIOTTI Ritorno a casa, le politiche abitative nel territorio lombardo tra analisi e prospettive di ridisegno, Città Aperta Edizioni/Il Buongoverno, 2007.
- RUGGIERO V. , Movimenti nella città. Gruppi in conflitti nella metropoli europea, Bollati Boringhieri, Torino,2000
- TARROW S. Democrazia e disordine. Movimenti di protesta e politica in Italia 1965-75, Laterza, 1990.
- TARROW S., Power in movement. Social movements and contentious politics, Cambridge University press, 1998.
- TILLY C., TARROW S., Contentious Politics, Paradigm Publishers, Boulder, 2007 (trad.it. La politica del conflitto; Bruno Mondadori, Milano, 2008)
- SAMPIERI A., L'abitare collettivo, Editore: Franco Angeli, 2011
- SANDERCOCK L., Towards Cosmopolis. Planning for Multi-cultural Cities, Wiley, 1998 (trad.it Verso Cosmopolis. Città multiculturali e pianificazione urbana, Bari, Dedalo, 2004)
- TOSI A., La casa: il rischio e l'esclusione: rapporto IRS sul disagio abitativo in Italia, F.Angeli, 1994
- TOSI A., Case, quartieri, abitanti, politiche, Libreria Clup, Milano, 2004
- VITALE T. (a cura di) Partecipazione e rappresentanza nelle mobilitazioni locali, Franco Angeli, Milano, 2007

