

# QUATTRO CORTI

---

**RIQUALIFICARE L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA. UN CASO PIONIERISTICO A MILANO**



# Quattro corti

Riqualificare l'edilizia residenziale pubblica.  
Un caso pionieristico a Milano

Politecnico di Milano  
Scuola di Architettura Urbanistica  
e Ingegneria delle costruzioni

Laurea Magistrale in  
**Urban Planning and Policy Design**  
A.A. 2017/2018

STUDENTE  
**Anna Tagliaferri**  
875107

RELATORE  
Prof. Massimo Bricocoli

CORRELATORE  
Ing. Marco Peverini



**POLITECNICO**  
MILANO 1863

# **INDICE**

---

|  |    |
|--|----|
| <b>Abstract</b>  | 6  |
| <br>   |    |
| <b><u>1. La storia e il contesto di Stadera</u></b>  |    |
| <b>1.1 STADERA: UN QUARTIERE A SÈ<br/>DALLA BAIA DEL RE AL "BRONX" DI MILANO</b>                                   | 11 |
| ▶ Intervista a <b>MARTINA GEROSA</b> , architetto-ricercatore del Politecnico di Milano                            |    |
| <b>1.2 IL "GRANDE ORECCHIO" NEL QUARTIERE<br/>IL PRESIDIO DEI VIGILI DI VIA PALMIERI</b>                           | 23 |
| ▶ Intervista a <b>LIVULLA LANZA</b> , assistente sociale presso il Presidio di via Palmieri                        |    |
| ▶ Intervista a <b>MAURIZIO COLOMBINI</b> , vigile presso il Presidio di via Palmieri                               |    |
| <br>   |    |
| <b><u>A. UN RINATO INTERESSE</u></b>   | 45 |
| <b>CRONOLOGIA RIASSUNTIVA DEI FATTI PRINCIPALI</b>   |    |
| <br>   |    |
| <b><u>2. Privato sociale e azione pubblica. Il caso delle Quattro corti</u></b>                                    |    |
| <br>   |    |
| <b>2.1 UN PERCORSO ALTERNATIVO PER LE QUATTRO CORTI<br/>DAL PROGRAMMA DI RECUPERO ALLE COOPERATIVE DI ABITANTI</b> | 51 |
| <br>   |    |
| <b>2.2 ALER, LE COOPERATIVE E LA RISTRUTTURAZIONE<br/>IL PROGETTO PER 200 ALLOGGI A CANONE CONCORDATO</b>          | 71 |
| ▶ Intervista a <b>MARIO STABILINI</b> , architetto collaboratore per ALER  |    |
| ▶ Intervista ad <b>ALESSANDRO MAGGIONI</b> , presidente della cooperativa Solidarnosc                              |    |
| ▶ Intervista a <b>SARA TRAVAGLINI</b> , presidente della cooperativa Dar=casa                                      |    |



## **3. Le cooperative all'opera. Verso un welfare abitativo?**

### **3.1 PRIMA E DOPO L'ARRIVO DEI SOCI** 103 **CONTRATTO DI LOCAZIONE E CONVIVENZA TRA GLI ABITANTI**

- ▶ Intervista a **SIMONA ELIA**, membro della cooperativa Noicoop
- ▶ Intervista a **CHIARA BIRATTARI**, membro dell'associazione Serpicanaro

### **3.2 ABITARE LE QUATTRO CORTI** 131 **LA PAROLA AI SOCI**

- ▶ Interviste ai **SOCI DELLE COOPERATIVE**

## **B. DALL'IDEAZIONE A OGGI** 147 **CRONOLOGIA RIASSUNTIVA DEI FATTI PRINCIPALI**

## **4. Quale eredità lasciano le Quattro corti?**

### **4.1 AL DI FUORI DELLE QUATTRO CORTI** 155 **QUEL CHE RESTA DEL PRU**

### **4.2 DAR=CASA E SOLIDARNOSC** 161 **LE SFIDE DELLA GESTIONE**

### **4.3 ERP E PRIVATO SOCIALE** 177 **QUESTIONI E PRATICHE DELLA VALORIZZAZIONE COME ALTERNATIVA ALLA VENDITA**

## **5. Conclusioni** 193 **UN CASO PIONIERISTICO PER RIPENSARE LA VALORIZZAZIONE DELL'ERP**

**Bibliografia** 199

**Indice delle figure** 205

**Indice delle tabelle** 209

Stadera is a public housing neighbourhood in Milan, where four closed city blocks, known as Le Quattro corti, are located.

In 1999, within a regeneration program of the neighbourhood, ALER (the regional public housing provider, owner of the dwellings) decided to entrust two buildings of Le Quattro corti to enterprises which belong to the Third sector. While the ownership of the buildings remained public, the building restoration costs are borne by the private subjects who signed a contract to manage the dwellings for twenty-five years. By refurbishing dwellings which were not suitable for living till then, two housing cooperatives, Dar=casa and La Famiglia (now under the name Solidarnosc), have given an affordable accommodation to ninety-seven families which weren't in the position to afford a house in the private market.

Through archive research, interviews and field-work, this thesis has retraced the process that brought to the realization of the Quattro corti project and analysed its implementation. Le Quattro corti are an example of public and private partnership that managed to efficiently combine the need of heavy maintenance works and a variety of housing needs and demands that otherwise could have not been fulfilled. In addition to this, the project had a positive outcome also from a timing perspective: in fact, the refurbishment of the four city blocks has been realized in short time, but the other projects planned in the same regeneration program are yet to be completed.

Twenty years after its conception, the project of Quattro Corti represents a lesser-known yet remarkable practice of regeneration of public housing estates that, in a context of general disinvestment on public housing, could unburden the provider from the restoration costs of an increasingly obsolete and deteriorated housing stock while offering a supply of affordable rental housing to a variety of housing needs and demands. While ALER has set an extraordinary sale plan for its dwellings, it is important to reflect on the reproduction of a pioneering modality of public housing restoration able to avoid the risk of its dismissal while generating a true enhancement of the dwellings.

**KEY WORDS:** Public housing restoration; Social housing re-valorization; Housing cooperatives

---

---

Stadera è uno storico quartiere popolare di Milano dove si trovano quattro palazzine a corte chiusa, note come le Quattro corti.

All'interno del *Programma di Recupero Urbano* del 1999, l'Azienda Lombarda di Edilizia Residenziale (ALER) avvia una sperimentazione in cui concede due immobili delle Quattro corti a dei soggetti del privato sociale. La proprietà delle due corti rimane pubblica, mentre l'adeguamento degli edifici è a carico dei soggetti attuatori, i quali li ottengono in gestione per venticinque anni. Grazie alla ristrutturazione di alloggi che fino ad allora non potevano essere allocati perché non corrispondenti agli standard normativi, le cooperative di abitanti Dar=casa e La Famiglia -oggi Solidarnosc- forniscono una soluzione abitativa a novantasette nuclei familiari sprovvisti di alloggio di proprietà e con un reddito che non consente loro di accedere al libero mercato.

Il lavoro di tesi ha svolto, tramite ricerca archivistica, interviste e lavoro sul campo, la ricostruzione del progetto delle Quattro corti, facendo emergere come, in questo caso, la collaborazione tra pubblico e privato abbia permesso di risanare una difficile condizione di degrado edilizio e di dare una risposta a una varietà di bisogni abitativi che sarebbero altrimenti rimasti insoddisfatti.

L'esito positivo si manifesta anche in termini di efficienza: il recupero delle quattro palazzine viene realizzato in tempi brevi, mentre altre iniziative del Programma di Recupero, ideate nello stesso periodo, sono ancora ad oggi incomplete.

A vent'anni dalla sua ideazione, il progetto delle Quattro corti rappresenta una significativa pratica di rigenerazione dell'edilizia pubblica che coinvolge risorse e competenze del privato sociale, ma che ha avuto scarsa risonanza pubblica e accademica. In un contesto di generale disinvestimento sulle politiche abitative, nel quale ALER ha previsto un piano straordinario di vendite per gli immobili di sua proprietà, è importante riflettere sulla riproduzione di una modalità pionieristica di riqualificazione del patrimonio pubblico che allontani il pericolo di dismissione e permetta una sua vera valorizzazione.

**PAROLE CHIAVE:** Recupero del patrimonio pubblico; Edilizia Residenziale Pubblica; Cooperative d'abitanti; Valorizzazione alternativa alla vendita.

---





## PARTE 1

# LA STORIA E IL CONTESTO DI STADERA



|  |   |
|--|---|
| <b>NOME ORIGINALE:</b>                     | 28 ottobre,<br>ribattezzato dagli abitanti<br>"Baia del Re" |
| <b>ENTE REALIZZATORE:</b>                  | Istituto Autonomo Case Popolari (IACP)                      |
| <b>ANNO DI COSTRUZIONE:</b>                | 1927-1929   |
| <b>ARCHITETTO:</b>                         | G. Broglio  |
| <b>ENTE PROPRIETARIO:</b>                  | ALER  |
| <b>NUMERO PIANI FUORITERRA PREVALENTI:</b> | 4-5   |
| <b>NUMERO ALLOGGI ORIGINARI:</b>           | 1866<br>di cui 523 alloggi sottosoglia                      |

# STADERA: UN QUARTIERE A SÈ

## DALLA BAIJA DEL RE AL "BRONX" DI MILANO

**UNA QUESTIONE DI NOME** - Il Quartiere Stadera è un quartiere popolare costruito dall'Istituto Autonomo Case Popolari alla fine degli anni Venti in quella che un tempo era la periferia di Milano. Realizzato tra il 1927 e il 1929 su progetto dell'Ufficio Tecnico dell'Istituto delle Case Popolari (IACP), allora diretto dall'architetto Giovanni Broglio, fu realizzato per mano della Cooperativa Lavoranti e Muratori di Milano poco più a sud del Quartiere Spaventa, primo quartiere di case popolari della zona che lo IACP realizzò nel 1909.

Progettato conformemente alle linee programmatiche della città del regime fascista, dove la realizzazione di quartieri monoclasse e l'omogenizzazione delle classi sociali nella residenza sono elementi fondanti della città secondo Marcello Piacentini<sup>1</sup>, Stadera assunse fin da subito una connotazione proletaria e operaia. I primi ad entrare negli alloggi furono i baraccati, cioè quelle famiglie che, giunte a Milano per lavorare nelle grandi fabbriche, ma non potendosi permettere una casa in affitto, vivevano ai margini della città in strutture improvvisate fatte di legno, latta e cartone.

Originariamente l'Istituto Autonomo delle Case Popolari chiamò il comparto residenziale "Quartiere XXVIII Ottobre", in omaggio alla marcia fascista su Roma, ma i suoi abitanti, la maggior parte dei quali iscritta al Partito Comunista, rifiutarono questo nome e lo ribattezzarono "Baia del re". Come King's Bay, piccola località delle isole Svalbard e base di partenza della spedizione condotta dal generale Nobile che negli anni Trenta tentò l'esplorazione del Polo Nord, originariamente questa zona era separata dalla città di Milano, un'isola a sé stante. Il cantiere dello IACP, infatti, fu realizzato là dove c'erano campi coltivati e la cascina Stadera (il cui nome è probabilmente dovuto a una osteria con una pesa pubblica situata tra le vie Giovanni da Cermenate e Montegani), di cui ora non rimane traccia in quanto demolita nel 1926<sup>2</sup>. Nel Dopoguerra l'Istituto rinominò il quartiere "Stadera", ma se Stadera è il toponimo utilizzato ufficialmente per indicare questa porzione di Milano, tuttora per i suoi abitanti rimane la "Baia del re": la Social Street (gruppo

Facebook che riunisce gli abitanti di via Montegani, via Volvino e dintorni e che cerca di favorire pratiche di buon vicinato) si chiama “Residenti Baia del Re”, dal 1992 in via Palmieri c’è l’associazione “Baia del Re” che si occupa di promozione sociale e anche un’ottica del quartiere si chiama in questo modo.

Con l’espandersi della città di Milano, la Baia diventò una “vecchia periferia milanese” completamente inglobata nel tessuto urbano, un’area facilmente raggiungibile grazie al vicino capolinea di Piazzale Abbiategrasso della linea 2 della metropolitana e del tram 3 che, partendo da Piazza Duomo, attraversa la Baia per terminare nel quartiere Gratosoglio.

**LO STILE BROGLIO** - Negli anni Trenta Stadera era una meta ambita per chi faceva domanda per un alloggio popolare. Rispetto al periodo storico in cui vennero realizzati, gli alloggi dello IACP erano più che dignitosi, con soluzioni, quali i servizi igienici interni agli alloggi, che la maggior parte delle abitazioni popolari in affitto nel mercato privato non possedevano. Nonostante allora iniziassero a diffondersi le sperimentazioni del Movimento Moderno, i criteri compositivi e tipologici adottati sono quelli tradizionali milanesi con un sistema di distribuzione a ballatoio.

Il complesso della Baia del re era stato pensato come un centro di smistamento per le persone di cui l’Istituto non aveva sufficienti informazioni: queste sostavano per un breve periodo di tempo, generalmente qualche mese, per essere osservate, classificate e in seguito collocate in altri quartieri popolari. Il 50% circa degli alloggi aveva una superficie inferiore ai 50 mq, il 30% inferiore ai 28 mq e la maggior parte



Fig. 1.3 Vista di via Montegani, anni Trenta. Fonte: Storie della Baia, gruppo Facebook



era composta uno o due vani, raramente tre; ogni appartamento era indipendente, dotato di uno spazio molto ridotto per il wc e uno per i servizi di cucina, mentre le docce e i lavatoi erano in comune e si trovavano in locali esterni, posti sul fronte strada a chiusura degli spazi di risulta tra i diversi immobili<sup>3</sup>.

Come nei precedenti interventi dell'architetto Broglio, realizzati prima per la Società Umanitaria poi per lo IACP, gli edifici di Stadera hanno una duplice natura: da una parte un esterno curato che si relaziona con la città, dall'altra di un interno "domestico" dove le singole abitazioni si affacciano sui cortili interni. Queste scelte possono essere lette come la traduzione architettonica di quella dignità urbana e sociale che Broglio desiderava dare ai futuri inquilini; infatti gli edifici di Stadera si inseriscono nella maglia viaria del quartiere quasi a mimetizzarsi nella griglia urbana e le loro facciate imitano i modelli figurativi propri dell'edilizia destinata ai ceti medio-alti, rendendo gli alloggi popolari poco identificabili dall'esterno.

All'interno, invece, un altro mondo si svela, un mondo distinto dal resto della città, dove la dimensione privata dell'abitare si arricchisce di un orizzonte collettivo che ha modo di esprimersi nel contesto semipubblico/semiprivato dei cortili.

**LA BAIÀ DEL RE, UN QUARTIERE AMBITO** – Nel Dopoguerra Milano e le sue industrie furono un polo attrattivo per molte persone e in questo periodo gli immobili dello IACP offrirono un rifugio soprattutto ai lavoratori provenienti dalle aree più povere del Sud Italia, giunti a Milano alla ricerca di un lavoro. Questa è la prima migrazione che Stadera ha accolto.



Fig. 1.4 Interno di un cortile, anni Novanta. Fonte: Aa. Vv., *Milano, Stadera: abitare i luoghi delle differenze*

A tessere i legami tra gli abitanti c'erano le idee politiche, che si esprimevano nelle sezioni dei partiti e nei centri culturali diffusi nel quartiere; inoltre, uno scarso ricambio degli inquilini dello IACP favorì lo sviluppo di legami tra gli abitanti e di un senso di identificazione con il quartiere (nel 1999, quando ALER redige il Programma di Recupero Urbano, risulta che il 30% delle famiglie assegnatarie abitava nella Baia del re da prima della Seconda guerra mondiale): i "baiosi" si riconoscevano tra di loro e davano vita a forme di attivazione dal basso per aiutarsi vicendevolmente, l'atmosfera che si respirava era quella di un piccolo paese. Proprio per il suo ambiente coeso e tranquillo, e per l'abbondanza di servizi, molti anziani chiedevano allo IACP di essere trasferiti nella Baia del re.

Tuttavia, la Baia non fu impermeabile ai fenomeni di micro e macro-criminalità diffusi a Milano: la ligera milanese aveva nel quartiere i suoi esponenti, tra cui Carlo Pinto, noto come "Pinto Due Pistole", figlio di una assegnataria dello IACP. Nonostante gli affari malavitosi, fino agli anni Settanta la Baia era ancora considerata un luogo complessivamente tranquillo, dove i "gentiluomini" della mala milanese e il loro codice di condotta consentivano agli staderini di condurre la propria quotidianità senza troppi intralci.

**LE PRIME DIFFICOLTÀ** – Negli anni seguenti, le trasformazioni dei processi produttivi e la nascita di nuove forme dell'economia ebbero degli effetti sull'organizzazione delle città e sul senso di appartenenza a una classe da parte dei cittadini, effetti che si manifestarono soprattutto nei quartieri concepiti



Fig. 1.5 I bagni degli alloggi IACP, anni Cinquanta. Fonte: Storie della Baia, gruppo Facebook

originariamente per ospitare i lavoratori delle grandi fabbriche. La progressiva deindustrializzazione, con i conseguenti licenziamenti, sommata all'avanzata dell'individualismo esasperato e del craxismo, portò allo sfaldamento dell'identità proletaria e operaia<sup>5</sup>, intaccando anche il tessuto sociale ad essa legato che nella Baia del re aveva generato una sorta di "solidarietà di classe".

Il passaggio dalla Milano inginocchiata del Dopoguerra alla "Milano da bere" degli anni Ottanta aprì anche nuove opportunità per affari illeciti, che da "leggeri" ("ligèra" significa, per l'appunto, leggero) divennero sempre più corposi e violenti. La criminalità staderina modificò il proprio modo di operare assumendo caratteristiche riconducibili alla mafia e all'ndrangheta, rompendo il tessuto sociale della Baia per poter avere il controllo del quartiere.

**LA SPIRALE DEL DEGRADO E L'ABBANDONO DA PARTE DELLO IACP** – All'inizio degli anni Ottanta, le organizzazioni malavitose riconobbero nella gestione delle occupazioni abusive un'occasione di facile guadagno, un guadagno con scarso rischio, dato che le istituzioni erano poco presenti, e che permetteva di inserirsi in un tessuto socialmente debole, ricco di situazioni di marginalità e con bisogni economici molto alti. Nella Baia c'erano numerosi alloggi che, per il mancato adeguamento agli standard igienico-sanitari, non potevano più essere assegnati: alcuni divennero sede di spaccio, altri una risorsa per istituire un vero e proprio racket degli alloggi. Questi appartamenti venivano subaffittati a chi non poteva permettersi un affitto a Milano; in alcuni casi venne fatto credere ai futuri inquilini



Fig. 1.6 La cucina degli alloggi IACP, anni Cinquanta. Fonte: Storie della Baia, gruppo Facebook

che stavano acquistando l'alloggio, quando in realtà ricevevano solamente un paio di chiavi e l'opportunità di abitare irregolarmente un appartamento in cattive condizioni (molte delle vittime furono cittadini di origine straniera, provenienti prevalentemente dal Nord Africa).

Una volta insediati, i malviviti distruggevano i citofoni, gli ascensori, l'illuminazione degli spazi comuni per limitare la comunicazione tra gli abitanti: gli inquilini, per la maggior parte anziani<sup>6</sup>, si isolarono sempre di più in casa lasciando l'opportunità ai malviviti di occupare tutti gli spazi comuni. La strategia messa in atto aveva come primo obiettivo quello di colpire il tessuto sociale del quartiere, in quanto questo avrebbe potuto ostacolare la gestione degli affari illeciti e il reclutamento di nuovi affiliati tra gli inquilini dello IACP.

A Stadera "il momento del degrado, la svolta è stata proprio la fine degli anni Settanta e l'inizio degli anni Ottanta, quando la malavita organizzata ha realizzato che esistevano particolari caratteristiche amministrative dell'edilizia residenziale pubblica che rendevano facile e quindi appetibile l'insediamento nei quartieri popolari [...] Il primo evento chiave è stato provocato da una legge dell'1981<sup>7</sup> che ha affidato ai Comuni la funzione di assegnazione degli alloggi popolari, dividendola da quella di gestione che è rimasta all'Istituto Autonomo Case Popolari. Questo ha significato attribuire ad un ente esterno, nuovo, la funzione di assegnare le case che rimanevano di volta in volta sfitte, senza che questo nuovo ente assumesse, nella pratica quotidiana, il senso di responsabilità che ormai era cultura consolidata dell'Istituto"<sup>8</sup> racconta Rosalba Napolitano.

Questo portò a una asincronia tra le disdette e le nuove assegnazioni degli alloggi, generando un gap temporale che esponeva l'appartamento al rischio di

| n. locali     | alloggi esistenti | % alloggi | distribuzione dei nuclei di utenza per componenti su tagli di alloggio occupato regolarmente |     |     |     |    |    |    |
|---------------|-------------------|-----------|--|-----|-----|-----|----|----|----|
|               |                   |           | 1  | 2   | 3   | 4   | 5  | 6  | >6 |
| 1             | 523               | 28        | 194  | 37  | 6   | 3   | 1  | -  | -  |
| 2             | 638               | 34,2      | 208  | 102 | 42  | 27  | 12 | 6  | 3  |
| 3             | 697               | 37,4      | 133  | 145 | 108 | 74  | 43 | 18 | 16 |
| 4             | 8                 | 0,4       | 2  | 2   | 1   | 1   | 2  | -  | -  |
| <b>TOTALE</b> | 1866              | 100       | 537  | 286 | 157 | 105 | 58 | 24 | 19 |

**Tab. 1.1** Dati relativi agli alloggi e agli utenti nel quartiere di Stadera (1991)

Fonte: Recupero di quartieri storici di Milano. Libro bianco. Analisi e proposte, IACP, 1993

occupazione. Inoltre, ai tempi, si era diffusa l'idea che l'occupazione fosse la via più breve per l'assegnazione dato che le numerose sanatorie degli anni Settanta (cinque in dieci anni) "legittimarono" in modo indiretto la pratica. Inoltre, per circa dieci anni il Comune non pubblicò alcun bando e gestì le assegnazioni in regime di emergenza, portando a un incremento delle situazioni di marginalità all'interno del quartiere. La chiusura delle portinerie allontanò ulteriormente lo IACP da Stadera, lasciando soli i suoi inquilini ad affrontare la presa di controllo del quartiere da parte delle organizzazioni criminali.

Il progressivo ritiro degli abitanti dalla vita del quartiere, reso manifesto anche dalla chiusura delle sedi di partito e del circolo Arci "Baia del re", da tempo ridotto a luogo di spaccio, permisero alla malavita e ai suoi affari di presidiare il quartiere portando gli staderini ad autoimporsi un coprifuoco<sup>9</sup>.

**IL "BRONX DI MILANO" E IL RITORNO (PARZIALE) DELLE ISTITUZIONI** - Negli anni Ottanta e Novanta il decadimento fisico del quartiere, che era stato oggetto di scarsa manutenzione da parte dello IACP, avanzò di pari passo con il degrado sociale e la Baia divenne un territorio controllato da malavitosi e spacciatori, definito dalla stampa come il "Bronx di Milano".

Ai tempi il collegamento tra la modalità di gestione dello IACP, la diffusione della malavita e il degrado sociale del quartiere non era così chiaro agli occhi delle istituzioni; il nesso ha iniziato a delinarsi nel 1991 quando il Corriere della Sera avviò un'inchiesta sui quartieri popolari milanesi e venne sporta la prima denuncia contro un nucleo di persone sospette dell'organizzazione del racket degli alloggi a Stadera.

Da questo momento in avanti il Comune di Milano si dedicò maggiormente allo studio della criminalità organizzata nei quartieri di edilizia residenziale pubblica, avviando una collaborazione con IACP e Prefettura<sup>10</sup>. Contestualmente Comune, Prefettura e IACP studiarono il modo più opportuno per avviare il processo di risanamento sociale del quartiere, processo che richiese una stretta collaborazione con le Forze dell'Ordine e di procedere civico per civico, liberando i singoli immobili.

Gli alloggi occupati dai malavitosi furono sgomberati per affidarli in comodato di guardiania a vigili e poliziotti per il tempo necessario per i lavori di risanamento degli alloggi. A supporto dell'operazione e degli staderini venne realizzata una sede distaccata della Polizia Municipale: il Presidio dei vigili di via Palmieri.

## Note

- 1 M. Piacentini, *Problemi sociali dell'urbanistica*, 1942 in G. Galbiati, A. Maggioni, *Relazione illustrativa del progetto di recupero del quartiere ALER-Stadera*, Milano, aprile 2000, p. 7
- 2 A. Alietti, M. Cabras, D.Lorenzoni, R. Verardi (a cura di), *Milano, Stadera: abitare i luoghi delle differenze*, Franco Angeli, Milano 1998, p. 91
- 3 ALER, *Programma di recupero urbano Stadera. Progetto preliminare*, Milano, 1999, p.1
- 4 Ivi, p.2
- 5 A. Alietti, M. Cabras, D.Lorenzoni, R. Verardi (a cura di), *Milano, Stadera: abitare i luoghi delle differenze*, Franco Angeli, Milano 1998, p. 100
- 6 Nel 1991 gli over 65 rappresentavano quasi un terzo della popolazione staderina. Fonte: Aa. Vv., *Recupero dei quartieri storici di Milano, Libro Bianco, analisi e proposte*, Società editrice Edilizia Popolare, Milano 1993
- 7 DPR 616/72, attuato da Regione Lombardia nel 1984
- 8 Rosalba Napolitano, funzionaria dell'Ufficio di Presidenza dello IACP e ideatrice del Presidio dei vigili di via Palmieri, intervistata nel 1995/1996 da Giovanni Colussi e Gaetano Nicosia. La trascrizione dell'intervista fa parte dei materiali della ricerca di Martina Gerosa
- 9 Per una descrizione della situazione a Stadera in quel periodo si veda l'intervista a Livulla Lanza, assistente sociale tirocinante presso il Presidio dei Vigili Urbani situato in Via Palmieri
- 10 Rosalba Napolitano, funzionaria dell'Ufficio di Presidenza dello IACP e ideatrice del Presidio dei vigili di via Palmieri, intervistata nel 1995/1996 da Giovanni Colussi e Gaetano Nicosia. La trascrizione dell'intervista fa parte dei materiali della ricerca di Martina Gerosa

# TRA SAPERE DEGLI ESPERTI E SAPERE DELL'ESPERIENZA

Il primo incontro tra Martina Gerosa, allora studentessa di Architettura al Politecnico di Milano, e Stadera avvenne in occasione della tesi di laurea. In seguito, Martina Gerosa iniziò un dottorato focalizzato sulla distanza che intercorre tra il sapere degli esperti e il sapere dell'esperienza: dal 1994 al 1997 la sua ricerca su Stadera proseguì con questo duplice sguardo, interfacciandosi con le diverse istituzioni, soprattutto con l'allora IACP, e stando nella Baia del re.

---

## Come è nato l'interesse per il quartiere Stadera?

**MG:** In un numero di "Società civile" c'era un articolo dedicato ai quartieri ghetto di Milano in cui si parlava di aree come Quarto Oggiaro e Stadera; insieme al mio collega di studi Massimo Bricocoli, decidemmo di incentrare la nostra tesi di laurea proprio su questi quartieri, porzioni di città allora poco indagate dalla comunità scientifica.

Il mio primo incontro con Stadera risale tra il 1992 e il 1993 quando, per la tesi, feci un giro per il quadrilatero di strade che racchiudono il comparto di edilizia residenziale pubblica della Baia del re. Allora questa zona era una nota area di spaccio, additata dai giornali e dall'opinione pubblica come uno dei quartieri più bistrattati della città, un vero e proprio ghetto, il "Bronx di Milano". L'impressione che ebbi da questo primo incontro fu notevole: ero rimasta colpita da come un quartiere così centrale, facilmente accessibile e architettonicamente riconoscibile potesse rappresentare una "città altra", altra non solo rispetto al centro di Milano, ma

anche rispetto alle case private che stanno dall'altra parte di via Montegani.

Dopo la laurea iniziai il dottorato e decisi di focalizzare il mio progetto di ricerca sulla distanza tra il sapere degli esperti e il sapere proveniente dall'esperienza. Per questo dal 1994 al 1997 ho frequentato Stadera, stando dentro al quartiere, vivendo direttamente per cercare di cogliere la complessità di questo microcosmo urbano. Un'esperienza molto arricchente è stata quella all'interno del Presidio dei vigili di via Palmieri, quello che veniva chiamato il "grande orecchio e il grande occhio" su Stadera. Qui gli staderini arrivavano per parlare delle loro problematiche, ma la cosa più interessante era che non arrivavano solo gli staderini "per bene", ma anche i criminali varcavano la soglia, ad esempio per chiedere informazioni sui loro processi giudiziari. Il Presidio per me è stato una fonte fondamentale da cui trarre il "sapere dell'esperienza". Dall'altra parte il sapere degli esperti era rappresentato dall'Istituto Autonomo Case Popolari, situato in Viale Romagna, lontano da Stadera sia geograficamente sia nella quotidianità dei suoi abitanti.



Questo duplice sguardo ha caratterizzato il mio lavoro di ricerca su Stadera.

**Stadera è stato descritto dai media come ghetto, Bronx e con altri appellativi simili. Ritieni che queste descrizioni siano esagerate, troppo distaccate dalla realtà?**

**MG:** Penso che uno dei problemi principali di Stadera sia la concentrazione delle cosiddette categorie deboli, quali persone con problemi di salute mentale e con gravi disabilità. La maggior parte delle volte ALER, e allora lo IACP, assegna a queste persone alloggi che non sono in grado di soddisfare le loro esigenze: stando a Stadera mi sono resa conto di quante persone anziane, o comunque con limitate possibilità motorie, fossero destinate all'emarginazione nel loro appartamento, e la situazione era aggravata dai citofoni che il più delle volte non funzionavano.

In generale Stadera è sempre stato una realtà a sé stante, con una forte identità locale riconoscibile sia dall'esterno sia dall'interno. Quando era abitato prevalentemente dagli operai vi era un forte senso di appartenenza da parte dei suoi abitanti; con il passare degli anni, e il cambiamento del contesto economico e politico, questa identità è venuta meno e il quartiere è diventato sempre più noto per i fenomeni criminali; ora è un'area con un'alta concentrazione di popolazione fragile. In questo senso Stadera può essere visto tuttora come un ghetto, un ghetto diverso, ma che ha mantenuto una scarsa permeabilità sociale e comunicazione con il resto della città.

**Ci sono alcuni aspetti che hanno ostacolato una "completa" riqualificazione dell'area?**

**MG:** In generale l'approccio nei confronti di Stadera da parte delle istituzioni è stato asistematico e scostante: lo IACP proponeva interventi a macchia di leopardo, l'interesse nei confronti del quartiere si risvegliava sotto campagna elettorale quando gli esponenti politici si presentavano facendo promesse sperando di recuperare i voti degli staderini e i blitz della Polizia interrompevano i percorsi educativi costringendo i bambini ad abbandonare la scuola nel bel mezzo dell'anno scolastico. Forse, se ci fosse stata un po' più di attenzione, la situazione a Stadera sarebbe migliorata prima. D'altra parte, i cittadini hanno saputo attivare diverse risorse per rispondere ai bisogni del quartiere: il territorio è ricco di associazioni, le scuole sono luoghi all'avanguardia dove le maestre da anni hanno sviluppato tecniche e buone pratiche per insegnare alle classi multiculturali che si trovano di fronte.

***"Stadera è stato ritratto più volte come Bronx, mentre è poco affermata la sua natura di luogo di frontiera, in grado di adattarsi ai cambiamenti e alle sfide della società. Penso, ad esempio, alle classi multiculturali presenti nelle scuole del quartiere da ormai vent'anni"***







# IL "GRANDE ORECCHIO" NEL QUARTIERE

---

## IL PRESIDIO DEI VIGILI DI VIA PALMIERI

**IL "GRANDE PIANO DI RECUPERO" E IL PRESIDIO SPERIMENTALE DI VIGILANZA URBANA** - La situazione a Stadera negli anni Novanta è difficile e complessa: il degrado edilizio del quartiere accompagna quello sociale, la tossicodipendenza, la microcriminalità e le occupazioni abusive gestite da alcuni malavitosi con un vero e proprio racket degli alloggi sono la norma in via Palmieri, via Barrili e via Neera. Nel 1992 il Consiglio di Amministrazione dello IACP di Milano costituisce un Comitato Tecnico Scientifico incaricato di svolgere delle analisi sugli storici quartieri popolari Mazzini, Stadera, Molise, Calvastrate, Alzaia Naviglio Pavese, Barona e San Siro, analisi che vengono pubblicate nel 1993 nel Libro Bianco<sup>1</sup>; dai dati quantitativi rispetto all'utenza che abita gli alloggi dell'ente emerge che Stadera è il quartiere con la più alta percentuale di abusivi e di non censiti sul totale degli inquilini. All'inizio degli anni Novanta le forze dell'ordine intervengono più volte per disgregare il tessuto malavitoso che assedia Stadera: dal novembre 1992 al maggio 1994 si svolgono le operazioni "Baia del Re", "Aranea" e "Ariete" che portano alla cattura dei vertici delle organizzazioni criminali che controllano il quartiere, lasciando i piccoli criminali privi di una guida.

Lo IACP, consapevole delle cattive condizioni dei suoi immobili e del difficile contesto sociale in cui si trovano, nel Libro Bianco ipotizza un "Grande Piano di Recupero", un piano che ha l'ambizioso obiettivo di "uscire [...] dalla logica degli interventi d'urgenza per tamponare situazioni contingenti e dalla routine della quotidianità manutentiva, per impostare un imponente programma di intervento organico sui quartieri che si muova sul versante del recupero sociale, urbanistico ed edilizio in forme integrate e diffuse"<sup>2 3</sup>. Purtroppo, queste pubblicazioni non hanno grandi risvolti e, come nota l'allora dirigente del Dipartimenti di Recupero dei quartieri storici IACP in un'intervista a Martina Gerosa, "dopo la pubblicazione del Libro Bianco non è scaturito il dibattito allargato che si era auspicato (anche a seguito degli avvenimenti di Tangentopoli); il dibattito più ristretto c'è stato da una parte con alcune strutture del Comune, dall'altra con i soggetti più impegnati

sul recupero sociale del quartiere [...]. Tuttavia, un primo risultato si è avuto con la creazione di un punto di riferimento permanente di quartiere, il Presidio di via Palmieri<sup>4</sup>. È infatti all'interno del progetto di riqualificazione che si parla per la prima volta di inserire un Presidio sperimentale di Vigilanza Urbana, uno strumento/servizio che intervenga sul tessuto sociale del quartiere mentre si svolgono le opere di ristrutturazione edilizia (ridimensionata in seguito in opere di manutenzione straordinaria). Se gli interventi massicci delle forze di Polizia sono stati un primo passo necessario per riportare gli abitanti della Baia del re a uscire di casa e riappropriarsi degli spazi pubblici, le istituzioni comprendono che è necessario favorire la riqualificazione con strumenti che aderiscano al territorio e che accompagnino gli abitanti a ricucire un sano tessuto sociale.

**UNA SINERGIA TRA IACP, POLIZIA MUNICIPALE E FUTURI ASSISTENTI SOCIALI**– Il Presidio è frutto di una sinergia istituzionale tra l'allora Istituto Autonomo Case Popolari e la Polizia Municipale, in particolare l'Ufficio Problemi del Territorio. Da una parte il capo dei vigili, Giuseppe Cordini, aveva colto le potenzialità di adoperare le forze dell'ordine per azioni di conoscenza del territorio, di connessione tra i cittadini e le istituzioni; dall'altra parte lo IACP aveva all'interno dell'Ufficio di Presidenza una funzionaria, Rosalba Napolitano, con background da assistente sociale, una persona ben consapevole della fragilità della popolazione che abita le case popolari. Entrambi erano convinti che per rispondere alla forte domanda di ordine pubblico proveniente sia dagli abitanti sia, soprattutto, dalle istituzioni, fosse necessario intervenire in questi contesti con degli strumenti diversi dalla repressione, con strumenti che partissero dalla presenza nel luogo per ascoltarlo e comprenderlo. Da questa volontà nasce il Presidio dei Vigili di via Palmieri, il quale fu inaugurato nel febbraio del 1994.

Al civico 8, in un locale di proprietà dello IACP precedentemente adibito a bar che funzionava come sede logistica dello spaccio e del racket delle occupazioni, si ritrovano quattro vigili (che dopo due mesi diventeranno cinque) e una giovane studentessa della scuola per assistenti sociali dell'Università Statale di Milano. Data la natura dei Presidi, Rosalba Napolitano aveva pensato che una collaborazione tra lo IACP e la scuola per assistenti sociali potesse essere fruttuosa, così venne proposto ad alcuni studenti di svolgere il tirocinio curricolare al fianco dei vigili; fu così che Livulla Lanza prese parte al progetto dei "vigili di quartiere", affiancandoli per due giorni alla settimana fin dall'inaugurazione del Presidio.

La maggior parte dei vigili del Presidio proviene dall'allora Municipio 15 (che riuniva Gratosoglio, Chiesa rossa e Stadera) e conosce, almeno parzialmente, il contesto in cui si deve inserire; sono tutti giovani, non ancora cristallizzati sulle classiche modalità di intervento della Polizia Municipale.

**VAGHI, MA CHIARI OBIETTIVI** – La loro mentalità elastica è una caratteristica fondamentale, dato che il Presidio non ha né competenze né procedure predefinite

e il suo unico obiettivo, vago ma chiaro, è di essere “il grande occhio e il grande orecchio” sul quartiere, un tramite tra la realtà quotidiana staderina e le istituzioni. Per questo ai vigili viene dato l’ordine di non adoperare azioni di repressione e di non intervenire se non strettamente necessario: la loro figura deve essere percepita dagli abitanti non come strumento di controllo, ma come una presenza vicina a loro, interessata ad ascoltarli e ad aiutarli.

Analogamente Napolitano nella redazione del progetto si mantiene sulle generali, anche se ha ben in mente un modello per il Presidio: il Presidio deve configurarsi come “una struttura comunitaria di base” che aderisca al territorio per conoscerlo, che sviluppi una “strategia dell’antimarginalità misurata sulla dimensione esistenziale dell’utente”, “un servizio sociale innovativo” che si ponga come punto di riferimento per tutti quei soggetti, istituzionali e non, interessati alla riqualificazione del quartiere, fino a diventare un “centro integrato di servizi di base”<sup>5</sup>. Così, dopo la sua inaugurazione, i vigili e Livulla Lanza si ritrovano a dover comprendere in che modo operare nella quotidianità dello Stadera.

Sebbene fosse inserita nell’urbanizzato e ben connessa con il resto della città,

|                     | n. abitanti** | n. alloggi occupati e non *** | alloggi non occupati | n. utenti regolari | n. utenti non censiti o abusivi | % non censiti e abusivi sul totale |
|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|--------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| <b>MAZZINI</b>      | 5830          | 2787                          | 89                   | 5390               | 440                             | 7,5                                |
| <b>STADERA</b>      | 3684          | 1866                          | 241                  | 2590               | 1094                            | 29,7                               |
| <b>CALVAIRATE</b>   | 3481          | 1754                          | 31                   | 3143               | 338                             | 9,7                                |
| <b>ALZAIA</b>       | 1526          | 783                           | 1                    | 1380               | 146                             | 9,6                                |
| <b>BARONA</b>       | 1351          | 707                           | 10                   | 1231               | 120                             | 9,0                                |
| <b>MOLISE</b>       | 1456          | 842                           | 22                   | 1335               | 121                             | 8,3                                |
| <b>S. SIRO M.I.</b> | 4712          | 2434                          | 43                   | 4175               | 537                             | 11,4                               |
| <b>S.SIRO B.</b>    | 4458          | 2483                          | 22                   | 4010               | 448                             | 10,0                               |
| <b>TOTALE/MEDIA</b> | 26498         | 13706                         | 456                  | 23254              | 3244                            |                                    |

\*\* Valore reale per gli utenti regolari, valore stimato per gli utenti non censiti e abusivi

\*\*\* Numero degli alloggi al netto di quelli venduti, i quali sono localizzati nel quartiere Alzaia Naviglio Pavese, Molise, S. Siro Milite Ignoto e S. Siro Baracca

**Tab. 1. I Dati relativi agli alloggi e agli utenti nei principali quartieri IACP (1991)**

Fonte: Recupero di quartieri storici di Milano. Libro bianco. Analisi e proposte, IACP, 1993

Stadera era una realtà chiusa su sé stessa, dove i contatti con l'esterno avvenivano in occasione delle irruzioni delle forze dell'ordine per gli sgomberi o i blitz. Nel quartiere c'era un'alta incidenza della patologia mentale, la tossicodipendenza era abituale (un'assistente sociale del Nucleo Operativo Tossicodipendenze riferisce a Livulla Lanza che a Stadera vale il detto "ogni finestra un tossico"<sup>6</sup>) così come le ordinarie conseguenze di microcriminalità. Il quartiere ha le sue problematiche, ma, formalmente, ha anche i servizi necessari per affrontarle; inizialmente, per conoscere il contesto e far conoscere il Presidio, Livulla Lanza visita i servizi del Municipio 15 e con il giro di ricognizione le risorse di Stadera si rivelano "più ricche di quanto si pensasse"<sup>7</sup>. Stando nel quartiere Livulla Lanza ha l'impressione che "esiste una modalità di comunicazione un po' mafiosa, per cui le cose non si dicono, non si sanno forse neanche, ma si sentono. È difficile spiegare, bisognerebbe starci un po', ma alla fine anche lo "straniero" comincerebbe a "sentire" e non avrebbe più bisogno di fare domande. L'atmosfera è incumbente, ma ci si abitua"<sup>8</sup>.

Il Presidio, dunque, deve imparare a conoscere il quartiere e i suoi meccanismi, farsi accettare dai suoi abitanti affinché non lo percepiscano come un'entità esterna. "I primi giorni stavamo dentro l'ex bar, non sapevamo che cosa fare. [...] Lo smarrimento durò molto poco, ci pensarono gli staderini a venirci a chiamare, a invitarci nei loro cortili"<sup>9</sup> scrive Livulla Lanza.

**I PRIMI "CLIENTI" DEL PRESIDIO: GLI ANZIANI** – I primi a varcare la soglia del Presidio sono gli anziani, molti dei quali sono ancora i primi assegnatari degli alloggi dello IACP. Nel corso della loro vita hanno visto il quartiere mutare, il tessuto della Baia del re sfaldarsi con il diffondersi della malavita e ora si sentono in dovere di scusarsi con i vigili per il contesto in cui si trovano ("C'era in loro un gran bisogno di spiegare, di scusarsi, come quei padroni di casa che, giunta una visita improvvisa, sono imbarazzati perché la casa non è sufficientemente in ordine"<sup>10</sup>).



Fig. 1.7 Il quartiere e il Presidio dei vigili

● Presidio dei vigili

Oltre alle lamentele per i "terroni" e per gli "immigrati" che, secondo loro, sono all'origine del degrado del quartiere, gli anziani raccontano ai vigili delle condizioni invivibili dei loro appartamenti: i muri sono costellati di muffa, in alcuni casi le docce realizzate abusivamente dai vicini causano infiltrazioni d'acqua (i bagni erano ancora quelli realizzati negli anni Trenta, uno spazio di poco più di un metro quadrato con un water e un lavandino), il riscaldamento funziona male, i serramenti sono

inefficienti e problemi analoghi. Spesso chiedono ai vigili di verificare di persona la situazione, invitandoli nelle loro case e offrendo loro l'occasione per uscire dall'ex bar ed entrare in contatto con la dimensione più privata della Baia del Re, le case e i cortili dello IACP. Questi "sopralluoghi" sono le prime occasioni per i vigili e Livulla Lanza per farsi vedere, per "invadere" timidamente il "ghetto" di Stadera.

Inizialmente, l'attività del Presidio riguarda soprattutto la redazione di numerosi rapporti per segnalare all'Istituto le deficienze strutturali dei suoi immobili. Tuttavia, il Presidio non vuole limitarsi ad essere uno sportello dello IACP a cui si rivolgono gli anziani e i "bravi inquilini", ma vuole essere un punto di riferimento anche per le persone più "sommerse" dello Stadera.

**GLI "ALTISSIMI LIVELLI". COME GUADAGNARE LA FIDUCIA DEGLI ABITANTI** - In un'intervista Cordini sottolinea come nelle vecchie direttive "al vigile si chiedeva di fare da elemento mediatore di quei piccoli conflitti. Quindi, prima ancora di arrivare all'applicazione delle leggi, c'è bisogno di buon senso e di autorevolezza. Proprio per essere autorevole, il vigile deve conoscere e farsi conoscere"<sup>11</sup>. Non sono dunque necessarie le maniere forti, né una divisa per dimostrare autorevolezza e questo aspetto viene ben compreso dai vigili di via Palmieri, soprattutto da Maurizio Colombini che per primo si toglie la divisa durante le ore di servizio.

Colombini decide di trascorrere parte della giornata seduto sul gradino esterno del Presidio, a fumare e ad aspettare; quando i suoi colleghi gli chiedono che cosa sta facendo, lui risponde "altissimi livelli", citando l'arte dell'agguato di Carlos Castaneda<sup>12</sup>. Un giorno gli si avvicina un ragazzo che, vincendo la timidezza, inizia a scambiare qualche parola; in seguito ne arrivano altri e intorno a Maurizio si forma un bel gruppo di giovani. Da quel momento in poi, il Presidio divenne un punto di riferimento per gli adolescenti: "L'arrivo degli adolescenti è stato travolgente: quando Maurizio era in servizio il Presidio era "invaso" da numerosi ragazzi che parlavano ad alta voce. Si faceva un gran parlare, di tutto: dal calcio, alle ragazze, ai motori, alla tossicodipendenza, al sesso, ai reati, ai film, ai problemi familiari...[...]Dopo un paio di mesi comincio a tenere dei veri e propri colloqui individuali"<sup>13</sup>.

Vedendo che i giovani frequentavano il Presidio, anche le persone inizialmente meno predisposte a parlare con i vigili decidono di varcare la soglia dell'ex bar: persone con disturbi mentali, tossicodipendenti e altri abitanti che mai avrebbero immaginato che quello potesse essere un luogo adatto a loro, si trovano a parlare di fronte ai vigili.

L'aiuto che i vigili forniscono spazia dalla raccolta di segnalazioni dell'inquinato da presentare allo IACP, al dare informazioni su come svolgere alcune pratiche sia relative allo IACP sia di altri ambiti della pubblica amministrazione, all'indicare i servizi assistenziali che potrebbero essere di aiuto per l'utente (la cosiddetta attività di segretariato) o più semplicemente nel limitarsi ad ascoltare. Capita, a volte, che gli staderini arrivino senza delle necessità specifiche oppure con un problema per cui

hanno già trovato una loro soluzione, ma nonostante questo hanno un gran bisogno di parlarne con qualcuno ed essere ascoltati. “Le prime volte un po’ mi arrabbio per questo atteggiamento. Poi ho concluso che fare l’assistente sociale può essere anche solo ascoltare, se qualcuno pensa di aver bisogno di questo, perché ciò che è più difficile a volte è proprio conciliare la soluzione dell’utente con quella proposta dall’operatore, o dall’istituzione”<sup>14</sup> scrive Livulla Lanza nella relazione di tirocinio.

**UN PO’ VIGILI, UN PO’ ASSISTENTI SOCIALI** – Le due ampie vetrine sulla strada, la porta tenuta sempre aperta con un filo del bucato, l’intuito dei vigili (oramai tutti in borghese) e di Livulla portano il Presidio ad essere come Cordini e Napolitano lo avevano immaginato: un “servizio sociale” in grado di accogliere le diverse esigenze degli abitanti, aperto all’ascolto di qualsiasi problema che la gente portasse.

Dalle 7.30 di mattina fino alle 19.30 nei giorni feriali e la mattina del sabato, gli staderini si susseguono in via Palmieri 8. Anche se non c’era stata alcuna organizzazione, nella pratica ogni utenza aveva la sua fascia oraria: al mattino arrivavano principalmente gli anziani, mentre nel pomeriggio l’ufficio si riempiva di ragazzi.

Dato che Livulla Lanza è presente solo qualche giorno durante la settimana, i vigili sviluppano delle qualità da assistente sociale ed eseguono i colloqui individuali in autonomia. “Ogni vigile aveva la “sua” utenza: io ero “specializzato” su bambini e adolescenti, Roberto Alpidi era molto amato dagli anziani, Claudio Pansini sembrava avere un particolare talento nell’attrarre i malati psichici, Emilio Bolzoni



Fig. 1.8 Due vigili ritratti fuori dal Presidio di via Palmieri Fonte: Materiali di ricerca di Martina Gerosa



era il "rappresentante ufficiale" del Presidio e frequentava le riunioni del Comitato Inquilini e le Commissioni servizi sociali del Consiglio di Zona, mentre Roberto Missori si occupava un po' di tutto, in base alle necessità"<sup>15</sup> racconta Maurizio. L'interpretazione rigida dei ruoli e delle competenze non appartiene al Presidio. Conformemente alla sua originaria concezione, il Presidio si adatta al territorio, risponde anche alle richieste meno prevedibili degli abitanti, perché non esistono delle competenze predefinite a cui deve attenersi: tutto e niente è di competenza dei vigili e questo aspetto ne determina la sua efficacia.

**UN TRAMITE TRA STADERA E LE ISTITUZIONI** – Parallelamente a questa prossimità con gli staderini, il Presidio fa da tramite con le istituzioni a cui fa riferimento. Entrando nei diversi cortili della Baia del re, i vigili hanno potuto verificare chi effettivamente abita gli immobili dello IACP, quali sono le loro condizioni abitative e prendere atto del fenomeno dell'abusivismo nella sua dimensione e complessità.

Come Livulla Lanza sottolinea più volte nella relazione di tirocinio, il panorama dell'abusivismo è variegato: ci sono i malavitosi; persone che hanno seri problemi economici e/o di tossicodipendenza; c'è chi non ha mai segnalato allo IACP la sua presenza nell'alloggio e per questo, al decesso dell'assegnatario, risultano occupante anche se avrebbero il diritto all'assegnazione (una norma stabilisce che la convivenza stabile con l'assegnatario per almeno due anni dà diritto al subentro dopo la morte di questo); vi sono persone, soprattutto di origine straniera, che pensano di aver acquistato l'appartamento quando in realtà sono vittime del racket degli alloggi.

Molti sono gli abusivi che arrivano al Presidio, rivolgendosi ai vigili per avere informazioni sulla sanatoria e sui futuri sgomberi, aspetti di cui il Presidio non è a conoscenza.

Grazie alla presenza costante sul territorio e alla fiducia degli abitanti che sono riusciti a guadagnare, i vigili di via Palmieri sono un'importante fonte di informazioni per i blitz antiabusivi o per le indagini giudiziarie. Essere il "grande occhio e il grande orecchio del quartiere", questo è l'obiettivo con cui è nato il Presidio e che i vigili riescono a svolgere con efficacia, permettendo alle istituzioni di conoscere la realtà di Stadera e di intervenire nel modo più opportuno.

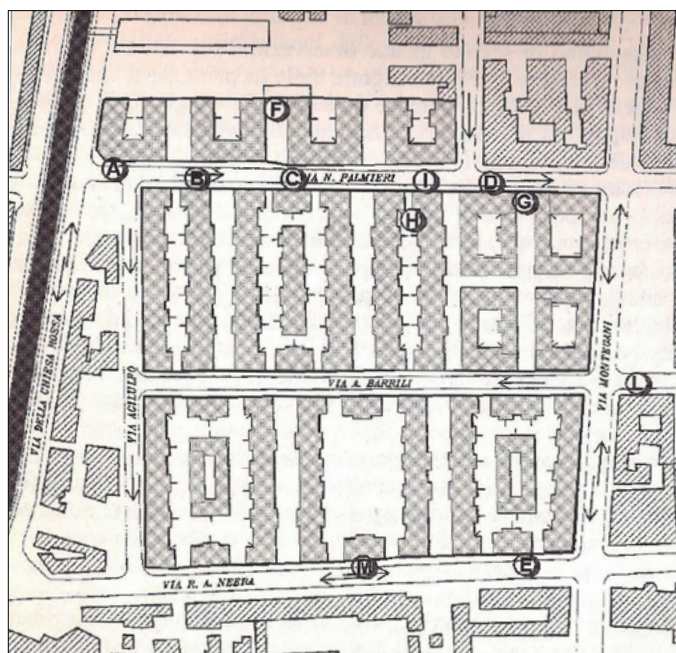
**PARTIRE DALL'ASCOLTO PER TROVARE UNA RISPOSTA** - A Stadera, rispetto ad altre realtà critiche, vi è una presenza significativa di risorse istituzionali, di forme di attivazione dal basso per la risoluzione dei bisogni e di attività svolte dal privato sociale: il problema non è l'assenza dei servizi, ma come questi sono presenti. Ciò di cui ha bisogno il quartiere è di un progetto integrato, che non si ponga con una logica quantitativa, ma che si focalizzi sulla qualità dei servizi, rendendo partecipi gli abitanti sia nella definizione dei bisogni sia nella ricerca delle soluzioni. Per fare questo è necessario partire dall'ascolto degli abitanti, abbandonando il trattamento amministrativo dei bisogni<sup>16</sup>, dove questi vengono pre-definiti e l'utente diviene un'assenza, o meglio, una presenza passiva a cui proporre una risposta

standardizzata<sup>17</sup>.

Solitamente l'utente si adegua al servizio, cercando di incasellare le proprie esigenze nella struttura che può essere più adatta alle sue necessità; il Presidio dei vigili, invece, segue un processo inverso: non sono i vigili a "definire" i bisogni degli staderini, ma sono gli staderini a indirizzare l'operato dei vigili; in via Palmieri non c'è utenza che viene esclusa a priori perché il Presidio non ha competenze definite, in questo modo il Presidio riesce ad essere realmente un servizio rivolto a tutta la popolazione.

Stando aperti tutto il giorno, creando all'interno del Presidio un clima confortevole, paragonabile ad un bar, i vigili riescono a limitare l'irrigidimento istituzionale dei vincoli e delle procedure di attivazione dell'assistenza e a ridurre l'aspetto stigmatizzante che il servizio ha sull'utenza.