Articoli

- AA.VV. Abitare la crisi della presenza,2010 <http://it.scribd.com/doc/34181807/sull-impossibilita-di-abitare>
- AGUSTONI A., Politiche abitative, conflitti e trasformazioni urbane, note per l'incontro di Ancona del 7 novembre 2008
- AGUSTONI A., ALIETTI A., CUCCA R., Social Housing as a tool for ethnic integration in Europe: a critical view of the Italian experience, paper presented at the conference 'Migration and the Global City', Ryerson University, Toronto, Canada, 29 October 2010
- BIANCHETTI C., L'abitare, oltre la stagione neo-fenomenologica, DIST – Politecnico di Torino
- BIANCHETTI C., Lieux et droits, Espanet, 10 luglio 2012
- BRICOCOLI M., Non solo di locale. Riflessioni sulle politiche di quartiere in Italia, in Territorio n°46, Milano, DiAP, 2008
- BRICOCOLI M., COPPOLA A., Nuove politiche e progetti abitativi a Milano, Paper for the Espanet Conference, Milano September 2011
- BRICOCOLI M., MARCHIGIANI E., Cities and Demographic Change: space reconsidered and social housing estates in Trieste, Paper presented at the 23rd Conference of the European Network of Housing Research, Toulouse, France, 2011
- CELA M.C., CORADI L., TRAVAGLINI S., Le politiche abitative nella riqualificazione urbana e sociale dei quartieri: l'esperienza di DAR=CASA, in Paper for the Espanet Conference "Innovare il welfare. Percorsi di trasformazione in Italia e in Europa" Milano, 29 Settembre — 1 Ottobre 2011
- COGNETTI F., COTTINO P., Developers of a different city. Nuove forme di comunità nella Milano liberista, in SULLO P. (a cura di) La democrazia possibile. Il cantiere del nuovo municipio e le nuove forme di partecipazione da Porto Alegre al Vecchio Continente, Napoli, Edizioni Intra Moenia, 2002
- DELLA PORTA, ANDRETTA, MOSCA, Movimenti sociali e sfide globali: politica, antipolitica e nuova politica dopo l'11 settembre, in Rassegna italiana di sociologia, XLIV n°1, gennaio-marzo 2003
- DE MAGISTRIS A., Edilizia pubblica in Italia. Approfondimento della stagione INA-CASA del primo settennio, Politecnico di Milano, Facoltà di Architettura e Società, "Corso di Storia dell'architettura contemporanea", 2005/2006
- FERGUSSON E., Are Transition Towns insurgent planning?, Universitas 21 International Graduate Research Conference: Sustainable Cities for the Future Melbourne & Brisbane. Nov 29 – Dec 5, 2009
- GRANATA E.,LANZANI A., Metamorfosi dell'abitare
- MAGGIO M., Movimenti urbani e partecipazione, in <http://www.inura.org/articles/MovimentiUrbaniPartecip.pdf>
- MAGGI M., 2012 Fuga dalla casa, Espresso 3 maggio 2012
- MAGNAGHI A. Una metodologia analitica per la progettazione identitaria del territorio, in MAGNAGHI A. Rappresentare i luoghi, metodi e tecniche, Alinea, Firenze, 2001 (pg. 7-52)
- MIRAFTAB F., Insurgent Planning: Situating Radical Planning in the Global South, Planning Theory 2009 <http://plt.sagepub.com/cgi/content/abstract/8/1/32>
- MUGNANO S., PALVARINI P., How Milan housing market is responding to the financial crisis?, Enhr Conference, Toulouse, 5-8 July, 2011
- MURST ricerca ex 40%, Per uno sviluppo locale autosostenibile: teorie metodi ed esperienze, Rapporto di Ricerca UNITA' DI RICERCA DELL'UNIVERSITA' DI FIRENZE responsabile scientifico prof. GIANCARLO PABA, 1999/2000
- PABA G., Architettura e povertà
- PABA G. www.lampnet.org/filemanager/download/37/4_PABA.pdf
- PABA G.,PERRONE C., Globalizzazione, marginalizzazione e pratiche sociali auto-organizzate nella città di Firenze, in Atti della XV Conferenza Nazionale SIU L'urbanistica che cambia. Rischi e valori, Planum n°25 vol.2/2012
- PACCHI C., La voce de territori. Istanze emergenti, forme di organizzazione e modalità di confronto, in Territorio n°46, Milano, DiAP, 2008
- Planners Network Conference 2000, Insurgent Planning, Globalization and Local Democracy, Toronto, June 22-25, 2000
- RABAIOTTI G., La ripresa della questione abitativa. Il senso di una domanda
- RUGGERO A., Esperienze di cittadinanza comune: l'autorecupero, Paper for the Espanet Conference "Innovare il welfare. Percorsi di trasformazione in Italia e in Europa", Milano, 29 Settembre — 1 Ottobre 2011
- SUTHERLAND C., Shifting away from binaries: the entanglement of insurgent urbanism, formal participation and State action, Change2sustain, april 2011
- SWEET E.L. Response to "Letter to the Editors": Action and Planning—Where Do We Draw the Line?, Journal of Planning Education and Research 2011, <http://jpe.sagepub.com/content/31/2/221>
- TARROW S., Power in Movement. Social Movements and Contentious Politics, Cambridge, Cambridge University Press, 2006
- WACQUANT L., Territorial Stigmatization in the Age of Advanced Marginality, in Thesis Eleven, Number 91, November 2007: 66?77, SAGE Publications (Los Angeles, London, New Delhi and Singapore)

¹ I nomi degli attivisti sono volutamente celati dall'autore. Sono compresi fra questi sia chi ha partecipato ad esperienze autogestite concluse, che esistenti.

Report, Ricerche

- Abitare nell'area metropolitana Milanese. Le politiche d'intervento di fronte alla nuova domanda e alla crisi del modello tradizionale, Centro studi Pim, 2003
- Agenzia del territorio, Dipartimento delle finanze, Gli immobili in Italia 2012
- BOATTI A., Fabbisogno di abitazioni a Milano e nella Provincia. Quale futuro per la città?, DiAP Politecnico di Milano, 2011
- BOATTI A., QUARANTA F., TRIPODI M.R., L'offerta e il fabbisogno di abitazioni al 2018 nella Regione Lombardia-Compendio, DiAP Cisl, 2012
- BRUGNANO, DI MAGGIO (a cura di), Rapporto finale: Housing sociale e politiche regionali per la casa, Milano, IRER, 2010
- CENSIS e COLDIRETTI, Vivere insieme, vivere meglio. Utili, affettive e conviviali: Gli italiani e le relazioni nelle comunità, Roma, 19 settembre 2012
- Comune di Milano, Uno sguardo sul patrimonio abitativo pubblico. Definizione delle categorie di bisogno nell'ambito dei quartieri ERP, 31 ottobre 2007
- IACPM Cinquant'anni di storia e attività di edilizia popolare in Milano
- NOMISMA, Il mercato della locazione in Italia, 2012
- NOMISMA, Osservatorio sulle residenze esclusive, Il Semestre 2012 commissionato da Tirelli&Partners, ANNO IX – n. 2, marzo 2013
- RANCI C., CERA S., ZACCARIA D., Inchiesta sugli effetti della crisi economica a Milano, "Rapporto Milano Sociale 2010", Politecnico di Milano, Laboratorio di Politiche Sociali, gennaio 2011
- SUNIA, CGIL, La casa nel percorso di autonomia delle nuove generazioni, 2012