**MEDIATORI TRA GLI ABITANTI E I SERVIZI DI STADERA** - Tuttavia, i vigili non possono risolvere alcune problematiche che vengono poste loro, per questo l'attività prevalente del Presidio è stata quella di segretariato, vale a dire di indirizzare gli staderini ai servizi di zona che più potevano corrispondere alle loro esigenze. Nonostante tra le diverse realtà di Stadera manchi una condivisione di alcune informazioni e uno strutturato lavoro di rete, c'è una volontà condivisa di essere



- A: Circolo ARCI "Baia del re"
- B: Centro Giovani
- C: Presidio dei vigili
- D: C.T.S.
- E: Ambulatorio delle suore
- F: Comunità "Saman"
- G: Scuola "Driss Woussafir"
- H: Asilo nido
- I: Consultorio pediatrico
- L: Scuola materna
- M: Centro oncologico

**Fig. 1.9** Associazioni e servizi presenti a Stadera negli anni Novanta

Fonte: Aa. Vv., Milano, *Stadera: abitare i luoghi delle differenze*, Franco Angeli, Milano 1998

il più possibile vicini agli abitanti e tentare di rispondere alle loro necessità. Per questo tra il Presidio e le diverse "risorse" di Stadera c'è una buona collaborazione, anche per aspetti secondari; "un esempio pratico fu quando l'associazione Saman, associazione nata per dare sostegno a tossicodipendenti e alcolisti, aveva ricevuto in donazione dei viveri in un quantitativo superiore alle sue esigenze; per evitare che andassero sprecati, noi vigili abbiamo preso i beni in eccesso e ci siamo occupati della loro distribuzione prima che questi scadessero"<sup>18</sup> racconta Maurizio Colombini. Il Presidio fa un po' da ponte tra le diverse realtà, anche con strutture istituzionali come il Sert, che si trovava proprio in via Palmieri.

**UNA SICUREZZA CHE PARTE DAGLI ABITANTI** – Dalla sua inaugurazione nel 1994 trascorrono diversi anni e quando i malviventi catturati nei blitz dei primi anni Novanta escono dal carcere, i vigili possono contare sulla protezione degli abitanti dello Stadera: oramai il Presidio è parte della Baia del re, è un punto di riferimento per tutti gli staderini, siano "buoni" o "cattivi" cittadini, una presenza costante su cui loro fanno affidamento.

Dopo la sperimentazione a Stadera, nel 1998 l'allora Giuseppe Cordini, capo dell'Ufficio Problemi del Territorio della Polizia Municipale, decide di replicare l'esperienza in altri quartieri di Milano. Maurizio Colombini venne incaricato per l'apertura di un Presidio a Spaventa, quartiere poco distante da via Palmieri. "Per me, che nei quattro anni che ho operato a Stadera sono riuscito a farmi ben volere dagli abitanti, non fu difficile stabilire relazioni nel nuovo contesto in quanto gli staderini mi avevano raccomandato ai loro vicini"<sup>18</sup> racconta Maurizio. In quello stesso periodo viene aperto un Presidio anche in via Salomone.

**LA CHIUSURA DEI PRESIDII** – Con l'insediamento della nuova Amministrazione comunale cambiano le priorità nel governare Milano, il comandante della Polizia Municipale e la responsabile dello IACP non vengono rinnovati e terminano i finanziamenti per i Presidi. L'esperienza a Spaventa dura solo sei mesi, nonostante le proteste del Comitato di quartiere per chiedere il mantenimento del Presidio, e dopo tre/quattro anni viene chiuso anche quello di via Palmieri, anche se già da tempo aveva perso la sua essenza, arrivando a diventare uno spogliatoio per i vigili. Ciò che era stato immaginato come un servizio permanente (si riveda la citazione del dirigente del Dipartimento di Recupero dei quartieri storici IACP al paragrafo "Il 'Grande Piano di Recupero' e il Presidio sperimentale di Vigilanza") si riduce ad un'esperienza estemporanea.

"L'evoluzione del ruolo del Presidio, proprio per la sua novità e atipicità, non è stata colta dagli amministratori, dalla stampa, dagli altri servizi e dai funzionari della Polizia Municipale. Si è continuato a considerare la funzione dei vigili secondo due categorie: anziani e ordine pubblico; come se a Stadera abitassero solo anziani, e i problemi di quartiere fossero riassumibili nell'assenza dell'ordine pubblico. Il tentativo di coordinamento tra vigili con competenze non repressive e operatori

sociali, e tra questi e il territorio è un'innovazione, a tutt'oggi, largamente ignorata. Delle finalità sociali del lavoro dei vigili se ne parla occasionalmente e vagamente, come se fosse un contorno, un di più, non il fulcro dell'intervento" scrive Livulla Lanza nel 1996.

Il Presidio è stato importante per riportare le autorità e le istituzioni in un contesto dove queste erano state assenti per lungo tempo e quando si presentavano si ponevano in modo negativo, con interventi repressivi: con la loro presenza positiva, costante ma non incombente, i vigili sono riusciti a migliorare le condizioni all'interno del quartiere e a "infondere un senso di esistenza nella gente. Sì di esistenza, perché io ho notato quanto gli staderini fossero rassegnati ad essere, a sentirsi diversi, i cittadini di serie B che nessuno vedeva, nessuno poteva capire".

Se alla fine degli anni Novanta non sono state colte le potenzialità dell'esperienza a Stadera, di come il Presidio abbia aiutato a ricostruire una rete minuta di relazioni positive all'interno del quartiere, ricreando quel tessuto sociale che quotidianamente si prende cura di un luogo, oggi sono rare le sperimentazioni che per innovazione e sperimentazione possono competere con il Presidio di via Palmieri. Forse sarebbe necessario ripartire dall'esperienza dei vigili e di Livulla Lanza, dai suoi aspetti positivi e dalle sue criticità, per sviluppare nuove modalità di intervento nei contesti fragili di Milano.



## Note

- 1 Aa. Vv., *Recupero dei quartieri storici di Milano, Libro Bianco, analisi e proposte*, Società editrice Edilizia Popolare, Milano 1993
- 2 C. Blasi, R. Guiducci, A. Scoccimarro, *Programma di investimenti quadriennali 1992-1995 di edilizia residenziale pubblica: proposte e progetti IACPM, Rapporto conclusivo - Scheda dei Sette quartieri*, Società editrice Edilizia Popolare, Milano 1995, p. 3
- 3 Se il Libro Bianco è focalizzato sulle analisi e sulle proposte per i quartieri storici IACP, il Libro Verde sviluppa in forma più tecnica e operativa il "Grande Piano di Recupero"
- 4 Ing. Barbarossa, dirigente del Dipartimento di Recupero dei quartieri storici IACP, intervistato il 27/11/1995 da Martina Gerosa. La trascrizione dell'intervista fa parte dei materiali della ricerca di Martina Gerosa
- 5 Contributi di R. Napolitano in IACPM (a cura di), *Recupero di quartieri storici di Milano*, SEEP, 1993, citato da L. Lanza, *Articolo su esperienza al quartiere Stadera per Animazione Sociale*, giugno 1996, p.1. Lo scritto fa parte dei materiali della ricerca di Martina Gerosa
- 6 L. Lanza, *Relazione di tirocinio A.A 1993/1994*, p.23. La relazione fa parte dei materiali della ricerca di Martina Gerosa
- 7 Ivi, p. 13
- 8 Ivi, p. 24
- 9 L. Lanza, *Articolo su esperienza al quartiere Stadera per Animazione Sociale*, giugno 1996, p.1. Lo scritto fa parte dei materiali della ricerca di Martina Gerosa
- 10 Ivi, p.2
- 11 B. Bertocin, *Offrire un caffè al vigile urbano...intervista a Giuseppe Cordini, Massimo Bricocoli, Simona Pognant*, in "Una città", 93, marzo 2001
- 12 L. Lanza, *Articolo su esperienza al quartiere Stadera per Animazione Sociale*, giugno 1996, p.4. Lo scritto fa parte dei materiali della ricerca di Martina Gerosa
- 13 Ibidem
- 14 L. Lanza, *Relazione di tirocinio A.A 1993/1994*, p.26. La relazione fa parte dei materiali della ricerca di Martina Gerosa
- 15 Intervista a Maurizio Colombini, vigile presso il Presidio di via Palmieri, 17 maggio 2018
- 16 Si fa riferimento alla "teoria amministrativa dei bisogni" di A. Tosi (1994), teoria secondo cui le istituzioni tendono a selezionare, semplificare e codificare i problemi per proporre all'utenza delle soluzioni standardizzate. Questo procedimento facilita l'amministrazione dei bisogni, ma difficilmente risponde ai bisogni reali delle persone.
- 17 A. Alietti, M. Cabras, D.Lorenzoni, R. Verardi (a cura di), *Milano, Stadera: abitare i luoghi delle differenze*, Franco Angeli, Milano 1998, p. 47
- 18 Intervista a Maurizio Colombini, vigile urbano presso il Presidio di via Palmieri, 17 maggio 2018
- 19 Ibidem
- 20 L. Lanza, *Articolo su esperienza al quartiere Stadera per Animazione Sociale*, giugno

1996, p.5, corsivi del testo originale. Lo scritto fa parte dei materiali della ricerca di Martina Gerosa

- 21** L. Lanza, *Relazione di tirocinio A.A 1993/1994*, p.26. La relazione fa parte dei materiali della ricerca di Martina Gerosa

## UN'ASSISTENTE SOCIALE ACCANTO AI VIGILI

Nel 1994 l'allora IACP decide di coinvolgere la scuola di assistenti sociali per svolgere un tirocinio presso alcuni quartieri storici di edilizia residenziale pubblica di Milano. È così che Livulla Lanza, a quei tempi studentessa presso l'Università Statale di Milano, entra nel Presidio dei vigili proprio nel momento in cui questo apriva in via Palmieri. Due anni più tardi, tramite il progetto "La rete a colori", Livulla torna a Stadera e per un anno riveste il ruolo di assistente sociale per minori e famiglie.

### Come è nato il Presidio dei vigili di via Palmieri?

**LL:** Il Presidio è frutto di una sinergia istituzionale tra l'allora Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) e la Polizia Municipale, in particolare l'Ufficio Problemi del Territorio. In quel periodo a capo dei vigili c'era un uomo illuminato, capace di cogliere le potenzialità di adoperare le forze dell'ordine non solo per azioni di repressione; analogamente nello IACP c'era una responsabile con background da assistente sociale, consapevole della fragilità della popolazione che abita le case popolari.

In un modo che riprende alcune suggestioni date da Marianella Sclavi (sociologa e allora insegnante di etnografia urbana, arte di ascoltare e gestione creativa dei conflitti presso il Politecnico di Milano, ndr) nel libro *"La signora va nel Bronx"*, il Presidio fu concepito come un centro di quartiere, un "grande orecchio" in grado di cogliere quello che succedeva a Stadera. Per fare questo era necessario innanzitutto avere dei vigili che si identificassero più nel ruolo di assistenti sociali, piuttosto

che in quello di sceriffi, così da favorire una relazione di fiducia con gli abitanti che permettesse di conoscere loro e le loro esigenze.

### Qual era la situazione allo Stadera prima del vostro arrivo?

**LL:** A Milano tra la fine degli anni Ottanta e gli anni Novanta ci sono state numerose operazioni e inchieste antimafia, tra le più grosse quella che ha riguardato l'autoparco di via Salomone condotta da Di Pietro. Anche Stadera è stato travolto dalle ondate giudiziarie che hanno portato all'arresto dei capi della malavita che dominavano il quartiere.

Liberare il quartiere da chi lo controllava è stato il primo passo per scardinare il clima di paura che aleggiava per Stadera, pensate che si era arrivati al punto che la nettezza urbana non passava più a ritirare l'immondizia perché i camioncini erano stati colpiti da proiettili e che la maggior parte degli abitanti si era auto-imposta un coprifuoco perché intimoriti dalle persone che potevano incontrare dopo le 19 circa. Date le circostanze il tessuto sociale



un tempo molto forte nel quartiere operaio della Baia del re era andato sfaldandosi.

Al quartiere popolare Calvairate l'atmosfera non era molto diversa, ma allora c'era una signora anziana molto carismatica e determinata che dava voce ai problemi degli abitanti del quartiere; a Stadera questo non esisteva e in un contesto di tale frammentazione fu facile per la malavita prendere possesso degli spazi pubblici, delle cantine e anche di alcuni bar e svolgere indisturbata i propri affari.

Dal momento in cui i "pesci grossi" non giravano più per il quartiere la situazione è migliorata; ovviamente rimanevano i piccoli delinquenti, ma senza un capo che li guidava erano più facili da gestire. È in questo periodo che il Presidio è stato aperto: aprirlo prima delle grandi operazioni di Polizia era impensabile, non sarebbe sopravvissuto un giorno.

### **Come era organizzato il Presidio?**

**LL:** Il Presidio è stato inaugurato nel febbraio del 1994 in un locale di proprietà dello IACP che precedentemente era un bar usato come sede logistica per lo spaccio e per il racket delle occupazioni. Cinque vigili, e fino a giugno 1994 per due giorni alla settimana anche io, erano a disposizione per ascoltare chi varcava la loro soglia: chiunque poteva rivolgersi al Presidio, tutti venivano accolti senza distinzioni, non importava se fossero dei buoni cittadini o meno. Inizialmente l'apertura del Presidio è stata vista con diffidenza dagli abitanti, ma a poco a poco hanno iniziato a fidarsi al punto che an-

che gli inquilini abusivi e le persone che avevano commesso reati si rivolgevano a noi per avere dei consigli.

Gli orari tradizionali dei turni dei vigili erano stati ampliati per far sì che il Presidio fosse aperto dalle 7.30 di mattina fino alle 19.30 di sera, in modo che il maggior numero possibile di persone potesse usufruire del servizio. Anche se non c'era stata alcuna organizzazione dell'orario, nella pratica ogni utenza aveva la sua fascia: al mattino arrivavano principalmente gli anziani mentre nel pomeriggio l'ufficio si riempiva di ragazzi.

Io svolgevo un ruolo da assistente sociale innanzitutto ascoltando e poi indirizzando le persone ai servizi sociali comunali che potevano essere più utili per i loro problemi. Facevo anche da tramite con lo IACP, riportando le problematiche relative agli alloggi di cui venivo a conoscenza. Il Presidio di Stadera era un progetto sperimentale, nessuno ci aveva dato una prassi da seguire e sia io che i vigili abbiamo dovuto capire come era meglio agire: io andavo quasi sempre in giro per le strade del quartiere con uno dei vigili in modo tale che gli abitanti potessero riconoscermi più facilmente, i vigili decisero di togliere la divisa ed essere in borghese

***“La Polizia Municipale e lo IACP decisero di incominciare dall'ascolto degli abitanti per poter comprendere le loro esigenze e agire nel modo più opportuno. Da questa volontà nacque il Presidio di via Palmieri”***

se per ridurre le barriere che gli abitanti potevano percepire nei loro confronti. È stato un imparare con il tempo, capendo giorno dopo giorno come relazionarci a Stadera.

Nonostante avessimo campi d'intervento diversi, tra me e i vigili c'è sempre stata condivisione delle informazioni in modo tale che ci potesse essere un doppio occhio sulle cose: la chiusura mentale e la rigidità non facevano parte del Presidio e questo è stato un suo punto di forza.

### **Come ha reagito Stadera alla presenza del Presidio?**

**LL:** Se inizialmente il Presidio è stato un ariete da sfondamento per penetrare nel quartiere, con il passare del tempo l'atmosfera staderina è cambiata diventando più tranquilla e vivibile. Io ho svolto il mio tirocinio nel 1994 e poi nel 1996 sono stata assunta all'interno del progetto "La rete a colori", progetto gestito da Arci Milano per cui ho lavorato per un anno circa. Questa volta mi occupavo soprattutto di minori e famiglie dato che l'ufficio del Comune a cui facevo riferimento era, per l'appunto, quello. In quel periodo si era sviluppata una grande attenzione verso i bambini e i ragazzi del quartiere e diverse associazioni avevano organizzato attività rivolte a loro: l'Arci aveva organizzato dei laboratori per bambini in alcuni locali dello IACP, ma laboratori simili si tenevano anche in via Barrili da un'altra associazione, mentre per gli adolescenti c'era il centro di aggregazione giovanile, che era stato riaperto proprio in quel periodo. Questa abbondanza di iniziative, però,

non era coordinata ed ognuno operava individualmente. Sono stati organizzati dei tavoli per cercare di sviluppare un progetto comune, ma in quella situazione nessun soggetto aveva l'autorevolezza per stabilire quale direzione i diversi attori dovessero seguire e per questo non si ottenne alcun miglioramento.

In quello stesso periodo ci fu il cambio dell'amministrazione comunale e i nuovi partiti, nati dopo Mani pulite, non avevano interesse verso i problemi del territorio e delle periferie, ma si preoccupavano di essere riconosciuti dai cittadini e di ricevere il loro consenso, per questo preferirono occuparsi di altri temi.

Ci fu anche un significativo ricambio dei vertici delle istituzioni che avevano voluto il Presidio a Stadera: il comandante della Polizia e il responsabile dello IACP cambiarono e i loro successori avevano priorità e volontà diverse, non vennero più stanziati finanziamenti per il Presidio e per questo la sperimentazione di via Palmieri rimase un po' fine a sé stessa. Altri Presidi furono aperti per un certo periodo in alcuni quartieri a Milano, ad esempio in via Salomone, ma l'idea del Presidio come un servizio perenne per il quartiere naufragò.

Dal mio punto di vista si è persa un'occasione perché, come l'esperienza a Stadera ha dimostrato, stare nel territorio stabilendo un contatto diretto con le persone permette di far emergere situazioni difficilmente intercettabili con gli strumenti "tradizionali"; Penso, ad esempio, al caso di una ragazza disabile abusata da parte della sua famiglia, emerso tramite il Presidio dei vigili.

# UN OCCHIO VIGILE NEL QUARTIERE

Quando l'allora capo dell'Ufficio problemi del territorio deve scegliere i vigili per aprire e condurre il Presidio di via Palmieri, la scelta ricade su quattro persone, tra cui Maurizio Colombini. Maurizio, infatti, sembra avere un intuito naturale nel comprendere qual è il modo più opportuno con cui relazionarsi alle persone, caratteristica che sarà fondamentale per guadagnare la fiducia degli staderini che temevano l'arrivo di un vigile sceriffo.

---

## Qual era il vostro compito a Stadera?

**MC:** Quando ricevetti l'incarico di andare a Stadera, dove era stato istituito un Presidio sperimentale di Vigilanza Urbana, non sapevo bene che cosa aspettarmi. I nostri superiori non avevano fornito molte indicazioni a me e agli altri tre vigili -che dopo due mesi divennero quattro- che avrebbero lavorato con me, ma su una questione erano stati ben chiari: non bisognava adoperare azioni di repressione, ma ascoltare, essere il grande orecchio del quartiere.

E così dal febbraio del 1994, insieme a due tirocinanti della scuola per Assistenti Sociali di Milano, eravamo nell'ex bar di via Palmieri per 12 ore al giorno a disposizione degli staderini.

Volevamo essere operativi fin da subito, ma non sapevamo bene come, soprattutto perché dovevamo capire come interagire con gli abitanti e guadagnare la loro fiducia. Le istituzioni a Stadera, infatti, non erano state molto presenti in passato, mentre la ligera milanese prima e la malavita meridionale poi hanno caratterizzato molto la vita nel quartiere, conquistando gli spazi pubblici e portando le persone a

chiudersi in casa quando scendeva il buio; gli uomini in divisa si vedevano solo in occasione di sfratti e blitz.

Con il tempo e con qualche giusto approccio, gli staderini hanno iniziato a frequentare il nostro ufficio e noi abbiamo saputo adattarci alle richieste che ricevevamo, rispondendo raramente "non è di nostra competenza". Così, a poco a poco, abbiamo trovato la nostra modalità di lavoro. Ogni vigile aveva la "sua" utenza: io ero "specializzato" su bambini e adolescenti, Roberto Alpidi era molto amato dagli anziani, Claudio Pansini sembrava avere un particolare talento nell'attrarre i malati psichici, Emilio Bolzoni era il "rappresentante ufficiale" del Presidio e frequentava le riunioni del Comitato Inquilini e le Commissioni servizi sociali del Consiglio di Zona, mentre Roberto Missori si occupava un po' di tutto, in base alle necessità.

## Come siete riusciti a ottenere la fiducia degli abitanti?

**MC:** Come accennavo prima, l'apertura del Presidio non era stata accolta con grande entusiasmo, anzi abbiamo scoperto in seguito che erano state preparate

delle taniche di benzina nel caso in cui il Presidio generasse dei problemi.

Prima di arrivare Stadera, lavoravo già con Missori e insieme abbiamo svolto molti trattamenti sanitari obbligatori: se c'era un TSO da fare, chiamavano noi perché avevamo un modo di approcciarci alle persone particolare, ma efficace. Mi ricordo una volta che un uomo con problemi psichiatrici ci aveva minacciato con una pistola ad acqua, io ero riuscito a recuperarne una ed avevo duellato con lui; dopo un po' lui si è tranquillizzato e ridendo siamo riusciti a portarlo via: si trattava solo di trovare il modo giusto per interagire con lui. E la stessa questione si è posta a Stadera: come stabilire un rapporto con gli abitanti?

Penso che sia stato fondamentale il non porsi mai né con superiorità né con inferiorità con gli staderini, ma mettersi sul loro stesso piano per riuscire a stabilire una relazione e guadagnare la loro fiducia -ovviamente sempre tenendo presente il ruolo istituzionale che ricoprivo-.

Prendendo ispirazione dall'arte dell'agguato di Carlos Castaneda, ho tolto la divisa, stavo spesso sul gradino d'ingresso del Presidio e pazientemente aspettavo che qualcuno vincesses la timidezza e

***“Avevamo ricevuto poche indicazioni dai nostri superiori, ma su una questione erano stati ben chiari: non bisognava adoperare azioni di repressione, ma ascoltare, essere il grande orecchio del quartiere.”***

scambiasse qualche parola con me. Fu così che diventai una sorta di punto di riferimento per i ragazzini del quartiere e che a poco a poco guadagnai la fiducia anche di chi non era un “buon cittadino”, per esempio gli abusivi o chi aveva problemi giudiziari. Diventai amico anche di quelli che io chiamo i “carismatici” e questo mi permise di essere rispettato nel quartiere. Una piccola, ma significativa dimostrazione fu quando venne organizzata una festa di quartiere ed era stato posto il divieto di parcheggiare in strada per quel giorno. Certo che nessuno mi avrebbe dato ascolto, avevo preventivamente chiamato alcuni carri-gru per sgomberare la strada, ma quando questi arrivarono, furono subito rimandati indietro: non c'era nessuna macchina da rimuovere, gli abitanti mi avevano ascoltato e avevano deciso di essere collaborativi.

Il rapporto con i “carismatici” fu fondamentale quando ritornarono a Stadera i “pesci grossi” che erano stati catturati nei blitz che avevano preceduto l'apertura del Presidio: i “carismatici” hanno in qualche modo protetto noi vigili da possibili intimidazioni e legittimato la nostra presenza.

Credo che noi non fossimo dei vigili di quartiere, noi eravamo dei vigili nel quartiere.

Con il passare del tempo, la gente ci fece entrare nelle loro case senza problemi e così noi potemmo prendere nota di chi ci abitava, di come erano disposti gli arredi ed altre informazioni che potevano essere utili in caso di irruzione o allo IACP per conoscere chi realmente abitava i suoi appartamenti.

### **Quali erano i rapporti con le associazioni e i servizi presenti nel quartiere?**

**MC:** L'attività principale che si svolgeva all'interno del Presidio era di segretariato sociale, vale a dire di informazione, invio e accompagnamento ai servizi di zona. Era un'attività che veniva svolta principalmente dai tirocinanti della scuola per assistenti sociali, ma, dato che loro erano presenti solo due giorni alla settimana, gli altri giorni eravamo noi vigili ad occuparci di questo.

Tra le diverse associazioni, enti e servizi presenti a Stadera c'era un clima di collaborazione che si basava sulla volontà condivisa di essere il più possibile vicini agli abitanti e, per questo, cercare il più possibile di rispondere alle loro necessità ed anche il Presidio non è mai stato rigidamente fermo, eseguendo solo ciò che era di sua competenza.

Una volta l'associazione Saman, associazione nata per dare sostegno a tossicodipendenti e alcolisti, aveva ricevuto in donazione dei viveri in un quantitativo superiore alle sue esigenze; per evitare che andassero sprecati, noi vigili abbiamo preso i beni in eccesso e ci siamo occupati della loro distribuzione prima che questi scadessero.

Anche con il Sert, che si trovava proprio di fronte al Presidio, c'era una buona collaborazione.

### **La sperimentazione a Stadera ha portato alla diffusione del modello dei presidi in altre zone di Milano?**

**MC:** Dopo la sperimentazione a Stadera, nel 1998 l'allora capo dell'Ufficio Problemi del Territorio mi incaricò dell'apertura di un presidio a Spaventa, concedendomi, come riconoscimento per il lavoro svolto in via Palmieri, di indicare i colleghi con cui avrei voluto collaborare.

Spaventa è un quartiere popolare poco distante da Stadera e per me, che nei quattro anni che ho operato a Stadera sono riuscito a farmi ben volere dagli abitanti, non fu difficile stabilire relazioni nel nuovo contesto in quanto gli staderini mi avevano raccomandato ai loro vicini. In quello stesso periodo venne aperto un Presidio anche in via Salomone.

Dopo soli sei mesi il presidio di Spaventa viene chiuso, nonostante il Comitato del quartiere protestò per mantenere il Presidio; dopo tre/quattro anni venne chiuso anche quello di via Palmieri, anche se già durante il corso degli anni era cambiato molto e fu addirittura trasformato in uno spogliatoio per i vigili. Nell'ultimo periodo mancava un progetto comune che legasse i diversi Presidi, o per lo meno dei principi guida che li accumulassero, e questo ha minato molto la loro efficacia; nello stesso periodo i Presidi diventarono di competenza delle singole zone in cui ricadevano e questo ha frammentato il loro modo di operare.

### **Che cosa ha portato alla chiusura dei Presidi?**

**MC:** Con l'insediamento della nuova Amministrazione comunale e il conseguente cambio delle priorità nel governare Milano, non c'era più un'atmosfera favorevole

allo sviluppo dei Presidi come modalità di intervento in quartieri difficili.

Io e Livulla eravamo stati invitati al Politecnico di Milano per parlare della nostra esperienza in via Palmieri, ma il riconoscimento accademico, insieme alle manifestazioni del Comitato dei quartieri Stadera-Spaventa-Savona, non fermarono la volontà di chi voleva chiudere i Presidi. Fu così che mi ritrovai ad occuparmi della viabilità e che, progressivamente, i sostenitori dei Presidi vennero sostituiti.

La concezione del vigile tornò ad essere quella tradizionale del controllore e meno quella del vigile ascoltatore.

**Quali sono i fattori che hanno portato i presidi ad avere dei buoni risultati?**

**MC:** Molto importante è stato essere presenti fisicamente sul territorio, quasi tutti i giorni per molte ore al giorno, perché ha permesso agli abitanti di abituarsi alla nostra presenza. Inoltre, il fatto che i vigili del Presidio fossero sempre gli stessi ha portato alcuni staderini a fare affidamento su di noi, ad aprirsi e a condividere in modo sincero le loro problematiche. Pensate che ancora oggi, a quasi venti anni di distanza, vengono a cercarmi nel mio attuale ufficio (che è distante da Stadera, ndr) - : per me, questo è molto gratificante. Tuttavia, affinché i Presidi possano essere efficaci, è necessario avere un coordinamento unico, sia dal punto di vista gestionale sia dal punto di vista degli obiettivi da perseguire; me ne resi conto quando la competenza dei Presidi divenne dei diversi municipi e non avevamo più dei

vaghi, ma chiari indirizzi condivisi dai diversi Presidi e ognuno faceva riferimento ad un ufficio differente.

**Ci sono dei quartieri che oggi assomigliano allo Stadera degli anni Novanta?**

**MC:** Credo che San Siro, Giambellino, Selinunte e Barona possano essere paragonati allo Stadera che ho conosciuto quando ero in via Palmieri 8 con i miei colleghi; tuttavia, la composizione della popolazione è ben diversa perché se Stadera era stata destinazione di molti italiani provenienti dal meridione, in questi quartieri si sono stabiliti molte persone di origine straniera e per questo le problematiche che si incontrano sono differenti.







# UN RINATO INTERESSE

## CRONOLOGIA RIASSUNTIVA DEI FATTI PRINCIPALI

1985

L'Istituto Autonomo Case Popolari presenta il **Piano operativo di fattibilità** per il recupero urbano del Quartiere Stadera (P.O.F). Esso prevede un intervento sperimentale su 45 alloggi in via Barrili 12-14 e in via Neera n.11

1989

Lo IACPM pubblica il **Programma d'intervento definitivo** (P.I.D.) per i 45 alloggi (IV integrazione il 29.01.1990). Esso prevede la demolizione del cosiddetto "labirinto", un intervento sperimentale nelle scale A e B di via Neera 11 e sulle scale B e C di via Barrili 14 con l'installazione di una nuova cucina, di una porta blindata, dell'ascensore, del citofono e della portineria, mentre negli alloggi della scala F di via Neera 11 e della scala A di via Barrili 14 saranno realizzati degli interventi di telematica. L'intenzione è di estendere i prototipi di bagni e cucine adottati nelle scale sperimentali a tutti i 184 alloggi dell'isolato. Essendo stato abbattuto il "labirinto" con i suoi 80 monolocali, si è provveduto al recupero volumetrico sulle mansarde ricavando due alloggi per scala

1989

Sanatoria per gli inquilini abusivi

1990

Iniziano le **operazioni di polizia** a Stadera per disgregare l'organizzazione criminale che assedia il quartiere: dal novembre 1992 al maggio 1994 si svolgono tre importanti operazioni di Polizia - "Baia del Re", "Aranea" e "Ariete".

1991

Lo IACP pubblica "Recuperare a Milano. Proposta di intervento per la riqualificazione di alcuni quartieri 'storici' dell'Istituto Autonomo Case Popolari"

1992

La Direzione tecnica servizio progettazione dello IACPM (arch. Gambirasio e altri) elaborano un **progetto di manutenzione straordinaria** generale per i blocchi edilizi a corte chiusa di **via Barrili 17 e 21** e di **via Palmieri 18 e 22**. Esso prevede l'installazione di ascensori, l'accorpamento degli alloggi originari e degli interventi negli spazi aperti collettivi.

1993

Lo IACP pubblica il **Libro bianco** con analisi e proposte per il recupero di quartieri storici popolari a Milano. Al suo interno si denunciano le condizioni in cui versano i quartieri e si descrivono gli obiettivi di un "Grande Piano di Recupero", nonostante non si siano analizzate le cause che hanno generato la situazione di allora.

1994

Inizio degli interventi di **sgombero** degli abusivi dagli stabili da recuperare. Gli appartamenti sgomberati vengono assegnati ad agenti di polizia per evitare una nuova occupazione; tra questi vi sono anche alcuni alloggi della corte in via Barrili 17

1994

In via Palmieri 8, a febbraio, viene aperto il **Presidio dei vigili**. Al suo interno quattro vigili "non convenzionali" e due tirocinanti della scuola per assistenti sociali (tra cui Livulla Lanza) svolgono attività di segretariato, ascoltando gli abitanti di Stadera e indirizzandoli ai servizi più appropriati per le loro esigenze.

1994

Nel settembre viene elaborata la prima bozza del **progetto "Baia del Re"**. L'obiettivo è far rinascere un circolo associativo nel quartiere partendo dall'opera dei gruppi volontari già attivi e con la collaborazione delle istituzioni. Esso vuole generare un circuito alternativo a quello della malavita dove gli abitanti possano sviluppare relazioni pulite e disinteressate, pratiche collettive di reale partecipazione alla vita della comunità.

1995

Lo IACP pubblica il **Libro verde** "Programma di investimenti quadriennali 1992-1995 di edilizia residenziale pubblica: proposte e progetti IACPM".

1995

A settembre viene elaborata la seconda proposta del **progetto "Baia del Re"**. I principali punti del progetto restano invariati, vi è una lieve modifica del ruolo degli assistenti sociali.

1995

Nel dicembre l'Arci promuove **"La rete a colori"**, progetto sostenuto dalla V Direzione generale della Comunità europea che rientra nel programma "Anti Racism Cities". I finanziamenti ricevuti permettono di risolvere in parte alcune questioni economiche del progetto "Baia del re".

1996



Viene pubblicata la Legge Regionale n.13 che trasforma l'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) in **Azienda Lombarda Edilizia Residenziale** (ALER)

1998



Viene pubblicato "Milano, Stadera: abitare i luoghi delle differenze" (FrancoAngeli editore), libro scritto da giovani ricercatori dell'**Istituto Ecopolis** che fin dagli anni '80 hanno operato nel quartiere per stimolare, valorizzare e produrre progetti ecologicamente e socialmente fondati.





## PARTE 2

# PRIVATO SOCIALE E AZIONE PUBBLICA IL CASO DELLE QUATTRO CORTI



# UN PERCORSO ALTERNATIVO PER LE QUATTRO CORTI

---

## DAL PROGRAMMA DI RECUPERO ALLE COOPERATIVE DI ABITANTI

Dalla sua costruzione alla fine degli anni Venti agli anni Ottanta, il quartiere IACP-ALER dello Stadera mutò in modo significativo e così anche la sua percezione da parte della popolazione. Con il trascorrere degli anni gli alloggi della Baia del Re, un tempo ambiti da chi faceva domanda per una casa popolare, diventarono sempre più obsoleti: privi di docce private e inseriti in edifici in grave stato di degrado, non erano in grado di soddisfare le esigenze abitative del tempo.

Per questo motivo nel 1985 lo Stadera viene individuato dallo IACP come quartiere su cui condurre una ricerca interdisciplinare e formulare una proposta di progetto sperimentale da sottoporre al Ministero dei Lavori Pubblici per il finanziamento di un intervento straordinario. In quell'anno l'Istituto presenta il "Piano operativo di fattibilità" per il recupero urbano del Quartiere Stadera (P.O.F), il quale prevede un l'intervento sperimentale su 45 alloggi in via Barrili 12-14 e in via Neera 11. Grazie a un finanziamento di 3.000.000.000 lire, viene pianificata la demolizione del cosiddetto "labirinto" presente all'interno della corte e il recupero edilizio degli appartamenti con il loro adeguamento e l'inserimento di alcune soluzioni particolari.

I destinatari dell'intervento sono gli abitanti di Stadera che partecipano al bando che lo IACP presenta nell'ottobre del 1994, un bando interno rivolto ai soli inquilini dotati di regolare contratto. I fattori scelti per determinare la graduatoria di chi ha maggiore diritto sono: numero di componenti del nucleo familiare; decorrenza contrattuale<sup>1</sup>; caratteristiche del nucleo familiare; sovraffollamento; grave malattia, invalidità o handicap; "motivi di esclusione" (tra cui un reddito superiore a quello stabilito per fare domanda per un alloggio IACP) e "autorizzazione condizionata"<sup>2</sup>.

I primi inquilini di via Neera 11 entrano negli alloggi ristrutturati nel 1995



Fig. 2.2 Progetto sperimentale del 1985

■ Demolizione    ▨ Intervento sperimentale  
■ Interventi di telematica

dotato di porta blindata significava vivere più serenamente; inoltre, avere la cucina già arredata, il telesoccorso, l'ascensore, il citofono e la portineria ha reso più confortevole l'abitare dei nuovi inquilini.

Alcuni alloggi, inoltre, vengono predisposti per le persone disabili: porte più ampie, corrimano, servizi igienici e sanitari a regola d'arte permettono a persone con problemi di mobilità di abitare un edificio degli anni Trenta fino ad allora ricco di barriere architettoniche. Questa particolare attenzione da parte dello IACP ad alcune categorie d'utenza stupì positivamente gli inquilini.

Anche la scelta di predisporre un nuovo ingresso alla corte da via Neera ha avuto ricadute significative: precedentemente gli inquilini abitavano in via Barrili, via dove, secondo molti di loro, c'era da aver paura a passarci dopo un certo orario, mentre via Neera è "più larga, confina con edifici privati ed è meno frequentata da gente sospetta"<sup>4</sup>. Gli intervistati sottolineano come abitare in questi nuovi alloggi abbia cambiato il modo in cui vivono, quasi come se facessero parte di un altro quartiere.

L'originaria intenzione dell'Istituto era di sperimentare a Stadera alcune innovazioni sia sociali sia tecniche per verificarne i costi e la fattibilità generale dell'intervento; in seguito i risultati avrebbero fornito gli elementi per definire le linee guida per un programma a lungo termine che avrebbe previsto il risanamento degli altri alloggi del quartiere ed analoghi insediamenti residenziali.

Negli anni seguenti, lo IACP-ALER continua ad operare sul quartiere con progetti ideati per un singolo lotto alla volta, senza un programma che coordini i diversi interventi e definisca una strategia comune. Le risorse pubbliche, provenienti da diversi fondi (tra cui il Fondo ricostruzioni infrastrutture sociali FRISL e altri

e, da alcune interviste svolte circa un anno dopo il loro ingresso da Livulla Lanza, tirocinante della scuola di Servizi sociali presso il Presidio dei vigili, emerge una generale soddisfazione per gli interventi svolti ("la casa è molto bella", "Non sembrano nemmeno case popolari", "Hanno fatto un salto di qualità: è un'altra vita ora!"). Soddisfazione che per la maggior parte degli abitanti riesce a bilanciare l'aumento del costo dell'affitto. D'altronde, in un periodo in cui erano talmente frequenti le occupazioni al punto che alcuni abitanti uscivano raramente per non lasciare la casa incustodita, abitare in un appartamento



fondi *ex lege*) ed investite in modo “frammentato” fino al 1999, ammontano a 41.446.746.000 lire.

Con la pubblicazione del Libro Bianco (1993) e del Libro Verde (1995), lo IACP evidenzia pubblicamente le problematiche che colpiscono i quartieri popolari storici milanesi e manifesta di essere consapevole della necessità di un “Grande Piano di Recupero” per queste aree; tuttavia queste pubblicazioni rimasero perlopiù una dichiarazione di intenti, incapaci di generare quel dibattito allargato che, invece, si era auspicato (gran parte dell’attenzione in quel periodo era rivolta agli avvenimenti di Tangentopoli)<sup>5</sup>.

Nonostante i lavori finanziati, le opere procedettero a rilento e nel 1999 ALER prese atto della insufficiente manutenzione e della presenza di numerosi casi di occupazione abusiva, in alcuni casi gestita dalla malavita locale [Infra, Cap. 1 p. 15], facilitata da un significativo numero di alloggi che per le loro dimensioni ridotte non potevano essere assegnati (523 monolocali) e che per questo erano rimasti sfitti a lungo.

Spinti da una situazione di “**emergenza sociale** che ha preoccupato nell’ultimo decennio gli amministratori locali a causa dei livelli di degrado sia fisico-ambientale che socio-economico raggiunti”<sup>6</sup>, nel 1999 viene elaborato un “Piano di Recupero Urbano” (PRU) per il quartiere Stadera.

L’intervento edilizio sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica diventa uno dei punti fondanti di questo complesso strumento urbanistico, permettendo di accedere ai finanziamenti ERP ai sensi della D.G.R. VI/37692 del 24 luglio 1998 e di incardinare su di questo la riqualificazione urbana dell’area; l’Assessorato Regionale al Territorio e all’Edilizia residenziale, il Comune (Settori Urbanistica e ERP) e l’ALER di Milano elaborano un “progetto programma” volto a esaminare la realtà urbana di Stadera nella sua complessità. Questo comprende gli alloggi ALER, ma non si limita ad essi, delineando un quadro di strategie e interventi rivolti a questa porzione di città in modo unitario. Si tratta di una novità, dato che fino a questo momento il risanamento degli edifici dello IACP non era mai stato parte di un progetto urbano che comprendesse anche l’apporto dell’Amministrazione Comunale.

Le linee di indirizzo e gli obiettivi per l’avvio del Programma di Riqualificazione Urbana del Quartiere Stadera, definiti da ALER e dall’Assessorato Regionale all’Edilizia Residenziale ed al Territorio, comprendono:

- La delineazione e contestualizzazione di un “progetto-programma” Stadera i cui obiettivi si differenziano dal punto di vista temporale a seconda del loro termine (breve-medio-lungo), ma anche per la titolarità delle iniziative e la provenienza delle risorse economiche necessarie per la realizzazione degli interventi; tra i diversi interventi, quelli che ricadono nel PRU costituiscono

il “primo gradino del processo di rinnovamento, tenendo in considerazione gli effetti sinergici attivabili nella più grande strategia di ricomposizione della parte di città considerata”, mentre quelli relativi alla più ampia area del “progetto programma”, invece, saranno definita per stadi differenti, in modo progressivo

- La costituzione di un tavolo di concertazione che riunisca sia soggetti pubblici che privati per individuare interessi comuni, sinergie operative e strategie di attivazione e diversificazione degli investitori
- La riqualificazione urbanistica della zona delimitata dal Naviglio Pavese, Piazzale Abbiategrasso, via Medeghino, via Isimbardi, via de Sanctis, dove si

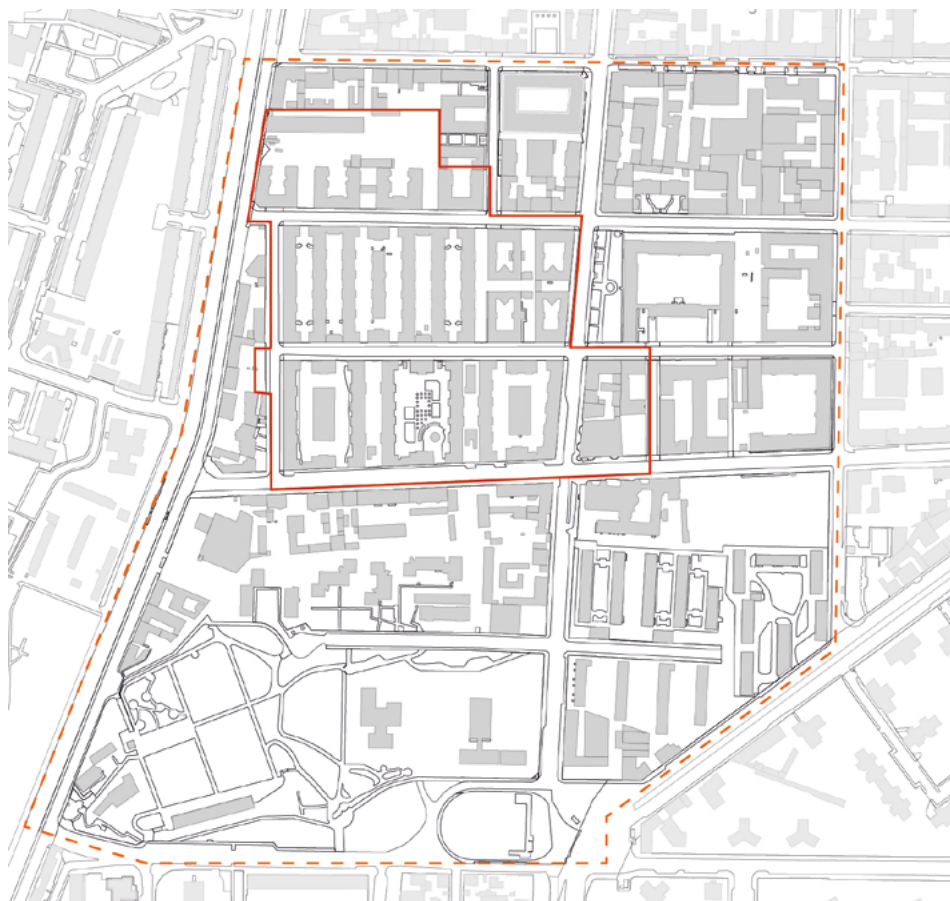


Fig. 2.3 Programma di Recupero Urbano (PRU) del 1999

— — — Area del Progetto Programma

— — — Area del primo livello PRU

concentrano numerose aree e immobili di proprietà pubblica.

Per quanto riguarda il comparto ERP viene previsto “un quadro di iniziative atte a rompere la fissità del quartiere mono-classe, sperimentando anche l’apporto di **operatori privati nella gestione** del patrimonio, che si facciano carico dei costi di ristrutturazione in cambio dell’usufrutto in comodato di porzioni immobiliari con lo scopo di **diversificare** le classi di **utenza** e anche le **destinazioni d’uso** (terziario, commerciale) – queste in forma parziale e compatibile con la vocazione residenziale del complesso edilizio”<sup>8</sup>

Parallelamente all’elaborazione del PRU, ALER ha programmato e attuato un piano di mobilità al fine di spostare l’utenza di Stadera in altri alloggi del quartiere, rendendo possibile l’intervento sui diversi fabbricati. Al dicembre 1998 dei 1.868 alloggi in origine risultano: 86 alloggi demoliti; 184 alloggi ristrutturati e già assegnati; 648 alloggi vuoti, di cui 149 disseminati in diversi fabbricati e 399 corrispondenti a 6 fabbricati di cui è stato completato lo svuotamento.

Come definito dalle linee di intervento, viene identificata un’area in cui ricadono gli obiettivi per il breve/medio termine; essa viene indicata come “area del primo livello PRU” ed include gli alloggi di proprietà ALER, il mercato comunale, l’ex pensionato INPDAI e il deposito delle autolinee S.I.L.A. (area ex Mulino). Per quest’area sono previste 15 iniziative, esse sono:

### Iniziativa 1: Intervento di recupero del patrimonio ERP



Viene previsto un finanziamento da parte di Regione per il recupero del fabbricato di via Palmieri 11, edificio che non è mai stato oggetto di interventi di risanamento. Gli alloggi non rispondono agli standard richiesti per l’assenza di regolari servizi igienici, una superficie inferiore alla normativa di legge, gli impianti e le canne fumarie non regolamentari, la mancanza di ascensori, le facciate ammalorate, i sottotetti e gli scantinati in uno stato di grave degrado igienico. Precedentemente

era stata attivata la mobilità dell’utenza e al dicembre 1998 l’edificio risulta sgombero al 40% (28 alloggi vuoti su 70). Gli abitanti che ancora abitavano all’interno dell’edificio sono prevalentemente anziani soli o a coppie e per questi viene ipotizzata una mobilità verso altri alloggi vuoti disponibili in altri edifici del quartiere (sono di prossima esecuzione i lavori di risanamento di 67 alloggi, di cui 52 situati

nel vicino edificio di via Palmieri 18).

L'intervento prevede il risanamento conservativo dell'immobile, la ristrutturazione degli alloggi con l'introduzione di tagli medio/grandi, lo sviluppo di nuova superficie abitabile grazie all'abbassamento dell'ultima soletta. Il progetto ha il massimo grado di priorità, immediata fattibilità e dimensioni di investimento commisurate alla disponibilità economica del programma regionale.

### Iniziativa 2: Recupero superfici non residenziali



ALER prevede il recupero delle superfici collocate ai piani semi-intermedi dei fabbricati 6-7 e 11-12 per realizzare 16 laboratori/studi. L'obiettivo è riqualificare gli edifici e diversificare le presenze nel quartiere. L'intervento non prevede alcuna modifica delle destinazioni d'uso e viene autofinanziato da ALER.

### Iniziativa 3: Risanamento e gestione immobili residenziali ALER



L'intervento riguarda due edifici a corte chiusa sui quali ALER sta realizzando opere di manutenzione straordinaria per le parti comuni con fondi di legge 457 ed aveva già progettato la ristrutturazione interna con accorpamento delle unità immobiliari sottosoglia.

“Al fine di diversificare le classi sociali e l'età dell'utenza insediata nel quartiere ERP si ipotizza il coinvolgimento di soggetti privati qualificati, prioritariamente cooperative di produzione e lavoro e cooperative di abitazione, che acquisiscano tramite atto di comodato l'usufrutto a medio/lungo termine di parti della proprietà ALER e provvedano con fondi ed organizzazione propria ai **costi di risanamento ed alla gestione** degli immobili residenziali. Gli alloggi così ottenuti andranno a costituire un nuovo stock di edilizia residenziale in **locazione a prezzi convenzionati**”<sup>99</sup>. L'iniziativa vuole rispondere alla domanda

abitativa della così detta “fascia grigia”, vale a dire chi non ha i requisiti necessari per presentare domanda per un alloggio popolare, ma nemmeno le possibilità di accedere al libero mercato; a giustificare questo intervento si dà conto della presenza a Stadera di 37 famiglie con redditi superiori ai 20 milioni di lire, di cui 16 con reddito superiore ai 42 milioni di lire e per questo passibili di decreti di decadenza dell’assegnazione<sup>10</sup>.

Successivamente alla presentazione del PRU, ALER, in quanto soggetto proponente, e il Comune, in quanto soggetto promotore, stabiliranno le modalità di selezione degli operatori privati.

#### **Iniziativa 4: Risanamento e gestione dei fabbricati a cavedio detti “labirinti”**



Analogamente all’iniziativa 3, si prevede il coinvolgimento di soggetti privati. I due edifici, noti come “labirinti”, hanno a lungo rappresentato un’emergenza sociale ed igienica per il quartiere data la loro struttura architettonica, inadeguata per la tradizionale residenza, e la loro occupazione abusiva. Tuttavia, l’impianto degli edifici può essere reinterpretato per la realizzazione di una struttura ricettiva accompagnata a servizi collettivi: nel PRU viene presentata una soluzione distributiva che può essere adatta “alla organizzazione di case albergo per residenze temporanee (studenti, lavoratori) o per utenti semi-autonomi che necessitano di servizi sanitari e di assistenza o ancora per scuole convitto o altri tipi di comunità”<sup>11</sup>. Al momento dell’elaborazione del PRU, i due labirinti risultano vuoti.

#### **Iniziativa 5: Cambio destinazione d’uso**



Al piano terra dell’edificio che fronteggia il mercato comunale, sono presenti fin dall’origine due attività commerciali poste all’angolo tra via Neera e via Montegani. Si propone di trasformare i restanti alloggi del piano rialzato in spazi per il commercio e di effettuare il medesimo cambiamento di destinazione d’uso anche per fabbricato di via Barrili prospiciente via Montegani.

### **Iniziativa 6 e 7: Risanamento immobili residenziali**



Con l'investimento di risorse pubbliche e/o private, viene previsto il risanamento conservativo degli edifici residenziali che costituiscono le due corti attorno ai "labirinti". Questo intervento ha una priorità inferiore rispetto agli altri interventi, per questo verrà realizzato successivamente. Per l'edificio che affaccia su via Montegani viene proposto il completamento del piano terra ad uso commerciale; per i fabbricati 15-17-25-27-28 si propone il recupero del

sottotetto ad uso abitativo, inoltre il numero ridotto di alloggi di questi fabbricati permette di adoperarli come "iniziative 'jolly' sia ai fini del programma temporale e di mobilità che ai fini della diversificazione degli operatori"<sup>12</sup>; nei fabbricati 18 e 24 vengono realizzati dei nuovi alloggi grazie alla parziale sopraelevazione del tetto, possibile grazie alla demolizione del labirinto che ha permesso di recuperare volumetria.

### **Iniziativa 8: Recupero dei sottotetti**

ALER aveva precedentemente presentato un programma di recupero dei sottotetti che ha ottenuto un finanziamento regionale. Tale piano prevede la realizzazione di circa 80 nuovi alloggi, alcuni dei quali già citati nelle iniziative 5, 6 e 7. I restanti 40 alloggi saranno realizzati in quei fabbricati che sono stati recentemente oggetto di interventi di risanamento dell'involucro e delle parti comuni. ALER vuole che questo intervento sia puntuale e affidato ad operatori diversi, anche privati; al momento della stesura del PRU viene individuato come possibile soggetto attuatore il Centro Europeo Università e Ricerca (CEUR), con il quale ALER ha recentemente sottoscritto un protocollo d'intesa.

### **Iniziativa 9: Riassetto dei volumi accessori con destinazioni diverse**

Dopo la realizzazione degli edifici residenziali, alcuni piccoli volumi vennero aggiunti per ospitare quelle funzioni che non avevano trovato una collocazione all'interno degli alloggi, per esempio i lavatoi. Questi saranno eliminati o ridotti laddove ostacolano l'accesso alle autorimesse previste dall'iniziativa 10 o dove impediscono la permeabilità del connettivo verde proposto nell'iniziativa 12.



### Iniziativa 10 e 11: Nuova costruzione di autorimesse interrata



Nel progetto elaborato da ALER si specifica che è “impossibile prefigurare il risanamento conservativo degli immobili, la riqualificazione ambientale dell’area urbana e la diversificazione sociale dei residenti se non si dà **prioritaria soluzione al problema parcheggi**”<sup>13</sup>. Per questo vengono progettate delle autorimesse interrata, in parte sotto la proprietà ALER e in parte sotto suolo pubblico, in corrispondenza della strada.

### Iniziativa 12: Gestione nuovi superfici a verde connettivo



Originariamente il quartiere Stadera era stato progettato dall’architetto Broglio con degli attraversamenti pedonali perpendicolari alle vie Neera, Barrili e Palmieri per permetterne il collegamento. Tuttavia, questi “corridoi verdi”, pensati come spazi pubblici distinti dalle residenze dello IACP, non sono mai stati realizzati e le aree ad essi predisposte sono state recintate per comodità nella gestione degli spazi delle residenze, impedendo così la permeabilità nord-sud del quartiere. L’iniziativa prevede la realizzazione di viali alberati attrezzati per la sosta “appartenenti gerarchicamente agli spazi pubblici e non alla residenze”<sup>14</sup>, per questo di competenza del Comune di Milano.

### Iniziativa 13: Proprietà PASFIN Srl – Sede autolinee S.I.L.A.

L’area dell’ex mulino, prospiciente il Naviglio Pavese e confinante con le residenze ALER di via Palmieri, ospita la sede della società di autolinee S.I.L.A., l’officina e il deposito autobus. Nel PRU viene proposta la trasformazione d’uso del 27% della superficie verde comunale ad area residenziale per edilizia residenziale pubblica, ampliando gli immobili ALER esistenti completando il progetto originario. Viene confermata la destinazione a standard dell’area dell’ex mulino e prevista la riqualificazione conservativa dell’immobile e la ricostruzione del volume



industriale per ospitare funzioni quali, ad esempio, la sede del Museo dei Navigli. L'annessa area verde sarà adoperata per attività ricreative, sotto la quale sarà realizzato un parcheggio interrato per le nuove residenze. Un nodo importante da sbrogliare è l'individuazione di un'area in zona Famagosta in grado di accogliere la sede delle autolinee S.I.L.A..