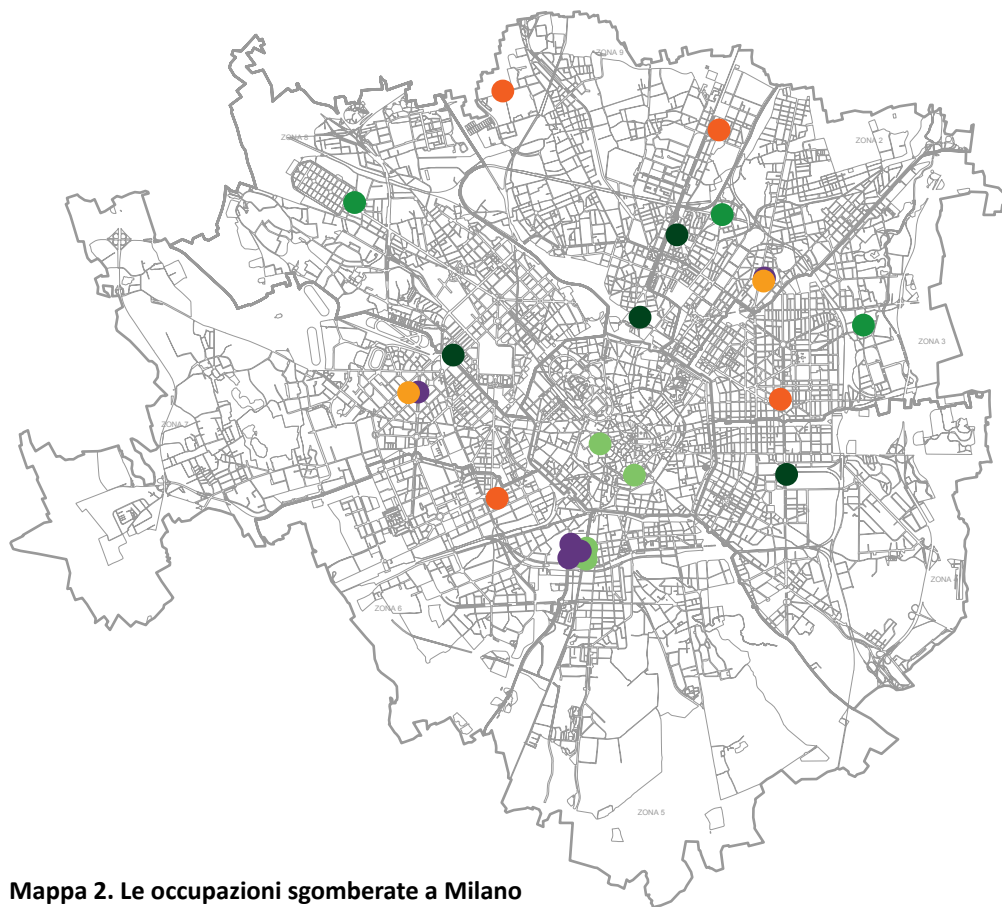
Autoproduzioni

- Collettivo per abitare autogestito, Autocostruzione e tecnologie conviviali per un uso delle tecnologie alternative nel costruire-abitare Bologna : CLUEB, 1980
- Comitato Monzese per il Diritto alla Casa, F.O.A. Boccaccio, AutoRecuperiamo Monza, Creative commons, Monza, 2013

Sitografia

- <http://www.comune.milano.it/portale/wps/portal/CDMHome#>
- <http://www.aler.mi.it/>
- <http://www.istat.it/it/>
- <http://www.polimi.it/>
- <http://www.temporioso.org/>
- http://www.meglio.milano.it/pratiche_studenti.htm
- <http://www.abitagiovani.it/index.php?lang=it>
- <http://www.agenziauni.comune.milano.it/dccasa-front/home.html;jsessionid=C0486B4F90891CE5CF6E95C0B992F1A1>
- <http://territoridellacondizione.wordpress.com/>
- <http://www.metropolitiques.eu/Mutual-Housing.html>
- <http://www.michelucci.it/node/140>
- http://www.z3xmi.it/pagina.phtml?id_articolo=2538-Comunicato-Stampa-contro-lo-sgombero-del-Lambretta.html#_UN2cHG_8Li
- http://www.z3xmi.it/pagina.phtml?id_articolo=2548
- <http://www.lucianomuhlbauer.it/blog/articolo.asp?articolo=974>
- <http://www.idealista.it/news/archivio/2012/12/18/068208-tra-gli-italiani-casa-ancora-amore-sette-dieci-vivono-abitazioni-di-proprietari>
- http://www.professionefinanza.com/viwe_archivio.php?id=1171
- <http://www.tgcom24.mediaset.it/economia/articoli/1031253/rapporto-istat-2011-italiani-piu-internautie-sono-sette-su-dieci-i-proprietari-di-case.shtml>
- <http://www.federconsumatori.it/ShowDoc.asp?nid=20130130164125>
- http://inchieste.repubblica.it/it/repubblica/rep-it/2012/10/19/news/sfratti-44856857/?inchiesta=%2Fit%2Frepubblica%2Frep-it%2F2012%2F10%2F19%2Fnews%2Fitalia_sotto_sfratto-44857241%2F
- <http://www.anarca-bolo.ch/a-rivista/index.php>
- <http://www.inventati.org/casamorigi/autogestione.html>
- <http://www.puntorosso.it/>
- <http://postello.realityhacking.org/?content=chi>
- <http://www.ecn.org/metropolix/>
- <http://www.inventati.org/malamanera/>
- <http://www.02blog.it/post/6701/foto-cosa-ce-al-posto-dei-centri-sociali-viaggio-una-milano-che-non-esiste-piu>
- <http://milanoinmovimento.com/milano/ostello-bello-giusto-due-parole>
- <http://www.inventati.org/casamorigi/autogestione.html>
- <http://abitantisansiro.blogspot.it/>
- http://inchieste.repubblica.it/it/repubblica/rep-it/2013/01/09/news/studentati_occupati-48937315/

Mappa 1. Le occupazioni esistenti a Milano



- Occupazioni abitative anni '90 -2000
25 - 34
● esistenti
- Occupazioni miste anni '70
35 - 68
● esistenti
- Occupazioni miste anni '80-'90
69 - 84
● esistenti
- Occupazioni miste anni 2000
85-95
● esistenti
- Occupazioni prevalentemente
abitative anni '80-'90
96-99
● esistenti
- Occupazioni prevalentemente
abitative anni 2000
100-114
● esistenti

Mappa 2. Le occupazioni sgomberate a Milano



- Occupazioni abitative anni '70
1 - 14
○ sgomberate
- Occupazioni abitative anni '70-'80
15 - 24
○ durate più di 10 anni
- Occupazioni abitative anni '90 -2000
25 - 34
○ sgomberate
- Occupazioni miste anni '70
35 - 68
○ sgomberate
- Occupazioni miste anni '80-'90
69 - 84
○ durate più di 10 anni
- Occupazioni miste anni 2000
85-95
○ sgomberate
- Occupazioni prevalentemente
abitative anni '80-'90
96-99
○ sgomberate
- Occupazioni prevalentemente
abitative anni 2000
100-114
○ sgomberate