#### **Iniziativa 14: Ex pensionato INPDAI e mercato comunale**



Nel PRU si riconosce la necessità di uno spazio aperto per la sosta dei fedeli al di fuori della Chiesa, per questo propone una redistribuzione dei volumi e degli spazi che attualmente comprendono il mercato coperto, l'adiacente parcheggio e l'ex pensionato di proprietà INPDAI, edificio chiuso da anni e oggetto di trattative d'acquisto da parte del Comune di Milano. Il PRU propone: la realizzazione di una piazzetta aperta verso la chiesa,

perimetrata sugli altri tre lati da un volume basso porticato a destinazione commerciale; la realizzazione di un nuovo mercato coperto nell'area libera, mentre rimane in funzione la struttura attuale; la ricostruzione dell'ex pensionato per realizzare una nuova struttura ricettiva che il Comune può utilizzare come casa albergo e residenza temporanea e la costruzione di un parcheggio pubblico interrato.

#### **Iniziativa 15: Arredo urbano delle superfici stradali**

Al fine di riqualificare la zona, il Comune è chiamato a individuare soluzioni finanziarie che coinvolgano nella sistemazione delle superfici stradali i soggetti privati a cui viene assegnata la realizzazione delle autorimesse interrate. L'obiettivo è creare una distinzione tra le zone pedonali di attraversamento del quartiere, rappresentata da via Neera, e la penetrazione dell'ambito residenziale, rappresentata dalle vie Barrili, Palmieri e Agilulfo. Per queste ultime è prevista la





semipedonalizzazione, con riduzione della corsia carrabile, la realizzazione di una pista ciclabile e la piantumazione di alberi e la collocazione di arredo urbano per favorire il passeggio e la sosta dei residenti.

Il Programma di Recupero del quartiere Stadera si presenta come un progetto ambizioso, che contiene al suo interno alcuni elementi innovativi; tra questi spicca l'iniziativa 3.

Conosciuta come progetto "Quattro corti", in corrispondenza delle quattro palazzine a corte chiusa del lotto che sia affaccia su via Montegani, delimitato a nord da via Palmieri e a sud da via Barrili, questa iniziativa si discosta dagli altri interventi del PRU: in primo luogo, perché propone di differenziare l'offerta abitativa all'interno del quartiere, introducendo appartamenti in locazione a canone concordato, dunque destinati a quelle persone con possibilità economiche maggiori rispetto a chi può accedere a un alloggio popolare; in secondo luogo perché la ristrutturazione e la gestione di due interi palazzine viene affidata a dei soggetti privati, pur mantenendo la proprietà pubblica dell'immobile. Una modalità di intervento innovativa, che cerca di creare sinergie tra l'ente pubblico e il privato per risalire una difficile condizione di degrado edilizio e sociale.

**L'iniziativa 3 del PRU, conosciuta come Quattro corti, intende affidare la ristrutturazione e la gestione di due intere palazzine a dei soggetti privati, mantenendo la proprietà pubblica degli immobili. Una modalità di intervento innovativa, che cerca di creare sinergie tra l'ente pubblico e il privato per risalire la difficile condizione di degrado edilizio e sociale del quartiere.**

Tuttavia, l'introduzione di questo progetto all'interno del Programma di Recupero Urbano è solo l'esito formale di un più ampio e complesso processo che ha coinvolto diversi soggetti. Già prima della redazione del PRU, infatti, all'interno di ALER la responsabile del procedimento Maria Angela Manzoni ha proposto con determinazione un progetto alternativo per le Quattro corti, un progetto che

sperimenta nuovi modi per rilanciare l'offerta abitativa nella degradata Baia del Re degli anni Novanta. In un periodo in cui ALER, si trova in difficoltà a gestire e mantenere il suo ampio patrimonio immobiliare, perché non si prova ad affidare in comodato d'uso gratuito due edifici chiedendo al privato di ristrutturarli e gestirli con risorse proprie?

Dal momento in cui viene verificato che la proposta di ALER è condivisa anche da Regione Lombardia, quest'ultima avvia una serie di tavoli con i sindacati degli inquilini e alcuni rappresentanti dei principali attori privati che si occupano, in modo differente, del tema dell'abitazione (imprenditori, costruttori e cooperative di abitanti, etc); l'obiettivo è di mettere in comunicazione queste diverse realtà, valutando se, in generale, è possibile una collaborazione per ampliare l'offerta abitativa per quelle fasce di popolazione che non riescono ad accedere al mercato libero e, nello specifico, se ci sono dei soggetti interessati ad operare nelle Quattro corti.

Con il susseguirsi degli incontri il numero dei soggetti privati che si sono dimostrati interessati a Stadera diminuisce sempre più: i soggetti for profit si ritirarono non appena compresero che non vi era sufficiente margine di profitto per i loro interessi; rimasero, invece, i soggetti del privato sociale, i quali pongono lo scopo mutualistico alla base del progetto imprenditoriale.

Una volta che si verificò che fossero presenti gli elementi necessari per la realizzazione dell'iniziativa, nel PRU vengono indicati i due edifici a corte chiusa di via Barrili 17 e via Palmieri 22 come campi di sperimentazione della collaborazione tra privato sociale ed ente pubblico, mentre le altre due corti rimangono di competenza di ALER.

Nel novembre del 1999 viene costituita l'Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto, organismo unitario che riunisce le tre centrali cooperative (AGCI, ALCAB e Federabitazione) e i tre sindacati degli inquilini (Sicet, Sunia e Uniat), il cui presidente *pro tempore* era Alberto Cazzulani; essa è un'associazione senza fini di lucro il cui scopo è la promozione della locazione per fronteggiare la contrazione dell'offerta di case in affitto che colpiva Milano in quel periodo e, parallelamente, di rappresentare i soggetti del terzo settore interessati all'iniziativa delle Quattro corti ai tavoli di discussione con ALER e Regione Lombardia. In particolare, sono ALCab e Federabitazione, associazioni di rappresentanza delle cooperative di abitazione aderenti a Legacoop e Confcooperative, che premono affinché l'Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto riconosca le cooperative Dar=casa e La Famiglia come soggetti a cui affidare le due corti indicate dal PRU<sup>15</sup>.

Dar=casa è una cooperativa d'abitazione a proprietà indivisa costituita nel 1991. Nata dalla volontà di offrire una casa a cittadini stranieri ("DAR" è acronimo di "Diritto A Restare" e in arabo significa casa), con il tempo la cooperativa si è occupata in modo più ampio dell'offerta di un alloggio a chi fa fatica a sostenere un affitto nel libero mercato della città Milano e provincia, comprendendo anche

i cittadini italiani. Prima del progetto Stadera la cooperativa si era occupata della ristrutturazione e della gestione di alcuni appartamenti di proprietà pubblica estratti dall'ERP perché sottosoglia, vale a dire monolocali aventi una superficie inferiore ai 28 mq e per questo non assegnabili secondo le regole della graduatoria pubblica, oppure fortemente degradati e che per questo necessitavano di ristrutturazione, per cui l'ente pubblico fatica a trovare le risorse.

Fino ad allora gli alloggi della cooperativa erano sparsi in diversi immobili di quartieri di edilizia residenziale pubblica e il progetto delle Quattro corti era l'occasione per sperimentare la gestione di circa 50 appartamenti concentrati in un unico edificio: un'opportunità, ma al contempo una sfida importante per la cooperativa.

“La scelta di Dar da parte delle associazioni di rappresentanza del movimento cooperativo costituisce un importante riconoscimento del nostro ruolo e della nostra capacità di operare, e allo stesso tempo è l'atto che consente a Dar di compiere un salto di qualità nei suoi interventi e nel diventare protagonista nelle iniziative per assicurare un alloggio alle fasce più deboli della popolazione, o, come oggi si dice, nell' 'housing sociale'”<sup>16</sup> , scrive l'allora Presidente Piero Basso una decina di anni dopo raccontando l'intervento a Stadera.

La Famiglia, invece, è una cooperativa sociale di stampo cattolico nata *ad hoc* per il progetto delle Quattro corti: Caritas Ambrosiana, Pastorale del Lavoro, Fondazione San Carlo, Confcooperative-Federabitazione, ACLI milanesi e CISL promossero la nascita de La Famiglia “proprio per poter essere presenti in una fase così innovativa delle politiche di intervento nel campo della residenza sociale”<sup>17</sup>.

Essa fa attualmente parte del Consorzio Cooperative Lavoratori (CCL), organo sostenuto dai sindacati milanesi di ACLI e CISL e associato a Confcooperative-Federabitazione che riunisce 30 cooperative di abitazioni sul territorio di Milano e provincia.

Rispetto a Dar=casa, La Famiglia ha maggiori legami con il contesto di Stadera, soprattutto con l'ambiente della parrocchia.

E così, nell'aprile del 2000<sup>18</sup>, Dar=casa e La Famiglia vengono designati come soggetti privati attuatori del progetto di recupero delle Quattro corti. Due mesi dopo, l'Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto fa pervenire ad ALER, in particolare alla responsabile del procedimento Maria Angela Manzoni, la Dichiarazione di disponibilità per l'attuazione dell'iniziativa n° 3 del PRU Stadera.

Un anno dopo, il 13 luglio 2001, con la delibera VII/5574 Regione Lombardia provvede ad escludere dalla disciplina ERP le quattro palazzine oggetto dell'iniziativa n°3 del PRU Stadera, passaggio fondamentale per poter realizzare gli alloggi a locazione convenzionata previsti dal progetto.

Questo passaggio porta i sindacati degli inquilini a criticare ALER, accusando quest'ultima di sottrarre alloggi destinati alle classi più povere per destinarli a

persone più abbienti; tuttavia, è da ricordate che i futuri alloggi delle Quattro corti saranno destinati a chi non ha i requisiti per fare domanda per un alloggio popolare, ma non ha nemmeno le risorse economiche per permettersi un appartamento nel mercato privato.

Dopo un processo di negoziazione tra Regione Lombardia, ALER e Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto, viene raggiunto un accordo tra le parti che viene formalizzato con la firma della Convenzione quadro il 13 luglio 2001. "Riqualificazione delle condizioni di contesto che consentano un'apertura del quartiere alla città e una loro rilettura in un ambito territoriale più vasto; rottura del carattere monoclasse del quartiere Stadera: diversificazione delle classi di utenza e delle destinazioni d'uso anche attraverso l'apporto sperimentale di operatori privati che si facciano carico dei costi di recupero di nuovi alloggi da immettere sul mercato ad affitto calmierato, ma non sociale; organizzazione di elementi di sostegno e protezione che favoriscano l'inserimento di utenti deboli e/o a rischio, in collaborazione con i soggetti del privato sociale; realizzazione e riqualificazione delle strutture sociali, culturali e di servizio"<sup>19</sup> sono le finalità comuni dei tre soggetti firmatari che vengono richiamate all'inizio del documento.

Firmando questo accordo ALER si assume la responsabilità di coordinare "la progettazione e l'intervento costruttivo dell'intero comparto di alloggi da destinare alla locazione convenzionata, al fine di garantire la coerenza dell'intervento con le linee programmatiche del PRU Stadera"<sup>20</sup>; inoltre ALER si occuperà della ristrutturazione e della gestione delle corti di via Barrili 21 e via Palmieri 18 con proprie risorse, mentre affiderà in comodato le altre due palazzine all'Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto, soggetto che in questa sede rappresenta le due cooperative. Inoltre, ALER dà la disponibilità a "prestare ogni occorrente garanzia, quale terzo datore, sugli immobili [...] dati in comodato"<sup>21</sup> e ad avviare i lavori di propria competenza entro marzo 2002, "accettando in caso contrario la recessione della convenzione da parte dei soggetti attuatori, senza oneri a carico di quest'ultimi"<sup>22</sup>.

Nei numerosi colloqui che hanno preceduto la stesura della Convenzione, un lungo dibattito aveva riguardato l'eventualità che le cooperative dessero un riconoscimento economico ad ALER; con la Convenzione si stabilisce che le cooperative dovranno versare, a partire dal sesto anno di esercizio, il 5% dell'importo lordo degli affitti dei soci ad ALER (in seguito le cooperative faranno richiesta che questa quota venga versata su un fondo specifico e investita nelle attività sociali svolte all'interno delle Quattro corti, proposta che verrà accolta da ALER).

Per conto delle cooperative, l'Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto si impegna a redigere un dettagliato piano finanziario che "dimostri la congruità tra investimento, rendimento e durata del comodato sulla base dei canoni da praticare all'utenza"<sup>23</sup> da presentare a Regione Lombardia e ALER, di "stipulare,

anche tramite i soggetti attuatori dell'intervento in programma, fidejussione bancaria a favore dell'ALER, a copertura della garanzia ipotecaria concessa dall'ALER come terzo datore sui due immobili dati in comodato<sup>24</sup> e di presentare, entro i tre giorni successivi alla data del pagamento, la documentazione relativa all'avvenuto versamento per ciascuna rata del mutuo bancario, per permettere ad ALER "di garantire la tempestiva escussione della fidejussione in caso di mancato pagamento"<sup>25</sup>.

Oltre ai costi di ristrutturazione e di gestione degli immobili, sono a carico delle cooperative: il ri-accatastamento delle nuove unità immobiliari; ICI e altre tassazioni dirette e indirette; la manutenzione degli edifici e dei componenti edilizi per tutta la durata del comodato; le spese generali, calcolate in base ai millesimi; il riconoscimento ad ALER delle spese di progetto (170.000.000 lire, circa 87.800 euro); il costo del coordinamento della sicurezza del cantiere e parte delle spese di realizzazione delle parti comuni. Le categorie di utenza ammesse per l'assegnazione degli alloggi sono: giovani coppie, assegnatari ALER in decadenza per superamento della soglia di reddito ammissibile per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, cittadini extracomunitari dotati di regolare permesso di soggiorno, soggetti residenti in altre città con necessità di lavorare a Milano, singles con o senza prole, addetti alle forze dell'ordine. Categorie abbastanza vaghe, che possono anche essere modificate in caso di necessità.

Su tutti gli alloggi delle Quattro corti, indipendentemente dal fatto che siano gestiti da ALER o dalle cooperative, viene applicato il canone di locazione determinato nell'accordo locale del comune di Milano.

Verranno poi redatti il regolamento tecnico e quello supercondominiale per facilitare la coordinazione tra ALER e le cooperative sia per la ristrutturazione sia per la gestione delle Quattro corti.

Stabilite le relazioni tra le parti e gli oneri che ciascuna di esse si assume, un anno dopo ALER concede in comodato per 25 anni la corte di via Barrili 17 alla cooperativa La Famiglia e quella di via Palmieri 22 a Dar=casa<sup>26</sup>, edifici che saranno effettivamente consegnati alle cooperative il 1 agosto 2002<sup>27</sup>.

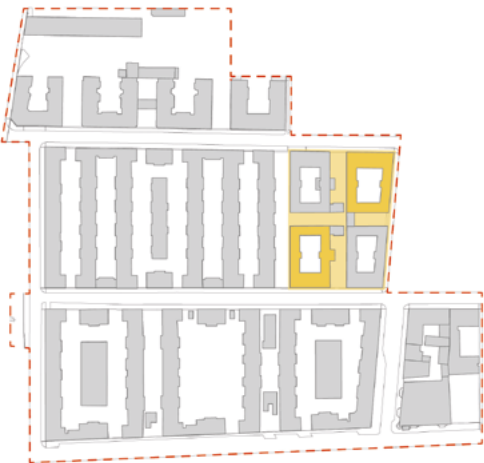
A tre anni dalla pubblicazione del Progetto di Recupero Urbano del quartiere Stadera, la sperimentazione delle Quattro corti ha inizio.

## Note

- 1 "La prima graduatoria prodotta da questo bando era stata affrettatamente stilata senza effettuare opportune verifiche che avrebbero subito messo in luce gli errori, alcuni dei quali sono stati poi individuati dal Presidio [dei vigili]. In particolare, non si era tenuto in conto per esempio il fatto che una vedova (e in Stadera si presentano numerosi casi di questo tipo), essendo subentrata al marito solo al momento della sua morte, ossia da un numero limitato di anni, risultava essere in quartiere da solo 10 anni e non invece da 50; quindi il suo punteggio relativo scendeva immediatamente da 5 a 1, compromettendo la validità del punteggio finale" M. Gerosa, Appunti di ricerca, gennaio 1996
- 2 Informazioni tratte dagli appunti di Martina Gerosa, gennaio 1996
- 3 Molti inquilini non lasciano incustodito il loro appartamento per paura di trovare, al ritorno, la casa occupata e la serratura cambiata; questa situazione porta i vigili del Presidio ad offrire durante l'estate un servizio di "sorveglianza" degli appartamenti di chi ne fa richiesta (l'iniziativa viene raccontata da un articolo de La Repubblica del 6 luglio 1995). Lo stress dovuto alla presenza di numerosi casi di occupazione porta 500 inquilini dello Stadera a firmare una petizione per richiedere l'intervento della polizia "là dove fa da padrone il racket degli alloggi e la piccola mafia dello spaccio" (Z. Dazzi, "Sgomberate i labirinti" in La Repubblica, 24 gennaio 1997).
- 4 Informazioni tratte da alcune interviste svolte nel 1996 ai nuovi inquilini di via Neera. Gli appunti delle interviste fanno parte dei materiali raccolti durante la ricerca di Martina Gerosa
- 5 Ing. Barbarossa, dirigente del Dipartimenti di Recupero dei quartieri storici IACP, intervistato il 27/11/1995 da Martina Gerosa
- 6 ALER, *Programma di recupero urbano Stadera. Progetto preliminare*, Milano, 1999, p. 1, grassetto del testo originale
- 7 Ivi, p. 2
- 8 Ivi, p. 3, grassetto e corsivi del testo originale
- 9 Ivi, p. 4, grassetto del testo originale
- 10 Ibidem
- 11 Ibidem
- 12 Ivi, p. 5
- 13 Ivi, p. 6, grassetto del testo originale
- 14 Ibidem
- 15 P. Basso, *Dar casa. Cronaca di un sogno realizzato*, Terre di mezzo, Milano 2013, p.211
- 16 Ivi, p.212
- 17 G. Galbiati, A. Maggioni, *Relazione illustrativa del progetto di recupero del quartiere ALER Stadera*, Milano aprile 2000
- 18 Alberto Cazzulani, presidente dell'Agencia Lombarda per il rilancio dell'affitto, comunica per mezzo mail alle cooperative Dar=casa e La Famiglia quanto segue: "[...] L'Agencia Lombarda per il rilancio dell'affitto, viste le lettere di Regione Lombardia (a firma

*dell'Assessore Moneta) e dell'ALER di Milano (a firma del Direttore Generale avv. Ippolito), viste le decisioni prese dal Consiglio di Presidenza della medesima Agenzia in data 22.II.2000, intende riconoscere nelle cooperative da Voi rappresentate i soggetti attuatori del progetto di recupero del quartiere ALER-Stadera", Milano 26 aprile 2000*

- 19 Regione Lombardia, ALER, Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto, *Convenzione quadro*, Milano 13 luglio 2001, p.5
- 20 Ivi, p. 6
- 21 Ibidem
- 22 Ivi, p. 7
- 23 Ivi, p. 9
- 24 Ibidem
- 25 Ibidem
- 26 ALER, Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto, Coop. Dar=casa, Coop. La Famiglia, *Contratto di comodato di edifici da ristrutturare nell'ambito del programma di recupero urbano del q.re Stadera- Milano, ai sensi dell'art. 11 L. 493/93*, Milano 30 luglio 2002.
- 27 ALER, *Verbale di consegna degli edifici di via Barrili 17 e via Palmieri 22*, Milano 1 agosto 2002



**Programma di Recupero  
Urbano - iniziativa n°3**  
gennaio 1999

“[...] si ipotizza il **coinvolgimento di soggetti privati qualificati**, prioritariamente cooperative di produzione e lavoro e cooperative di abitazione, che acquiscano tramite atto di comodato l'usufrutto a medio/lungo termine di parti della proprietà ALER e prevedano con fondi ed organizzazione propria ai **costi del risanamento** ed alla **gestione** degli immobili residenziali”



**Sottoscrizione del contratto  
d'appalto per i lavori**  
agosto 2002

La cooperativa La Famiglia affida all'impresa Redilcom di Sondrio i lavori delle due palazzine.

Nella definizione dell'appalto si prende atto che la spesa effettiva è superiore all'investimento ipotizzato.



**Consegna ufficiale degli  
immobili alle cooperative**  
agosto 2002

Gli immobili di via Barrili 17 e via Palmieri 22 vengono consegnati rispettivamente alla cooperativa La Famiglia (ora Solidarnosc) e a Dar=casa



### Manutenzione straordinaria delle parti comuni

termine previsto giugno 2000

**ALER** svolge dei lavori di manutenzione straordinaria con dei fondi di legge 457



### Richiesta di finanziamento

aprile 2000

Gli **interventi manutentivi e sostituitivi** a carico delle cooperative per i due edifici sono stati preventivati a **circa 1.422.000 euro**.

Le **cooperative** chiedono alla **Fondazione Cariplo** un finanziamento a fondo perduto.

**Fondazione Cariplo** eroga un finanziamento pari a **387.342,67 euro**



### Convenzione quadro tra Regione Lombardia, ALER e Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto

luglio 2001

**ALER** si impegna a:



**coordinare la progettazione e l'intervento costruttivo** dell'intero comparto di alloggi da destinare alla locazione convenzionata



**iniziare i lavori di propria competenza** entro marzo 2002

Le **cooperative** si impegnano a:



presentare a Regione Lombardia e ALER un **dettagliato piano finanziario**



**ristrutturare** gli edifici ricevuti in comodato utilizzando le proprie risorse



**gestire per 25 anni** gli immobili



riconoscere **ad ALER il 5% dell'importo lordo degli affitti** a partire dal sesto anno



# ALER, LE COOPERATIVE E LA RISTRUTTURAZIONE

## IL PROGETTO PER 200 ALLOGGI A CANONE CONCORDATO

**LA RICERCA DEI FINANZIAMENTI** - Prima del luglio 2001, vale a dire prima che Regione Lombardia, ALER e Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto firmino il testo della Convenzione, Dar=casa e La Famiglia iniziano a predisporre per la realizzazione del progetto delle Quattro corti. Il primo, e fondamentale, problema da affrontare è quello del finanziamento: dove recuperare le risorse necessarie per la ristrutturazione?

È la prima volta che Dar=casa si interfaccia con un progetto di queste dimensioni, che prevede la ristrutturazione di un intero immobile e non di singoli alloggi. In quello stesso periodo, la cooperativa è già impegnata nel recupero di alloggi ALER a San Siro e di appartamenti di proprietà del Comune di Milano a Quarto Oggiaro, iniziative che hanno fatto affidamento principalmente sul prestito dei soci. A Stadera, il quantitativo di risorse necessarie per la ristrutturazione della corte di via Palmieri 22 e il ridotto arco di tempo a disposizione rendono necessario optare per altre fonti di finanziamento.

Speranzosi di ottenere una donazione, alla fine dell'aprile del 2000, Dar=casa contatta Fondazione Cariplo; oltre a una accurata descrizione del progetto, la cooperativa deve presentare alla Fondazione una valutazione delle ricadute sociali e una dettagliata stima dei costi e dei ricavi che garantisca l'equilibrio economico del progetto a lungo termine. Fortunatamente nell'iniziativa delle Quattro corti Dar=casa è affiancata dalla cooperativa La Famiglia e può fare affidamento sulle competenze del Consorzio Cooperative Lavoratori (CCL) di cui questa fa parte. In questa fase, la collaborazione tra le due cooperative è di grande sostegno per Dar=casa, ai tempi realtà ancora piccola alla ricerca di una propria stabilità economica (nata nel 1991 dalla forte volontà di alcuni soci fondatori di offrire una

casa a un costo accessibile ai numerosi lavoratori stranieri presenti a Milano, la cooperativa segna il primo bilancio positivo nel 2001 con un utile di 7.000 lire. “A dieci anni dalla sua nascita, per la prima volta la cooperativa ha un saldo positivo, ma soprattutto sente di essere uscita da una situazione di continuo affanno”<sup>1</sup> scrive Piero Basso).

Fondazione Cariplo elargisce due finanziamenti di circa 387.000 euro ciascuno a favore di Dar=casa e La Famiglia/Solidarnosc, finanziamenti che le cooperative rischieranno peraltro di perdere a causa dei continui ritardi nell’esecuzione dei lavori<sup>2</sup>. A causa di un importo dei lavori di ristrutturazione superiori alle previsioni, prima Dar=casa (nell’estate del 2001), poi La Famiglia (nell’ottobre del 2002) contatteranno nuovamente Fondazione Cariplo richiedendo un secondo finanziamento. A marzo 2003 Dar=casa ottiene un ulteriore finanziamento di 250.000 euro che, sommandosi alla cifra ricevuta precedentemente, permette di coprire un terzo dei costi di ristrutturazione; più tardi anche La Famiglia riceverà una seconda donazione. Alessandro Maggioni, presidente della cooperativa Solidarnosc, che ha compreso al suo interno la cooperativa La Famiglia, sottolinea come sia stato fondamentale il finanziamento di circa un milione di euro da

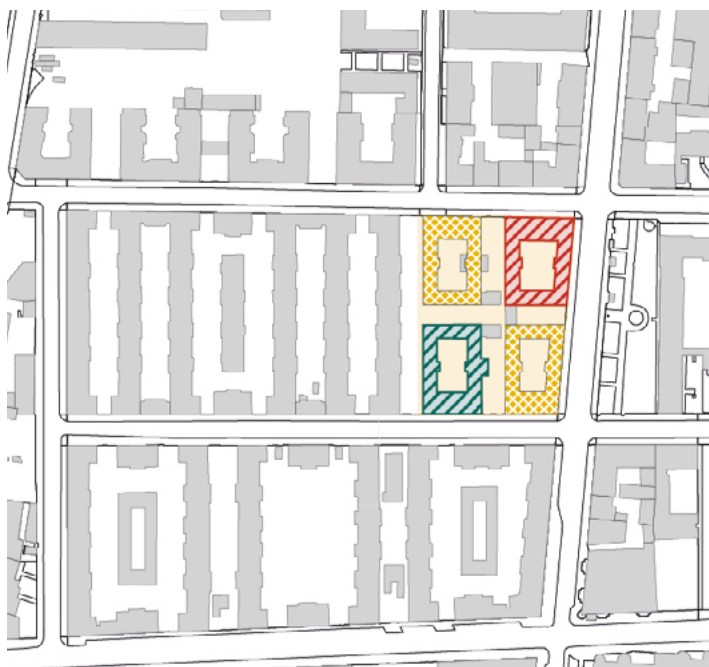
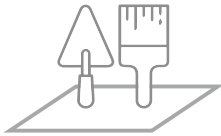


Fig. 2.4 Localizzazione delle Quattro corti all'interno del quartiere Stadera

■ Corti gestite da ALER     ■ Corte gestita da Dar=casa     ■ Corte gestita da La Famiglia

parte di Fondazione Cariplo, al punto che, riflettendo sulla replicabilità di un intervento come quello delle Quattro corti, elenca tra le condizioni necessarie la disponibilità di finanziamenti esterni a fondo perso che coprano almeno un quarto dell'investimento totale che il privato sociale deve sostenere [Infra, Cap 2.2, intervista ad Alessandro Maggioni].



## 1.100.000 lire/m<sup>3</sup>

costo di ristrutturazione degli alloggi  
previsto da La Famiglia/Solidarnosc nel 2000

Contemporaneamente Dar=casa si adopera per aprire un mutuo ordinario, ma il suo ottenimento incontra numerose difficoltà.

Stando al testo originale della Convenzione quadro, ALER è disposta a concedere un'ipoteca sull'immobile di sua proprietà a fronte di una fideiussione di pari valore ( firmando la Convenzione l'Agenzia per il rilancio dell'affitto si impegna a “[...] stipulare, anche tramite i soggetti attuatori dell'intervento in programma, fideiussione bancaria a prima chiamata senza preventiva escussione a favore di ALER, a copertura della garanzia ipotecaria concessa dall'ALER come terzo datore sui due immobili dati in comodato d'uso”<sup>3</sup>). Per Dar=casa risulta complesso ottenere una fideiussione bancaria, dato che non possiede le garanzie patrimoniali richieste dalla banca; per questo cerca di ottenere una garanzia da parte del Consorzio regionale cooperative d'abitazione (Corcab) e dal CCL e l'allora presidente di Dar=casa Piero Basso insieme al vicepresidente si propongono di coprire, per 50.000 euro ciascuno, le prime eventuali mancanze di pagamento del mutuo da parte della cooperativa. Tuttavia, questo non è ancora sufficiente per ottenere un prestito.

Per La Famiglia, invece, l'ottenimento del mutuo risulta meno complesso. Il consorzio CCL, fondato nel 1975 dalle ACLI e CISL di Milano sulle fondamenta del Consorzio Acli casa, ha già una struttura ben solida e la sua credibilità è stata dimostrata nel suo operato. Ritrovando nel CCL le garanzie necessarie per l'apertura di un mutuo, Banca Intesa concede circa 1 milione di euro a La Famiglia.

**ALER E I LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA** - Mentre le cooperative provvedono a recuperare gli strumenti necessari per realizzare il progetto, negli stabili delle Quattro corti, disabitati da tempo, proseguono i lavori di manutenzione straordinaria che ALER aveva precedentemente avviato. Con un investimento di 9.142.290.000 lire, provenienti da finanziamenti straordinari ed urgenti destinati al risanamento e al recupero previsti dalla legge 457/78, l'ente pubblico stava provvedendo alla realizzazione di impianti ascensori esterni, alla revisione delle

coperture, al rifacimento delle facciate esterne e alla sistemazione delle cantine degli immobili.

I lavori, che al dicembre 1998 risultano già appaltati<sup>4</sup>, nel 2000 sono ancora in fase di realizzazione.

“Prima che arrivassero le cooperative, le Quattro corti erano state a lungo coperte dalle impalcature per dei lavori che ALER aveva programmato. Sono state lì anni quelle impalcature, ma i lavori non sono mai avanzati. Un giorno, così all'improvviso, hanno dato una mano di vernice all'esterno e poi via, hanno tolto le impalcature. A me non è sembrato che avessero fatto molto...” racconta un abitante storico del quartiere che ai tempi risiedeva in via Barrili. A giugno 2000, come preventivato, ALER termina i lavori.

Tuttavia, per almeno un anno le cabine degli ascensori esterni sono rimaste a fondo fossa, immerse nell'acqua piovana che lì si era accumulata, il che ha comportato dei problemi nel funzionamento degli ascensori che si presentano ancora oggi (a una recente assemblea condominiale un anziano socio de La Famiglia/Solidarnosc ha fatto presente il ripetuto malfunzionamento dell'ascensore. Con un'espressione a metà tra la battuta e la seria riflessione, i membri della cooperativa dicevano che, guardando alle spese di manutenzione, forse sarebbe stato meglio rifare l'impianto *ex novo*). Inoltre, alcune soluzioni, quali delle solette di dimensioni significativamente maggiori rispetto alla norma, pongono dei dubbi sull'uso efficiente del denaro pubblico.

**DAL DISEGNO DEGLI ALLOGGI ALLA GESTIONE DELLE QUATTRO CORTI** - Nell'aprile del 2002 ALER fornisce alle cooperative i disegni e i capitolati della gara di appalto, successivamente presenta la documentazione necessaria per l'ottenimento del permesso della Sovrintendenza e, in giugno, la denuncia di inizio attività.

Il progetto di ristrutturazione degli edifici, già contenuto all'interno del Programma di recupero urbano (PRU) del quartiere Stadera, viene predisposto da ALER e prevede l'accorpamento degli originari monocalci sottosoglia per realizzare bilocali e trilocali dotati di un angolo cottura e di bagni regolamentari (originariamente le docce erano comuni e collocate in piccoli edifici esterni). Le cooperative intervengono nella progettazione in modo indiretto, comunicando alcune esigenze e proponendo alcune soluzioni architettoniche; queste si devono tuttavia confrontare con i vincoli esistenti, tra cui la struttura dell'edificio e la richiesta da parte della Sovrintendenza di mantenere invariate le facciate storiche delle palazzine. Data l'impossibilità di realizzare ulteriori aperture, pochissimi appartamenti hanno una cucina separata dal soggiorno, richiesta che era stata espressa soprattutto su sollecitazione di alcune famiglie socie di Dar=casa per le quali tale soluzione sarebbe stata più propria e consona alle proprie abitudini culturali e culinarie<sup>5</sup>. Conseguentemente, per via di queste limitazioni, non sono state apportate modifiche rilevanti al progetto architettonico elaborato da ALER.

Sia per la corte affidata in gestione a Dar=casa sia per quella de La Famiglia/

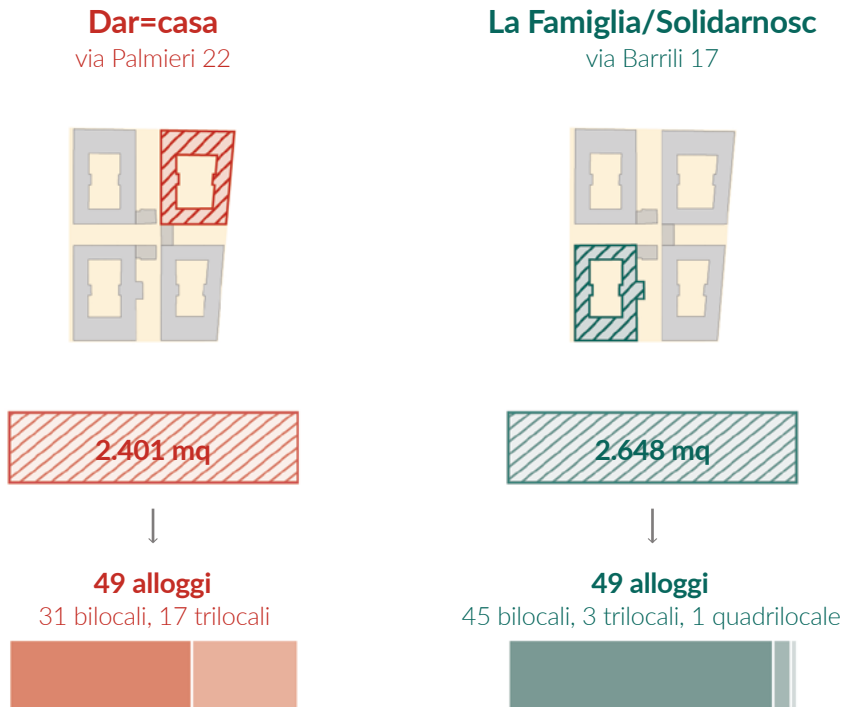


Fig. 2.5 Tipologie di alloggi realizzati nelle corti gestite da Dar=casa e La Famiglia/Solidarnosc

Solidarnosc vengono previsti 49 alloggi distribuiti su quattro piani, compreso il piano rialzato.

Dar=casa e La Famiglia/Solidarnosc gestiscono l'appalto per i lavori delle due palazzine insieme, chiedendo a nove imprese un preventivo per valutare l'assegnazione. Redilcom, azienda di Sondrio che ha già vinto l'appalto per i due edifici di ALER, presenta alle cooperative l'offerta economicamente più vantaggiosa. All'inizio di agosto gli immobili vengono consegnati alle due cooperative e viene firmato il contratto con Redilcom per un importo di 1.665.000 euro per ogni cooperativa<sup>6</sup>.

Nel momento in cui le cooperative ricevono le palazzine di via Barrili 17 e via Palmieri 22 queste si presentano come due involucri inabitati suddivisi in piani dalle solette. Al fine di eseguire i lavori di manutenzione straordinaria, ALER aveva sgomberato completamente l'edificio e dato che gli alloggi non potevano essere assegnati, in quanto privi delle caratteristiche richieste dalla normativa, i tavolati interni erano stati demoliti (scelta fatta anche per dissuadere gli eventuali tentativi di occupazione abusiva). Non si presenta, dunque, per ALER e le cooperative

il problema della mobilità degli abitanti: le Quattro corti sono completamente disabitate ed il cantiere può essere avviato in tempi brevi. Iniziano così a settembre i lavori per la realizzazione di circa 200 alloggi a canone concordato che andranno a costituire il complesso delle Quattro corti, complesso che sarà dotato di una portineria centrale e di un'amministrazione "condominiale" comune per le quattro palazzine.

Prima dell'ingresso degli inquilini, ALER, La Famiglia/Solidarnosc e Dar=casa si occupano della gestione comune delle Quattro corti. Dopo una serie di trattative, si giunge ad un accordo che prevede l'affidamento dell'amministrazione alle cooperative per tre anni. Tuttavia, essendo ALER ufficialmente un'azienda che amministra numerosi stabili, non può pagare soggetti terzi per amministrare edifici di sua proprietà; per questo è completamente a carico delle cooperative il costo di un amministratore esterno<sup>7</sup>. Questa spesa è per le cooperative un ulteriore onere che, però, viene bilanciato dalla possibilità di amministrare con procedure più semplici le Quattro corti, evitando le lunghe e complesse pratiche che l'ente pubblico deve eseguire e scegliendo direttamente a chi affidare questo compito. La scelta ricade sullo studio Checchia e Farello, competente studio suggerito dal CCL, che amministra le quattro palazzine fino al 2013, anno in cui subentra la *global service* di condominio SSA (Società cooperativa Servizi per l'Abitare), cooperativa sociale facente parte del CCL.



Fig. 2.6 I lavori all'interno della corte di via Palmieri 22 Fonte: Dar=casa



Tra il 2003 e il 2004 l'amministrazione condominiale si occupa di ottenere la posa e l'allacciamento dei contatori individuali dell'elettricità, fino ad allora rimandata, di stipulare un contratto per la gestione della caldaia, sollecitare i permessi per il funzionamento degli ascensori, sollecitare la consegna delle cantine, attivare i citofoni, mettere in funzione le antenne satellitari e affidare all'impresa di Ahmed El Jaouhari, socio di Dar=casa, i compiti di pulizia e portineria per le Quattro corti. In poche parole, lo studio si occupa di tutte quelle questioni necessarie per rendere il complesso abitabile.

Qualche mese prima del termine dei lavori, le cooperative decidono di assumere un portiere per le Quattro corti. La scelta ricade su Elias, un uomo gentile di origine algerina che già lavorava in via Barrili-via Palmieri come addetto delle pulizie nell'impresa di Ahmed. Elias si rivela una risorsa importante sia perché essendo stato presente durante lo svolgimento dei lavori ha avuto modo di vedere dove sono i diversi impianti ed ora è in grado di risolvere i problemi tecnici in poco tempo, sia perché la sua conoscenza dell'arabo, dell'italiano, del francese e dell'inglese gli consente di relazionarsi con gli abitanti delle corti (nella corte di Dar=casa e in quella de La Famiglia/Solidarnosc vi sono numerosi soci provenienti da diversi Paesi del mondo. Per maggiori dettagli si vedano i dati a p. 172 e 174).

**IL CANTIERE, GLI IMPREVISTI E I RITARDI** - I lavori di ristrutturazione sono già avviati, ma con i primi scavi si rileva la necessità di rafforzare le fondamenta e si scopre la presenza di tubazioni in cemento-amianto che devono essere sostituite. Si tratta di interventi costosi e lunghi, che interrompono le altre attività del cantiere. Inoltre, per la rimozione dell'amianto è richiesto il permesso della Asl ed è necessario individuare un'impresa specializzata in queste operazioni. Per tre mesi il cantiere è dedicato completamente allo svolgimento di questi interventi, ma ad aprile si possono riprendere i lavori secondo le tappe prestabilite.

Tramite il bollettino *Infodar* i soci di Dar=casa sono aggiornati con costanza sull'avanzamento dei lavori e così vengono informati che la consegna, originariamente prevista per metà gennaio 2004, viene posticipata prima ad aprile, poi a giugno.

Oltre agli imprevisti, Dar=casa nota uno scarso impegno dell'impresa a recuperare il tempo perduto e per questo la cooperativa sollecita Redilcom per tutto il 2003. Inizialmente si accontenta delle dichiarazioni ottimistiche di questa, ma a fine anno, resasi conto che le scadenze promesse venivano puntualmente disattese dall'impresa, Dar=casa incomincia ad esercitare forti pressioni per il rispetto degli impegni presi, soprattutto per la data di consegna degli alloggi fissata per metà giugno, data che non può essere ulteriormente posticipata.

Questo atteggiamento di Dar=casa porta ALER a lamentarsi in quanto l'impresa concentra tutte le sue forze nella corte di via Palmieri 22, ritardando i lavori nelle due corti di ALER; anche alcuni consiglieri di Dar=casa sono critici rispetto agli inutili disagi che si sono causati ai primi soci entrati.

Tuttavia, il controllo continuo dello svolgimento del cantiere permette a Dar=casa di consegnare gli appartamenti nei tempi promessi. La corte de La Famiglia/Solidarnosc viene consegnata a settembre e ALER, vincolata anche da procedure più complesse, fa entrare i suoi inquilini la primavera successiva.

Nel 2002 la questione del mutuo di Dar=casa è ancora irrisolta, ma nell'ottobre si ha una svolta quando, grazie a un intervento delle associazioni Alcab e Federabitazioni, ALER decide di rinunciare alla fideiussione prevista dalla Convenzione. Nel caso in cui Dar=casa non pagasse una rata del mutuo (ipotesi molto inverosimile, secondo Dar=casa) subentrerebbe nel pagamento il Consorzio regionale cooperative d'abitazione Corcab; nel caso anche il Consorzio non pagasse, subentrerebbe ALER.

Con queste nuove condizioni, la cooperativa continua la ricerca del finanziamento e trova la disponibilità di Banca Etica. Mentre vengono preparati tutti i documenti da sottoscrivere con la banca, Alberto Cazzulani, presidente dell'Agenzia lombarda per il rilancio dell'affitto, comunica di aver ottenuto un accordo con la Banca di credito cooperativo di Cernusco sul Naviglio alle medesime condizioni de La Famiglia/Solidarnosc. È già l'autunno del 2003, quando un ulteriore ostacolo si frappone tra Dar=casa e il mutuo: la banca di Cernusco sul Naviglio viene commissariata.

La ricerca prosegue e finalmente, il 22 luglio 2004, la Banca di credito cooperativo di Sesto San Giovanni delibera la concessione di un mutuo di 15 anni del valore di 650.000 euro per i lavori di via Palmieri, garantito dall'ipoteca sull'immobile consentita da ALER.

Dai primi contatti di Dar=casa con Banca Intesa, primo soggetto a cui si erano rivolti per il finanziamento, alla firma dell'accordo con la Bcc di Sesto San Giovanni sono trascorsi quasi quattro anni e i 48 alloggi di via Palmieri 22 sono già abitati dai soci della cooperativa. "Il ritardo – scrive Piero Basso- ci ha causato ansie e difficoltà, ma ha avuto anche effetti positivi: nel 2003, con un'intensa campagna di sensibilizzazione rivolta ai nostri soci, siamo riusciti a raccogliere oltre mezzo milione di euro in depositi sociali (risultato mai raggiunto in questo arco di tempo), e grazie a questo il mutuo richiesto alla banca è stato molto più modesto di quanto previsto inizialmente"<sup>8</sup>. Dar=casa riesce a coprire l'investimento di circa due milioni di euro per un terzo dal contributo della Fondazione Cariplo e una donazione della Chiesa Valdese, per un terzo dal prestito sociale e infine dal mutuo bancario.

**GLI ULTIMI ACCORDI E L'ARRIVO DEGLI ABITANTI** - Un altro elemento da definire è il canone d'affitto, comune alle quattro palazzine sebbene siano affidate in gestione a soggetti diversi. Nella Convenzione Quadro si stabilisce che gli alloggi sono assegnati e gestiti "in locazione convenzionata, ai sensi della legge 431/98, nel rispetto dell'accordo locale per la città di Milano"<sup>9</sup>.

Visti i risultati ottenuti con i lavori di ristrutturazione, i tre soggetti convengono che gli alloggi possono essere considerati nella fascia superiore prevista dal canone concordato dal Comune di Milano con il sindacato degli inquilini, che per la zona in cui ricadono le Quattro corti è pari a 50 euro/mq annui (ridotto a 45 euro/mq per gli alloggi al piano terra). Con il susseguirsi degli anni il canone è andato adeguandosi, senza mai superare il 75% della variazione dell'indice del costo della vita determinato da ISTAT ed attualmente si attesta intorno a 55 euro/mq annui.

**Tab. 2.1 Variazione del canone di locazione e delle spese di gestione a carico dei soci delle cooperative**

|      | canoni<br>mq/anno | spese<br>mq/anno |
|------|-------------------|------------------|
| 2007 | 50,20 €           | 25,00 €          |
| 2008 | 50,80 €           | 25,90 €          |
| 2009 | 52,10 €           | 26,70 €          |
| 2010 | 52,10 €           | 29,00 €          |
| 2011 | 52,70 €           | 28,70 €          |
| 2012 | 53,80 €           | 28,80 €          |
| 2013 | 55,00 €           | 29,00 €          |
| 2014 | 55,50 €           | 32,00 €          |
| 2015 | 55,60 €           | 31,70 €          |
| 2016 | 55,70 €           | 23,30 €          |
| 2017 | 55,70 €           | 23,30 €          |
| 2018 | 56,20 €           | 21,80 €          |

In aggiunta al canone, gli inquilini devono corrispondere le spese di gestione, amministrazione e servizi comuni del fabbricato all'amministratore dello stesso; per il riscaldamento è prevista una quota mensile per appartamento, che copre il costo fisso del funzionamento della caldaia, a cui si somma il corrispettivo del consumo individuale di ciascun nucleo.

La costante supervisione dell'avanzamento del cantiere e il sollecito a non tardare nella consegna permettono a Dar=casa di incominciare l'assegnazione degli alloggi a luglio. È il primo luglio 2004 e i futuri inquilini di via Palmieri 22 si succedono, per quasi tutta la giornata, nella corte, ansiosi di visitare la propria futura casa. Gli alloggi vengono consegnati ai soci di Dar=casa privi di mobilio, fatta eccezione della cucina che è fornita di piastre elettriche (l'edificio è privo di impianto di distribuzione del gas). Quattro famiglie si trasferiscono immediatamente, la settimana successiva sono dodici gli alloggi abitati nella corte.

Tuttavia, solo a fine luglio l'acqua calda e l'elettricità saranno operative tutti gli appartamenti di Dar=casa, mentre bisognerà aspettare ancora un po' perché le finiture siano eseguite e gli ascensori operativi<sup>10</sup>.

Pochi mesi dopo, a settembre, Redilcom consegna la corte di via Barrili a La Famiglia/Solidarnosc. In questo caso la cooperativa sceglie di assegnare gli alloggi quando i lavori sono completamente terminati e l'acqua calda e l'elettricità funzionanti in tutti gli appartamenti. I soci de La Famiglia/Solidarnosc possono provvedere al completamento dell'arredo della loro casa, che, anche nel loro caso, al momento della consegna comprende solo le piastre elettriche.

Dopo almeno sei anni di abbandono, grazie all'impegno e alle risorse delle cooperative, le corti di via Palmieri 22 e via Barrili 17 tornano ad essere abitate.



Fig. 2.7 L'installazione delle cucine nelle corti. Fonte: Dar=casa

## Note

- 1 P. Basso, *Dar casa. Cronaca di un sogno realizzato*, Terre di mezzo, Milano 2013, p. 226
- 2 Ivi, p.213
- 3 Regione Lombardia, ALER, Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto, *Convenzione quadro*, Milano 13 luglio 2001, p.9
- 4 ALER, *Programma di recupero urbano Stadera. Progetto preliminare*, Milano 1999
- 5 P. Basso, *Dar casa. Cronaca di un sogno realizzato*, Terre di mezzo, Milano 2013, p. 212
- 6 Ivi, p. 232
- 7 Ivi, p.284
- 8 Ivi, p. 233
- 9 Regione Lombardia, ALER, Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto, *Convenzione quadro*, Milano 13 luglio 2001, p.7
- 10 P. Basso, *Dar casa. Cronaca di un sogno realizzato*, Terre di mezzo, Milano 2013, p. 284-287

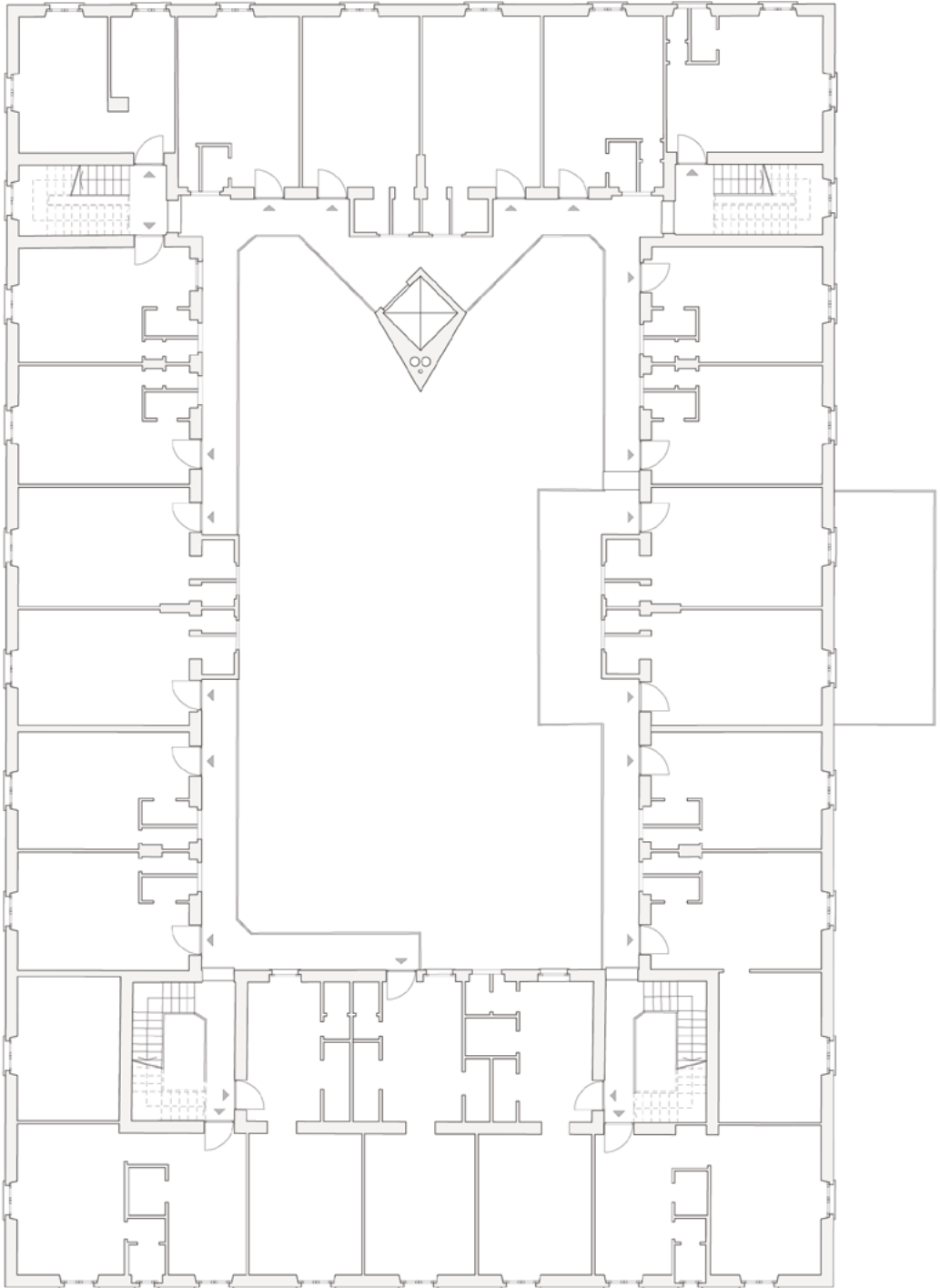


Fig. 2.8 Piano primo di via Barrili 17, stato di fatto al 1999

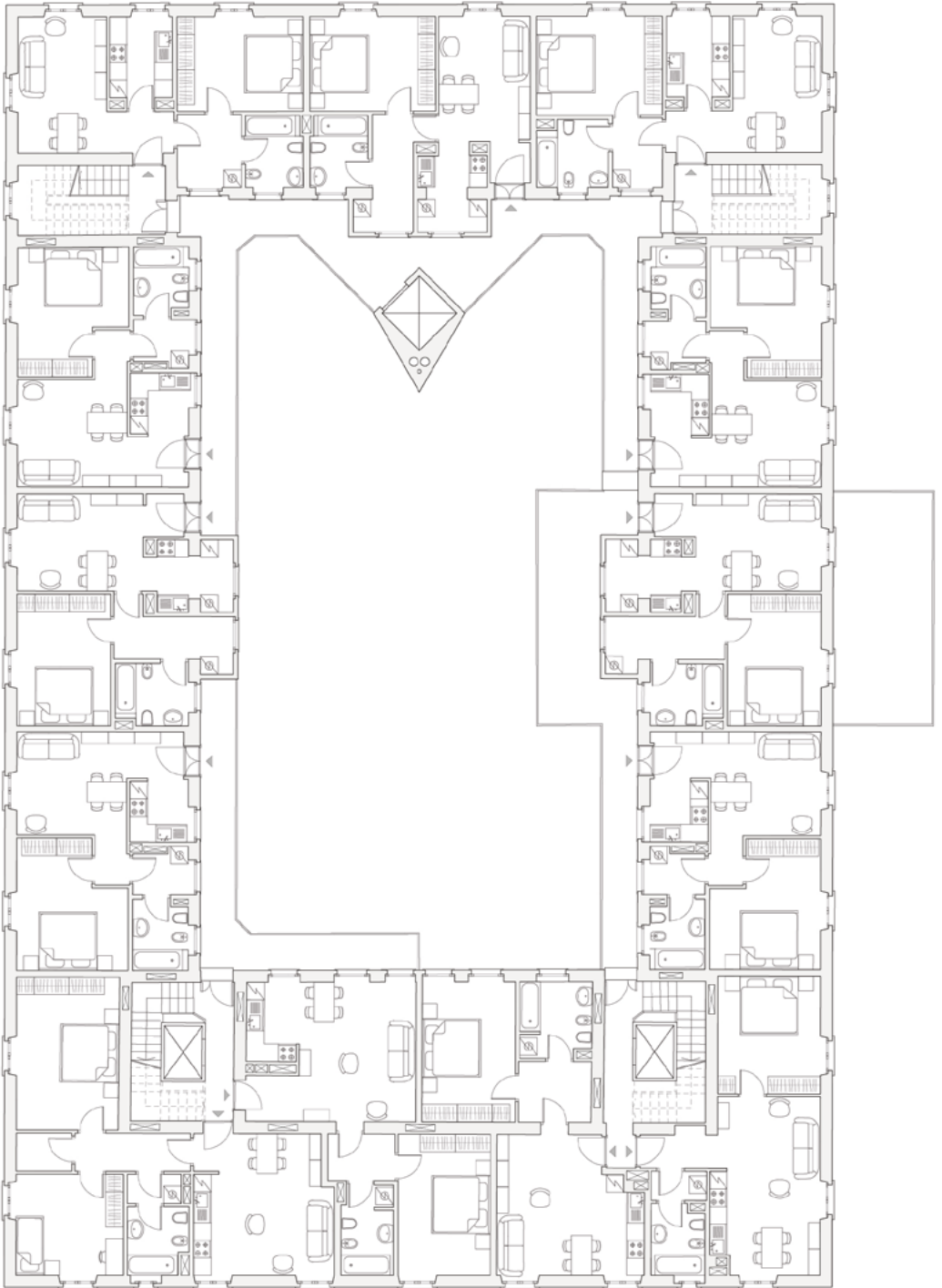
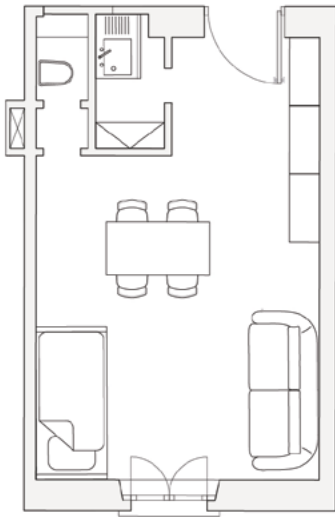


Fig. 2.9 Piano primo di via Barrili 17, stato di fatto attuale

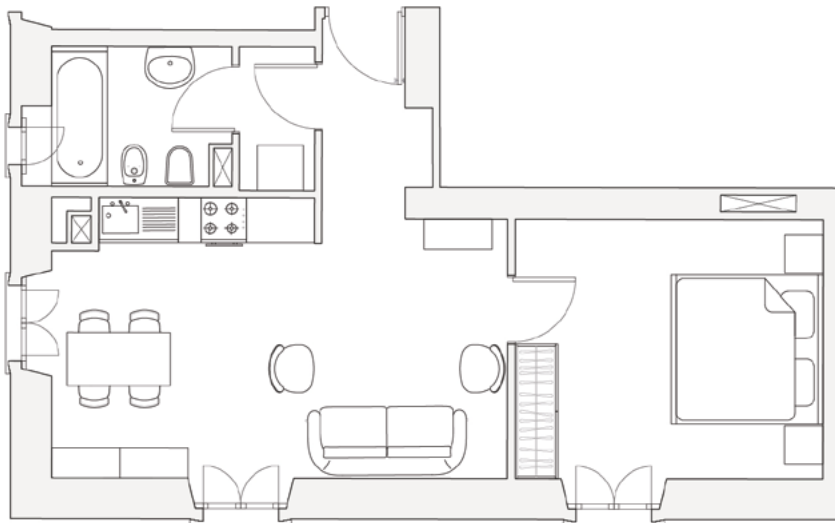
0 1 5 10

**Monolocale sottosoglia - stato di fatto al 1999**



25 m<sup>2</sup>

**Bilocale**



46 m<sup>2</sup>



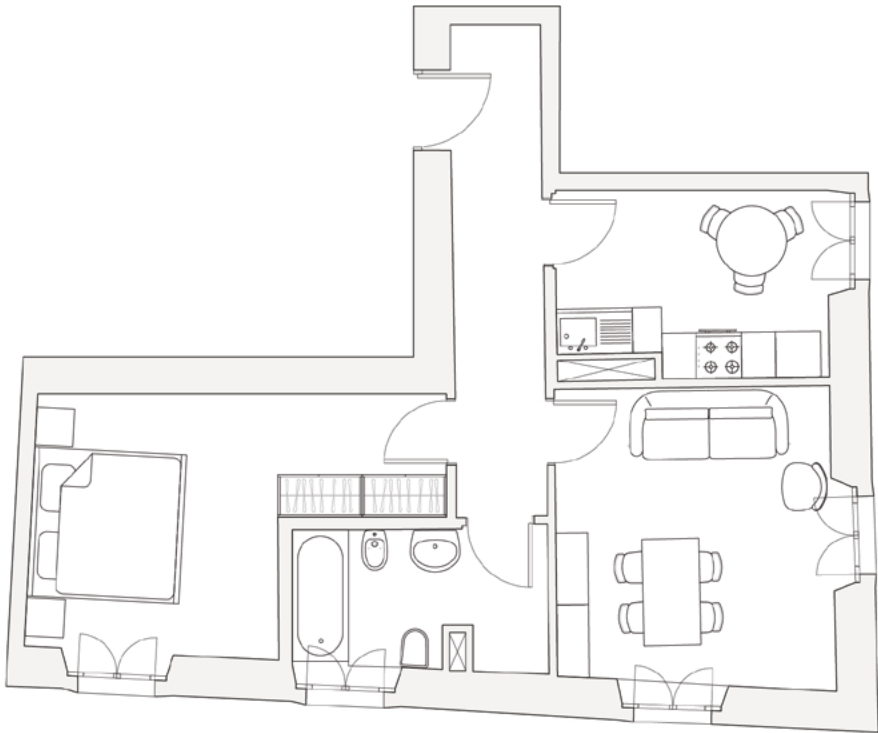
2 persone



298,6 euro/mese  
+ utenze




### Trilocale A



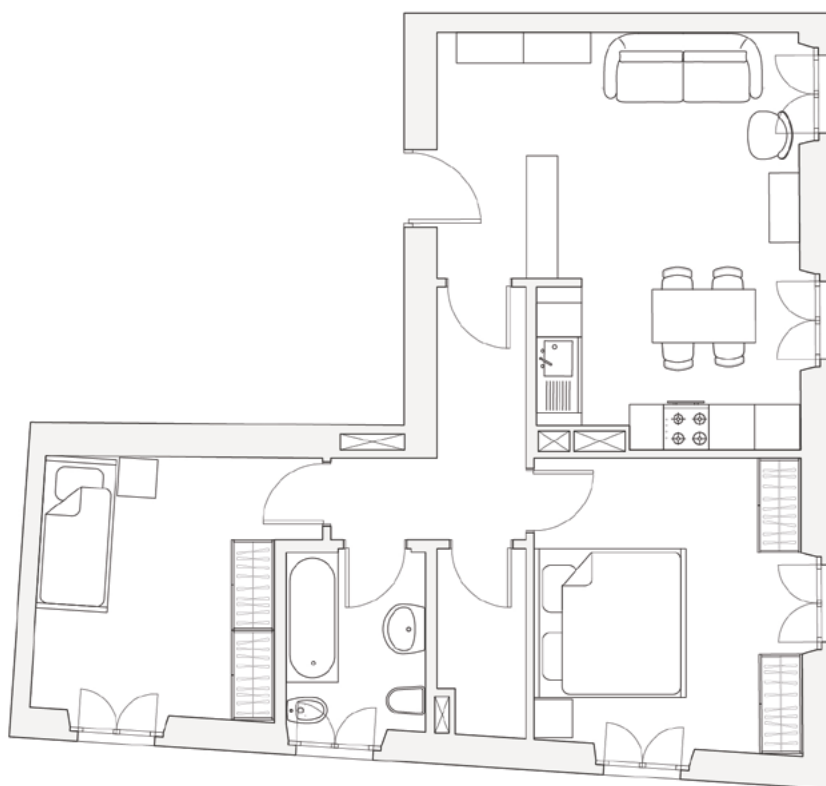
 56 m<sup>2</sup>

 2 persone


 1 bagno

 363,7 euro/mese  
+ utenze


### Trilocale B



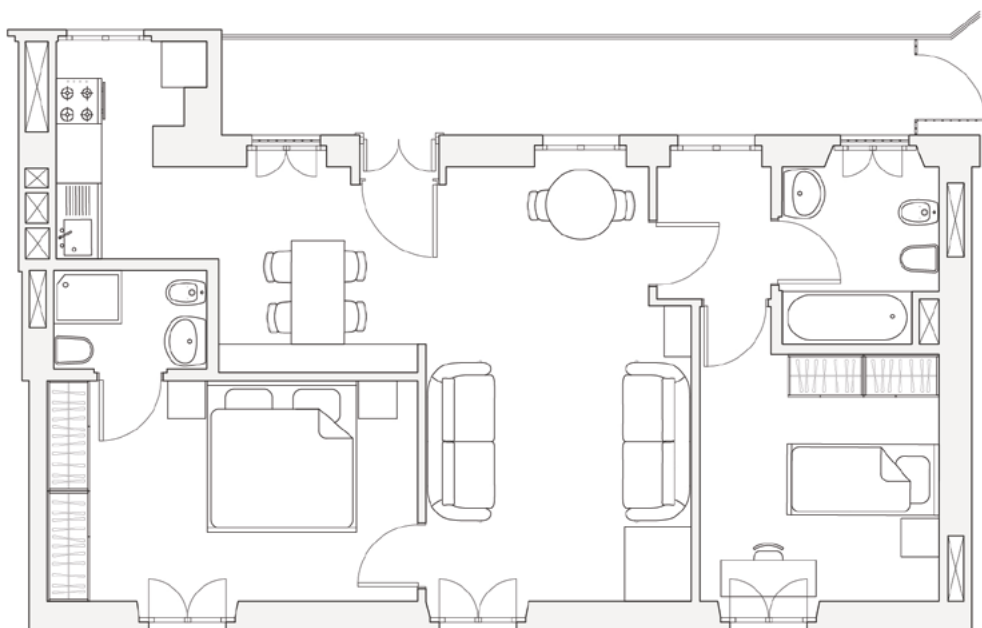
 63 m<sup>2</sup>

 3/4 persone


 1 bagno

 409,5 euro/mese  
+ utenze


### Trilocale C



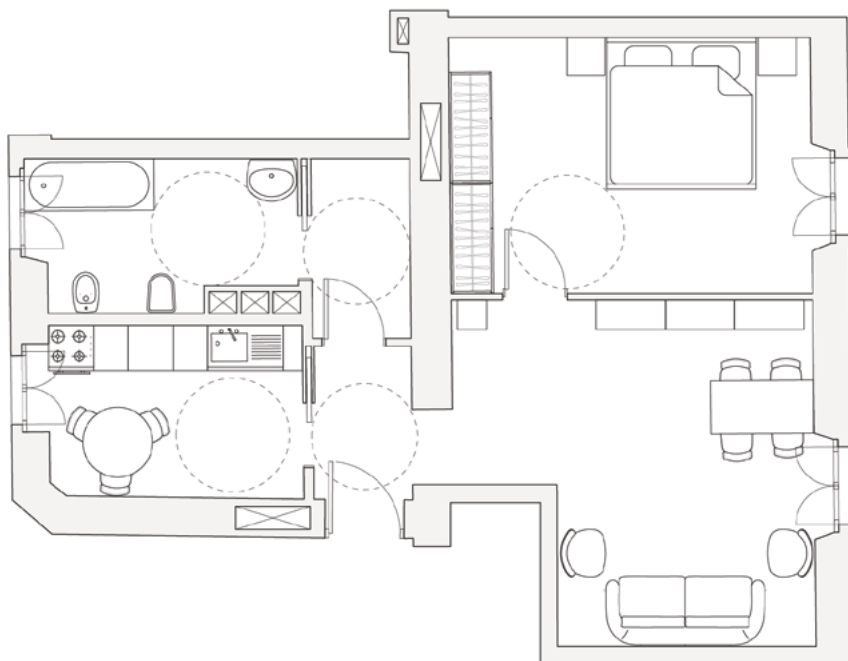
 71 m<sup>2</sup>

 3/4 persone


 2 bagni

 461,5 euro/mese  
+ utenze

### Trilocale attrezzato per persone con problemi di mobilità



 58 m<sup>2</sup>

 2 persone

 1 bagno

 377 euro/mese  
+ utenze

# DALLA CARTA ALLA REALTÀ

Nel 2000 ALER necessita di un architetto che possa affiancare lo sviluppo del progetto esecutivo del recupero delle Quattro corti, rimasto alla sua stesura preliminare presentata nel Programma di Recupero Urbano del quartiere. L'architetto Mario Stabilini segue il progetto e il cantiere come collaboratore del progettista Roberto Ferrario. Il suo rapporto con le Quattro corti continua tutt'oggi: ora si occupa dell'amministrazione condominiale dei quattro immobili per conto della Società cooperativa servizi dell'abitare (SSA) del Consorzio di cooperative dei lavoratori (CCL).

---

## Come è venuto a contatto con il progetto delle Quattro corti?

**MS:** Ho iniziato a lavorare presso ALER nel 2000, proprio in occasione del progetto delle Quattro corti. Il progetto era una delle iniziative comprese all'interno del Programma di Recupero Urbano (PRU) del quartiere Stadera, strumento urbanistico allora molto in voga e direi anche innovativo per quei tempi. All'interno del PRU erano presenti diverse iniziative, differenziate per tempistiche in quanto era necessario reperire i fondi per ciascuna di queste, ma soprattutto perché non era possibile intervenire sull'intero quartiere in un'unica volta perché bisognava provvedere alla mobilità degli inquilini. Venne per questo definito un programma di mobilità interna a Stadera, cercando di proporre agli abitanti di trasferirsi in altri alloggi della Baia del Re, in modo che non subissero un grande trauma: cambiare residenza ha delle ricadute rilevanti sul tessuto sociale che, con il tempo, si è generato tra gli abitanti; a volte, soprattutto per le persone anziane, anche solo trasferirsi da una scala all'altra all'interno dello stesso

edificio può essere di forte impatto.

Nel caso delle Quattro corti il problema della mobilità non si poneva in quanto tutti gli edifici erano vuoti perché costituiti prevalentemente da alloggi sottosoglia, dunque non assegnabili. Non avere il problema di spostare circa 200 nuclei familiari semplificò notevolmente il processo. Quando arrivai ad ALER il disegno dei nuovi appartamenti era già stato redatto su carta dagli architetti Roberto Ferrario e Mariangela Manzoni, rispettivamente il progettista e la project financing e responsabile del procedimento delle Quattro corti. Io, nel ruolo di collaboratore, mi occupai inizialmente di ridisegnare in AutoCAD il progetto, apportando le correzioni che emergevano da un rilievo più accurato; successivamente mi occupai della stesura del progetto definitivo e seguii la gara di appalto.

Se la maggior parte delle iniziative del PRU prevedevano un unico soggetto, ALER, per la realizzazione dell'intervento, nel caso delle Quattro corti il procedimento richiese una negoziazione tra ALER, Regione Lombardia e le cooperative, quest'ultime rappresentate dalla Agenzia

lombarda per il rilancio dell'affitto.

Il progetto delle Quattro corti era un progetto pilota per ALER, credo che fosse il primo caso in cui due interi edifici venivano concessi in comodato d'uso a dei soggetti del privato sociale. Dal mio punto di vista l'ideazione di questo progetto deve molto all'architetto Manzoni, alla sua determinazione e al suo essere "visionaria". Lei, infatti, ha fatto molta pressione affinché si sondasse il terreno per comprendere la fattibilità di un progetto del genere, mai visto prima a Milano, e una volta verificato che tutti gli elementi fossero presenti (tra cui gli accordi tra ALER, Comune di Milano e Regione Lombardia, ma anche l'interesse da parte delle cooperative) l'iniziativa delle Quattro corti divenne parte del PRU.

**Avete incontrato qualche difficoltà nella stesura del progetto architettonico?**

**MS:** Il progetto è stato definito da ALER e prevedeva essenzialmente l'accorpamento dei monocali sottosoglia per creare bilocali e trilocali che rispondessero alle esigenze abitative e alle normative attuali. Trattandosi di edifici della fine degli anni Venti, facenti parte di un quartiere storico dello IACP, come progettisti ci siamo dovuti interfacciare più volte con la Sovrintendenza. Comprensibilmente, ci venne richiesto di avere un approccio conservativo, mantenendo le facciate originali e avendo alcune avvertenze nelle finiture, per esempio nella scelta dei serramenti. Ricordo che la Sovrintendenza avanzò anche la proposta di mantenere

inalterati alcuni alloggi, in modo che rimanesse testimonianza di quali fossero le condizioni abitative all'epoca. Per quanto fosse interessante l'idea di "museificare" un alloggio sottosoglia, noi mostrammo le nostre perplessità: già per ALER la gestione degli alloggi assegnati è complessa, figurarsi mantenere in modo adeguato un "alloggio-museo".

Nell'esecuzione dei lavori, invece, abbiamo dovuto confrontarci con l'intervento che ALER aveva realizzato poco prima nelle Quattro corti. Al nostro arrivo era già presente la piastra del cortile con le rampe che portano al locale dell'immondizia e alle cantine ed era stato predisposto il vano corsa e l'impianto dell'ascensore esterno. Tuttavia, per almeno un anno le cabine degli ascensori sono rimaste a fondo fossa, immerse nell'acqua piovana che qui si era accumulata, il che ha comportato dei problemi nel funzionamento degli ascensori.

**I lavori sulle quattro palazzine si sono svolti in contemporanea?**

**MS:** Sì. Rimanendo la proprietà delle quattro palazzine di ALER, si procedette con un'una gara pubblica eseguita, per l'appunto, secondo i criteri dei bandi pubblici; questa venne vinta dall'impresa Redilcom di Sondrio che eseguì i lavori per i quattro immobili, lavori che vennero seguiti da tre diversi direttori dei lavori: io e l'architetto Ferrario per ALER, l'architetto Galbiati per la cooperativa La Famiglia/Solidarnosc e per Dar=casa l'architetto Cecchi. Le palazzine furono terminate pressoché in contemporanea e

il collaudo fu unico (anche perché alcuni impianti sono condivisi, ad esempio la centrale termica).

**Ci sono state delle differenze nella conduzione dei lavori tra le palazzine che sono rimaste in gestione ad ALER e quelle delle cooperative?**

**MS:** Direi che in generale non ci son state differenze, l'unica differenza consiste in come e quando sono stati individuati i futuri abitanti. Credo che le cooperative abbiano iniziato a definire i soci che avrebbero abitato le corti già dall'inizio del cantiere, mentre ALER ha pubblicizzato l'iniziativa e mostrato gli alloggi a chi era interessato (non è stata stilata una graduatoria in quanto non si trattava di alloggi ERP, ma di edilizia convenzionata). Si è poi mantenuta una gestione unica delle Quattro corti definendo un regolamento di condominio, comune a tutte le palazzine, che stabiliva le modalità d'uso dell'alloggio da parte degli inquilini e individuando un amministratore condominiale. Questo ruolo fu affidato inizialmente allo studio Checchia-Farello, dal 2013 è la Società cooperativa servizi dell'abitare (SSA) del Consorzio di cooperative dei lavoratori (consorzio di cui fa parte anche La Famiglia/Solidarnosc, ndr) ad occuparsi della gestione delle quattro palazzine. Ed è in quanto membro di SSA che oggi continua il mio rapporto con le Quattro corti.

# COOPERARE PER UN ABITARE ACCESSIBILE

La cooperativa La Famiglia, ora Solidarnosc, fa parte del Consorzio Cooperative Lavoratori, soggetto che ha svolto un importante ruolo di coordinamento dei lavori di ristrutturazione delle palazzine delle cooperative nelle Quattro Corti. Per Alessandro Maggioni, che oltre ad essere presidente della cooperativa Solidarnosc è anche presidente di Federabitazione Confcooperative a livello lombardo e nazionale, il privato sociale può svolgere un importante ruolo complementare a quello di ALER nell'erogazione dei servizi all'abitare.

## **Quando è nata la cooperativa La Famiglia?**

**AM:** La cooperativa La Famiglia nasce nel momento in cui Regione Lombardia organizza una serie di tavoli con i sindacati degli inquilini e alcuni rappresentanti dei principali attori privati che si occupano, in modo differente, del tema dell'abitazione. L'obiettivo di questi incontri era sia di far dialogare i diversi soggetti per poter comprendere le loro esigenze e valutare se una collaborazione tra le diverse parti fosse possibile, sia di individuare i soggetti interessati a realizzare il progetto delle Quattro Corti. In quel momento si scelse di istituire una nuova cooperativa, La Famiglia per l'appunto, nonostante all'interno del Consorzio Cooperative Lavoratori (CCL) fosse presente Solidarnosc, una cooperativa d'abitanti che già si occupava di affitto e aveva una buona struttura e solidità. Solidarnosc partecipò economicamente al progetto delle Quattro corti tramite un finanziamento infruttifero di 600.000 euro; anche alla luce di questo impegno, in seguito La Famiglia venne fusa con Solidarnosc.

## **Come vennero scelte le due cooperative Dar e La Famiglia da Regione Lombardia come soggetti attuatori del progetto Quattro corti?**

**AM:** Si può dire che con il susseguirsi dei tavoli c'è stata una sorta di scrematuro dei soggetti che inizialmente si erano dimostrati interessati a Stadera: gli imprenditori e i costruttori si ritirarono non appena realizzarono che l'iniziativa non corrispondeva ai loro obiettivi di profitto. Restarono Dar e la nostra cooperativa, soggetti del privato sociale che affiancano lo scopo mutualistico al mero aspetto imprenditoriale. Fu così che nell'aprile del 2000 l'Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto riconobbe le due cooperative come soggetti attuatori del recupero delle due palazzine di via Barrili e via Palmieri. Il processo che ha portato l'assegnazione di due delle Quattro Corti alle cooperative è stato complesso, ma si è svolto in tempi relativamente brevi: se si dovesse riproporre una situazione analoga oggi probabilmente tutto il procedimento sarebbe rallentato per via del maggiore peso delle normative sulla gestione dei bandi.



### **In quali condizioni fisiche vertevano le palazzine quando siete arrivati a Stadera?**

**AM:** Nel 1995 ALER aveva eseguito una serie di lavori a Stadera: le facciate erano state rifatte, le cantine sistemate e gli impianti di risalita predisposti. Tuttavia, questi interventi sono stati per lo più uno sperpero di risorse pubbliche; un caso emblematico sono gli ascensori che non son mai stati montati e che abbiamo dovuto sostituire perché resi inutilizzabili dagli anni di pioggia a cui erano stati esposti.

Gli edifici erano stati sgomberati dalla polizia negli anni precedenti e tutti i tavolati interni erano stati demoliti. Quando siamo arrivati, però, abbiamo trovato alcune persone che bivaccavano all'interno delle palazzine, ma non avevano dato luogo a una occupazione vera e propria e in poco tempo la situazione è stata risolta.

### **Come sono stati gestiti i lavori di ristrutturazione?**

**AM:** Il progetto definitivo per la ristrutturazione degli immobili è stato curato da ALER ed è stato consegnato nell'aprile del 2002 alle cooperative affinché queste potessero visionarlo e apportare delle lievi modifiche, se necessarie. Una volta stabilito il progetto, il Consorzio CCL ha svolto un importante ruolo di coordinamento, gestendo in modo unitario la gara per l'appalto dei lavori di ristrutturazione delle palazzine di Dar e de La Famiglia. Il supporto del Consorzio è stato importante per la realizzazione del progetto: es-

sendo un ente che connette diverse realtà, tra cui anche soggetti a scala nazionale quali le Associazioni Cristiane Lavoratori Italiani (ACLI) e il sindacato CISL, ha fornito un sostegno solido e significativo alle cooperative che, prese individualmente, avrebbero potuto incontrare maggiori difficoltà.

### **Come sono state finanziate le opere di ristrutturazione?**

**AM:** Trovare le risorse economiche necessarie per la realizzazione del progetto non è stato semplice, a partire dall'erogazione del mutuo: essendo l'immobile di proprietà ALER, questo non poteva essere utilizzato come garanzia. Nonostante alcune difficoltà iniziali, si è riusciti ad ottenere un mutuo ordinario di un milione di euro che abbiamo finito di pagare recentemente.

Fondamentale è stato il finanziamento a fondo perso di un milione di euro da parte di Fondazione Cariplo, finanzia-

investimento di circa  
**3.000.000 euro**

$\frac{1}{3}$  finanziamento di  
Fondazione Cariplo

$\frac{1}{3}$  mutuo ordinario

$\frac{1}{3}$  finanziamento  
infruttifero di  
Solidarnosc

mento che ha dato respiro all'iniziativa. Per quanto riguarda la nostra cooperativa, un ruolo importante è stato quello di Solidarnosc che ha deciso di finanziare il progetto senza ottenere dei guadagni.

### **Come sono stati individuati gli inquilini di via Barrili?**

**AM:** La Convenzione quadro stipulata tra Regione Lombardia, ALER e Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto stabiliva alcune categorie di utenza ammesse alla locazione; queste erano: giovani coppie, assegnatari ALER in decadenza per superamento di reddito massimo ammissibile per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica, cittadini extracomunitari in regola con i permessi di soggiorno, soggetti residenti in altre città con necessità lavorative in Milano, singles con o senza prole, addetti delle forze dell'ordine. Tuttavia, in caso di oggettiva necessità, sarebbe stato possibile includere anche altre categorie di utenza.

La nostra cooperativa aveva dei legami con il territorio, soprattutto con l'ambiente della parrocchia, ed è proprio da qui che sono stati raccolti i nominativi dei possibili interessati ad un appartamento. Questi son stati poi selezionati in base al reddito, la cui soglia era la stessa richiesta per l'accesso all'edilizia convenzionata. Affinché il progetto avesse una buona stabilità economica, era importante per la nostra cooperativa che i futuri inquilini avessero un minimo di garanzia di solvibilità.

Se Dar ha optato per una prevalenza di inquilini stranieri, conformemente agli

obiettivi della cooperativa stessa, La Famiglia ha ricercato un equilibrio tra abitanti italiani, che sono per lo più anziani, e abitanti di origine straniera, affidando a quest'ultimi metà degli appartamenti disponibili.

Tutti i nostri inquilini sono soci della nostra cooperativa e con loro abbiamo stipulato un contratto di godimento della durata di 7 anni, che solitamente viene rinnovato.

### **Come vengono gestiti i casi di morosità?**

**AM:** Dato che la cooperativa non può permettersi di non ricevere l'affitto di alcuni inquilini, non appena un affittuario è in ritardo con il pagamento gli viene inviata una prima lettera di diffida scritta dall'avvocato in cui si sollecita il pagamento del canone. Se l'inquilino non provvede a saldare il debito, egli riceve una seconda lettera; se la situazione persiste si provvede con lo sfratto.

Lo sfratto, oltre ad essere una procedura spiacevole dal punto di vista umano, è anche un processo lungo che solitamente richiede due anni per liberare l'appartamento; per questo è importante la tempestività delle lettere legali, perché dimostrando un monitoraggio attento dei pagamenti si disincentiva la morosità non colpevole e si favorisce la stabilità economica del progetto.

### **Quali sono i rapporti con ALER?**

**AM:** In generale i rapporti con ALER sono positivi; erano particolarmente frut-

tiferi quando l'avv. Domenico Ippolito era Direttore generale dell'agenzia, ruolo che ha rivestito negli anni cruciali per la definizione del progetto delle Quattro Corti. Recentemente è venuta meno la comunicazione con l'Agenzia al fine di collaborare per raggiungere degli obiettivi comuni, ma dalla parte dei suoi funzionari abbiamo sempre ritrovato disponibilità.

Dal punto di vista pratico le interazioni con ALER sono aumentate da quando SSA, Società cooperativa dei Servizi per l'Abitare, ha iniziato ad occuparsi della gestione condominiale delle Quattro Corti, comprese le palazzine gestite da ALER.

### **Quali sono state le condizioni fondamentali che hanno reso possibile il progetto delle Quattro Corti?**

**AM:** In questo progetto è stata determinante la forte volontà dimostrata dai soggetti che vi hanno preso parte, a partire da Regione Lombardia. È Regione Lombardia che ha avviato questo processo, ponendosi come ente promotore di nuove pratiche di gestione del patrimonio pubblico e ricercando l'appoggio di soggetti privati con cui collaborare. Ovviamente una condizione necessaria era la disponibilità di ALER, condizione senza la quale questo progetto non sarebbe mai iniziato.

Dal punto di vista pragmatico, non saprei se senza il finanziamento a fondo perso di Fondazione Cariplo le cooperative sarebbero state pronte ad assumersi il rischio dell'operazione delle Quattro Corti: avere delle risorse esterne che si affiancavano alle nostre ci ha fornito una maggiore sicurezza.

### **Pensate che un progetto come quello di Stadera sia replicabile?**

**AM:** Indubbiamente rispetto alla fine degli anni Novanta, il contesto economico, politico e normativo è mutato; nonostante ciò credo che sia possibile ricreare un clima di collaborazione tra pubblico e privato sociale, dove le cooperative svolgono un ruolo complementare a quello di ALER nell'erogazione dei servizi all'abitare. Penso ai numerosi alloggi destinati all'edilizia residenziale pubblica che attualmente sono inutilizzati: perché non si può immaginare un intervento analogo a quello delle Quattro Corti? Gli alloggi potrebbero essere ristrutturati e abitati da persone il cui reddito non consente di far richiesta per un alloggio popolare, ma nemmeno di accedere al libero mercato e al termine della concessione ALER si troverebbe con degli appartamenti in buone condizioni, pronti ad essere abitati nuovamente.

Purtroppo le sole risorse economiche delle cooperative non sono sufficienti ed è necessario un aiuto esterno a fondo perso affinché il privato sociale possa avviare un progetto di recupero, aiuto che, secondo la mia esperienza, deve essere di almeno di un quarto dell'investimento totale.

Una volta trovate le risorse necessarie, sostenute da una forte volontà degli enti pubblici di pensare a nuovi modi per valorizzare il patrimonio pubblico, la strada tracciata da Stadera potrebbe essere percorsa in numerose altre parti di Milano.

## DALLA PARTE DEGLI INQUILINI

La cooperativa Dar=casa si occupa da più di 25 anni di offrire un alloggio a prezzi moderati a cittadini stranieri e non. “Non offriamo solo case, ma curiamo relazioni”, questo è il motto della cooperativa che oltre all’individuazione di una soluzione abitativa offre ai suoi soci un’attenta gestione sociale al cui centro sono poste le esigenze del singolo. Perché le città non son fatte di abitazioni, ma di abitanti, come ricorda Sara Travaglini, presidente della cooperativa.

### Quando nasce la cooperativa Dar=casa?

**ST:** Dar=casa è una cooperativa d’abitazione a proprietà indivisa nata nel 1991. Il nostro obiettivo è quello di offrire una casa a chi fa fatica a sostenere un affitto nel libero mercato della città Milano e provincia. Ci occupiamo soprattutto della ristrutturazione di alloggi di proprietà pubblica al fine di assegnarli ai nostri soci iscritti alla lista di prenotazione. Solitamente si tratta di alloggi estratti dall’ERP perché sottosoglia, vale a dire monocalci aventi una superficie inferiore ai 28 mq e per questo non assegnabili secondo le regole della graduatoria pubblica, oppure fortemente degradati e che necessitano di ristrutturazione, per cui l’ente pubblico fatica a trovare le risorse. Quest’ultimo è il caso di Stadera dove le Quattro Corti sono state escluse dalla disciplina ERP nel 2001.

### Come è nato il progetto Quattro Corti?

**ST:** Credo che una caratteristica fondamentale di questo progetto sia la volontà politica su cui si è fondato fin dal princi-

pio. Solitamente il Comune di Milano ed ALER individuano i soggetti a cui assegnare in concessione d’uso le loro unità immobiliari tramite bandi; nel caso delle Quattro corti, invece, la nostra cooperativa e quella de La Famiglia (ora Solidarnosc) sono state incaricate tramite convenzione. Nel 1999 è stata costituita l’Agenzia Lombarda per il rilancio dell’affitto, organismo unitario che si è occupato dell’interazione con ALER e Regione Lombardia e che nell’aprile del 2000 ha individuato Dar e La Famiglia come soggetti attuatori del progetto delle Quattro Corti. La nostra cooperativa già era impegnata nel recupero del patrimonio pubblico, ma questa era la prima volta in cui gli appartamenti erano concentrati in un unico edificio.

### A quale utenza vi rivolgevate principalmente?

**ST:** La nostra cooperativa è nata negli anni Novanta con l’obiettivo principale di offrire un alloggio a cittadini stranieri. In seguito, a fronte di un bisogno abitativo più diffuso, abbiamo deciso di includere anche gli italiani che hanno difficoltà ad inserirsi nel mercato immobiliare priva-

to. Nella corte di via Palmieri 22 abbiamo fissato una quota massima di appartamenti da destinare ad italiani pari a un terzo del totale, anche se non è stato semplice trovare soci intenzionati a trasferirsi a Stadera per via della cattiva fama di cui godeva il quartiere allora. Tuttavia, siamo riusciti a trovare soci per tutti i 48 appartamenti e adesso, a 14 anni di distanza, gli inquilini mostrano un grande affetto nei confronti del quartiere al punto che alcuni sono già preoccupati per quale sarà il loro futuro dopo il 2025, anno di scadenza del comodato d'uso.

#### **Come sono state finanziate le opere di ristrutturazione?**

**ST:** Il progetto ha richiesto un investimento complessivo di circa 2.000.000 euro, di cui un terzo son stati coperti da un finanziamento a fondo perso di Fondazione Cariplo e una piccola quota della Chiesa Valdese, un terzo da un mutuo ordinario e l'ultimo terzo dal prestito sociale dove i nostri soci ci hanno concesso

investimento di circa  
**2.000.000 euro**

$\frac{1}{3}$  finanziamento di  
Fondazione Cariplo e  
della Chiesa Valdese

$\frac{1}{3}$  mutuo ordinario

$\frac{1}{3}$  prestito sociale

una somma che la cooperativa restituirà loro con un tasso di interesse.

#### **Quando sono entrati i primi inquilini?**

**ST:** Gli appartamenti vennero pronti nell'estate del 2004 e da quel momento in avanti furono assegnati ai nostri soci.

In alcuni casi eccezionali, ad esempio in caso di persone sfrattate, abbiamo fatto uno strappo alla regola permettendo loro di abitare in un appartamento in cui i lavori non erano completamente terminati, ma mancavano solo alcune opere che potevano essere svolte anche in presenza degli inquilini.

#### **Quale tipologia di contratto avete stipulato con gli inquilini?**

**ST:** Gli inquilini hanno firmato un contratto di assegnazione in godimento a tempo indeterminato, dunque, alloggeranno nella palazzina di via Palmieri fino alla scadenza del comodato d'uso, a meno che essi non superino il reddito stabilito da Regione Lombardia per l'accesso all'edilizia convenzionata, non rispettino le regole del patto di convivenza o, più semplicemente, vogliano retrocedere dal contratto. Ci sono inquilini a cui è stato assegnato un alloggio nel 2004 e tuttora abitano nella corte di Dar, ma c'è stato anche chi è riuscito a comprare casa, chi ha trovato una soluzione abitativa più economica e chi, purtroppo, è stato sfrattato. Un limite di questo tipo di contratto è che non consente di accedere ai fondi per la morosità incolpevole in quanto non è un tradizionale contratto per gli alloggi pub-

blici; tuttavia si sta lavorando per rendere il contratto di assegnazione di godimento comparabile al contratto tradizionale.

### **Qual è il tasso di morosità nei pagamenti degli affitti in via Palmieri?**

**ST:** Se solitamente il tasso di morosità dei nostri soci è del 4% circa, a Stadera è intorno al 2%. Per scelta la nostra cooperativa affianca all'affitto sempre un servizio di gestione sociale ed è per questo motivo che è stato istituito il Gruppo morosità. Quando dal controllo settimanale dei pagamenti emerge un ritardo, il Gruppo morosità, costituito da amministratori, tecnici e referenti sociali, cerca di comprendere le cause del mancato pagamento e definisce la strategia per rientrare dalla perdita; ovviamente l'obiettivo è quello di evitare lo sfratto degli inquilini. Tuttavia, dal 2004 ci sono stati due/tre casi di sfratto.

### **Qual è il rapporto con i vostri inquilini?**

**ST:** I rapporti con i soci sono incominciati ancor prima che questi abitassero effettivamente in via Palmieri. Prima degli ingressi è stato avviato su proposta della cooperativa ABCittà un percorso di conoscenza e accompagnamento dei nuovi abitanti nel quartiere. In questa occasione è stato possibile fare una prima conoscenza degli abitanti e del territorio tramite tavoli di lavoro, questionari e workshop e l'esito pratico di questi incontri è stato la definizione del patto di convivenza. In seguito, grazie alla comparazione del PRU al Contratto di quartiere, è stato possibile

è stato attivato un laboratorio di quartiere, sempre gestito da ABCittà, con cui Dar ha collaborato molto. Per Dar la gestione sociale ha un ruolo fondamentale ed essa si deve modellare sulle esigenze degli abitanti. Noi non abbiamo un modello di gestione sociale prestabilito, anche perché, dal nostro punto di vista, la gestione sociale è più un processo che deve essere ridefinito al mutare delle condizioni.

Il ruolo della nostra cooperativa in questo processo è quello di facilitare certi meccanismi che spontaneamente si innescano; per esempio nel momento in cui alcune mamme hanno pensato che potevano curare vicendevolmente i loro bambini, le abbiamo affiancate nell'organizzazione di una banca del tempo che potesse soddisfare i bisogni di chi abita le Quattro corti. Per noi l'obiettivo è quello dell'autonomia dell'iniziativa.

Inoltre, dal 2012 l'Ufficio di Dar si è trasferito in via Barrili 21, presso una delle palazzine ALER delle Quattro corti: credo che la nostra presenza fisica abbia un'influenza positiva dato che permette agli inquilini di avere un rapporto diretto con noi.

### **Quali sono i rapporti tra gli abitanti delle diverse palazzine?**

**ST:** Ogni corte delle Quattro Corti è un po' un'entità a sé, gli inquilini tendono a stabilire relazioni con gli abitanti della loro corte e son poco predisposti a partecipare alle iniziative organizzate dalle altre palazzine. Per favorire gli scambi tra i diversi inquilini è stato riqualificato lo spazio aperto comune, che purtroppo è

stato ristrutturato da ALER solo 6/7 anni dopo gli ingressi degli abitanti. Per questo è stato difficile generare delle abitudini di uso dello spazio.

Si può dire che nelle Quattro Corti c'è una buona convivenza, ma non si può affermare che queste siano un'unica comunità.

### **Come è cambiato il contesto dal 2004 a oggi?**

**ST:** Al nostro arrivo c'era una situazione di disagio, ma con il tempo è migliorata. Negli ultimi due anni stanno tornando ad esserci più problemi, forse per via di una popolazione più mutevole e meno radicata nel quartiere. I soci lamentano furti di biciclette all'interno delle corti, ma nessuno ha evidenziato grandi disagi o addirittura deciso di lasciare il proprio appartamento.

### **Quali sono i rapporti con ALER?**

**ST:** Se inizialmente ALER si relazionava alle cooperative prevalentemente come soggetti attuatori, con il tempo è stato riconosciuto il valore del nostro operato e ALER si è dimostrata disponibile ad accogliere i nostri suggerimenti. Un caso significativo è stato quando, insieme a La Famiglia, abbiamo proposto di dare un nuovo uso agli ex lavatoi che fino ad allora erano il deposito dell'immondizia degli inquilini meno educati. Dato che nel PRU era già prevista una quota per la ristrutturazione di quegli ambienti, le cooperative hanno proposto di trasformarli in uno spazio per gli inquilini delle palazzine e per gli abitanti del quartiere.

È stato soddisfacente essere stati coin-

volti nel progetto che ha portato alla realizzazione dello spazio A, la cosiddetta "stanza in più" delle Quattro corti, e del SerpicaLab, laboratorio sartoriale aperto a chiunque, e che ALER abbia accettato di destinare il compenso che le cooperative le riconoscono, pari al 5% degli affitti, per la manutenzione degli spazi comuni.







### PARTE 3

# LE COOPERATIVE ALL'OPERA VERSO UN WELFARE ABITATIVO?



# PRIMA E DOPO L'ARRIVO DEI SOCI

## CONTRATTI DI LOCAZIONE E CONVIVENZA TRA GLI ABITANTI

**LA SCELTA DEI FUTURI INQUILINI** - È il 2002 e i cantieri delle Quattro corti vengono avviati a settembre. Ciò che agli inizi era un'idea, un progetto su carta, acquista sempre più concretezza e assume l'aspetto delle case e dei volti dei futuri soci.

Con l'assegnazione di alcuni alloggi a Quarto Oggiaro e la consegna prevista dei 48 appartamenti nelle Quattro corti, il patrimonio in gestione di Dar=casa cresce significativamente e porta la cooperativa ad interrogarsi su come selezionare i soci che fanno domanda per un alloggio. Fino ad allora Dar=casa seguiva la lista di prenotazione dei suoi soci, procedendo per ordine cronologico di iscrizione per individuare i futuri inquilini. A Stadera, essendo gli alloggi di proprietà di ALER e dati in concessione alle cooperative, il nucleo familiare del socio non deve superare il limite massimo previsto dalla legislazione regionale per la concessione in godimento di alloggio<sup>1</sup>.

Nel 2002, in occasione di una assemblea dei soci, Dar=casa decide che, oltre ai 25 euro da versare al momento di iscrizione alla lista di prenotazione, chi è interessato ad un alloggio deve garantire un "deposito di prenotazione", una cifra più consistente pari a qualche mensilità di affitto. Dopo una lunga discussione, la cooperativa vara questa scelta vedendola come una doppia garanzia per la cooperativa: da una parte il deposito conferma la reale intenzione del socio di occupare l'alloggio prenotato, dall'altra è un incentivo a pagare puntualmente l'affitto e, in generale, a rispettare le clausole contrattuali. Tuttavia, si conviene che il deposito deve avere una dimensione contenuta per non discriminare i soci con ridotte possibilità economiche<sup>2</sup>.

"Per Stadera chiediamo ai nostri soci una caparra di sei mensilità di canone (solo canone però, senza spese). Si tenga in considerazione che non facciamo alcun tipo di selezione rispetto al reddito o alla situazione lavorativa del socio per scegliere a chi assegnare l'alloggio" spiega Sara Travaglini, attuale presidente di Dar=casa. Il canone di locazione è di 55 euro/mq annui, valore fissato per tutte le

quattro palazzine del complesso delle Quattro corti, dunque ai soci viene richiesto di versare una caparra che varia da 1.290 euro per un bilocale di 46 mq a circa 2000 euro per un trilocale di 70 mq dotati di doppi servizi. Grazie a questa modalità di selezione, che non richiede un reddito minimo o delle garanzie di solvibilità, anche le persone che hanno i requisiti economici per fare domanda per una casa popolare possono accedere alla lista di prenotazione di Dar=casa. L'affitto nella corte di via Palmieri 22 è inferiore ai prezzi di mercato, ma superiore rispetto ai canoni dell'edilizia residenziale pubblica: fare domanda a Dar=casa significa per gli aventi diritto a un alloggio pubblico optare per una soluzione economicamente più dispendiosa pur di avere una casa. A causa dei tempi di attesa troppo lunghi dei bandi ALER o della mancanza della residenza in Lombardia per almeno 5 anni (requisito richiesto da ALER), sono molte le persone che si rivolgono alla cooperativa nella speranza di ottenere un alloggio.

La Famiglia/Solidarnosc, invece, richiede ai soci di via Barrili 17 un deposito cauzionale pari a tre mensilità, la metà di quello chiesto da Dar=casa per gli appartamenti di via Palmieri 22. Per tutelare la sostenibilità economica del progetto e ridurre il più possibile il rischio di morosità, La Famiglia/Solidarnosc analizza caso per caso la capacità reddituale dei futuri inquilini: la cooperativa guarda al tipo di lavoro del socio, alla tipologia di contratto con cui è assunto e usa come criterio indicativo l'incidenza dell'affitto previsto sul reddito del socio, verificando che sia inferiore ad un terzo.

A Stadera, gli alloggi de La Famiglia/Solidarnosc sono prevalentemente bilocali (45 bilocali su un totale di 49 appartamenti) di circa 60 mq. Essendo il canone di locazione pari a 55 euro/mq annui, la spesa mensile per l'affitto è pari a 275 euro circa. Una somma accessibile anche per chi ha un reddito medio/basso.

Per evitare di escludere chi è maggiormente in difficoltà, la cooperativa è disponibile ad accettare che persone terze facciano da garante ai futuri inquilini. In questo modo, analogamente alla corte di Dar=casa, anche in via Barrili abitano molte persone aventi i requisiti economici per accedere ad un alloggio popolare.

Prima di Stadera, La Famiglia/Solidarnosc non aveva una lista di prenotazione in quanto il patrimonio di alloggi a disposizione era relativamente ridotto. "Via Barrili è stato il nostro primo intervento massivo di affitto calmierato. Per scelta la nostra cooperativa cerca di non enfatizzare troppo l'offerta di alloggi per non richiamare una domanda che non riusciremmo a soddisfare. Se pubblicizzassimo eccessivamente le nostre iniziative raccogliremmo le richieste delle numerose persone che a Milano cercano una casa accessibile e faticano a trovarla"<sup>3</sup> spiega Alessandro Maggioni, presidente di Solidarnosc.

Per questo la cooperativa, che aveva legami soprattutto con l'ambiente della parrocchia di Chiesa Rossa, inizia a raccogliere i nominativi dei possibili inquilini di via Barrili sfruttando le proprie reti di conoscenza a Stadera.

Oltre a dei criteri economici, entrambe le cooperative adottano dei criteri soggettivi per scremare la lista degli interessati alle Quattro corti.

Nel quartiere c'erano già state manifestazioni di contrarietà all'iniziativa: il sindacato degli inquilini (Sicet) e alcuni cittadini interpretavano il progetto delle Quattro corti come un intervento che sottraeva alloggi all'edilizia residenziale pubblica per concederli a soggetti del privato sociale, i quali avrebbero dato una casa ai loro soci secondo una via preferenziale, aggirando il meccanismo del bando pubblico. "Mi ricordo quando Maria Angela Manzoni di ALER pubblicizzava l'intervento delle Quattro corti. Diceva che sarebbe stata l'élite di Stadera"<sup>4</sup> racconta Maria Rosa, un'abitante storica di Stadera che prima di trasferirsi nella corte de La Famiglia abitava nelle case ALER di via Barrili 6. L'impressione che si poteva avere del progetto era di qualche cosa di "altro" rispetto al contesto, uno snaturamento dell'edilizia residenziale pubblica, piuttosto che un'occasione per rendere finalmente abitabili quattro edifici che per anni erano rimasti inutilizzati.

Come si accennava precedentemente, solitamente Dar=casa per scegliere a chi assegnare gli alloggi scorre la sua lista di prenotazione che si basa sull'ordine cronologico con cui i soci richiedono un appartamento. Tuttavia, se si fosse utilizzata questa procedura gli alloggi sarebbero stati assegnati solamente a soci di origine straniera. A Stadera la situazione è delicata e la cooperativa vuole evitare che la corte di via Palmieri venga percepita dal resto del quartiere come un "ghetto". "Stadera era per noi un banco di prova: tutti guardavano al progetto e non era concesso il fallimento – afferma Mauro Fiamenghi di Dar=casa – Per evitare l'insorgere di conflitti e la percezione della corte come un 'ghetto' di cittadini stranieri, si è deciso di assegnare un terzo degli alloggi a soci di nazionalità italiana"<sup>5</sup>.

La Famiglia/Solidarnosc, invece, opta per un maggiore equilibrio tra abitanti italiani e abitanti di origine straniera, assegnando a quest'ultimi la metà degli appartamenti disponibili. Inizialmente tre alloggi di via Barrili erano stati affidati all'Associazione Comunità Nuova<sup>6</sup>, associazione no profit che li adoperava per la locazione temporanea di famiglie disagiate, e alcuni alla cooperativa La Cordata, cooperativa sociale che offre attività di accompagnamento e una soluzione abitativa a prezzi contenuti. "La scelta di affidare a queste realtà alcuni appartamenti è conforme alla volontà de La Famiglia/Solidarnosc di aprire la corte a realtà esterne. Dal 2004 a oggi sia Comunità Nuova sia La Cordata hanno avviato dei percorsi indipendenti, per questo attualmente rimane solo un appartamento affidato a Comunità Nuova"<sup>7</sup> racconta Alessandro Maggioni. Al piano terra della corte si trova un locale dove la Croce rossa svolge attività per gli abitanti del quartiere, tra cui alcuni corsi per anziani. Collaborare con realtà esterne e dialogare con il quartiere, questi sono gli indirizzi de La Famiglia/Solidarnosc.

**ACCOMPAGNAMENTO SOCIALE E COESIONE. ABCITTÀ, LE COOPERATIVE, IL QUARTIERE** - Agli inizi di marzo 2003, Dar=casa organizza una riunione per incontrare chi ha richiesto un appartamento a Stadera; sono 64 i richiedenti per i

48 alloggi disponibili, molti dei quali si presentano con tutta la famiglia.

A questi vengono illustrati i criteri per l'assegnazione, le caratteristiche degli appartamenti, l'ammontare del deposito richiesto, il costo dell'affitto, il contratto che andranno a firmare e le persone che li accompagneranno prima e dopo l'assegnazione, in particolare Mauro Fiamenghi, referente della cooperativa per le Quattro corti, e i giovani di ABCittà, cooperativa sociale specializzata in interventi di progettazione partecipata che, grazie a un finanziamento dell'Ufficio Stranieri del Comune, collaborerà con le due cooperative e con ALER per l'inserimento dei nuovi abitanti nelle Quattro corti e nel quartiere.

I primi contatti tra ABCittà e le cooperative risalgono al gennaio 2002, quando Paola Meardi e i suoi colleghi propongono a Dar=casa una collaborazione sul tema dell'housing e gli stranieri con l'idea di un progetto abitativo che favorisca la convivenza tra gli abitanti di via Palmieri 22 e il quartiere. L'attenzione di Dar=casa nella fase di accompagnamento dei soci all'alloggio è nota ad ABCittà, ma le dimensioni del progetto delle Quattro corti pongono questioni più ampie rispetto alle precedenti iniziative di recupero del patrimonio ERP, per questo la proposta di aiuto esterno viene accettata con entusiasmo. "Noi facciamo da sempre l'accompagnamento all'alloggio, perché abbiamo persone diversissime: quelle abituate, che vengono da contesti urbani dove si fa l'allacciamento della luce e iscrivere i figli a scuola non ha niente di diverso da Milano; altre invece che vengono da contesti diversi, per cui alcune cose bisogna spiegarle, anche perché la normativa per gli stranieri è sempre peggiorativa...[...] Molto meno abbiamo fatto l'accompagnamento nel quartiere, anche se siamo sempre andati al comitato di quartiere, al gruppo delle mamme ecc...[...] Ma a Stadera era una cosa più massiccia, per cui la proposta di questi ragazzi ci ha allargato il cuore"<sup>8</sup> scrive Piero Basso. Poco dopo vengono coinvolti anche La Famiglia/Solidarnosc e ALER, per dare vita a un'iniziativa che includa tutte e quattro le palazzine di via Barrili/via Palmieri.

Le Quattro corti presentano elementi favorevoli per lo sviluppo del progetto di ABCittà: i due anni di cantiere previsti offrono il tempo per ascoltare i bisogni dei futuri inquilini e creare le condizioni affinché l'insediamento delle famiglie assegnatarie non generi conflitti; inoltre la disponibilità delle cooperative permette ad ABCittà di entrare facilmente in contatto con i futuri abitanti delle corti.

Nel luglio 2002 ABCittà consegna un progetto organico il cui obiettivo è favorire la coesione sociale e la convivenza urbana<sup>9</sup> a Stadera. Coesione e convivenza, questi sono gli elementi che vengono sintetizzati nel titolo sfruttando la radice comune delle due parole ("co") che viene rimodulata sul tema dell'abitare e diventa c/o, presso. "Abitare c/o", questo è il nome del progetto di ABCittà che si inserisce tra i progetti sperimentali finanziati dal settore per l'"Accesso all'alloggio e la riduzione del disagio allocativo" del Comune di Milano, progetto che in qualche modo anticipa il cambio di traiettoria degli indirizzi degli strumenti di intervento

nei quartieri di edilizia residenziale pubblica<sup>10</sup> e l'ormai diffusa attenzione al tema della "coesione sociale". Il progetto si articola su tre livelli: il livello delle Quattro corti, con l'incontro e l'ascolto degli abitanti per favorirne l'inserimento abitativo; il livello del quartiere, coinvolgendo le diverse realtà attive sul territorio e organizzando un tavolo affinché tra queste si possano creare sinergie; e il livello istituzionale dove il Comune di Milano, ALER, La Famiglia/Solidarnosc e Dar=casa pianificano le varie fasi del progetto sulla base delle questioni che emergono nel corso del tempo. Una caratteristica fondamentale di "Abitare c/o" è la sua indefinita definizione: gli obiettivi del progetto sono chiari, così come vi è metodologia e competenza nell'operare di ABCittà, ma l'iter progettuale si delinea con il tempo a partire dall'ascolto attivo dei soggetti con cui la cooperativa viene a contatto.

La prima fase del progetto è di conoscenza del quartiere tramite ricerca bibliografica, interviste e mappatura dei diversi enti attivi sul territorio. Numerose sono le realtà staderine: il Melograno rosso, ambulatorio gestito dalle suore in via Barrili dal 1935; la comunità Saman, che si occupa di soggetti con problemi di dipendenza e disturbi psichici associati; il circolo Arci Baia del Re; il Presidio dei vigili di via Palmieri; il Comitato inquilini dei quartieri Stadera, Savoia e Spaventa; la cooperativa Lo Scigno, che svolge attività per gli adolescenti; e la Chiesa cristiana evangelica di Stadera. Nonostante le diverse risorse presenti e la volontà di riscatto degli abitanti del quartiere, molti dei quali nostalgici della vecchia Baia del Re, gli operatori di ABCittà si trovano di fronte a un tessuto sociale sfibrato dagli anni in cui la criminalità gestiva il quartiere e dall'abbandono delle istituzioni. Inoltre, il processo di riqualificazione del Programma di recupero (PRU), sebbene sia stato ampiamente pubblicizzato, è ben lontano dall'attivarsi (in questo stesso periodo il Comitato inquilini e la parrocchia organizzano un'iniziativa dal nome "Stadera ti amo" per sollecitare le autorità ad avviare il tanto atteso PRU).

L'intenzione di ABCittà è quella di coordinarsi con i diversi soggetti affinché "l'intervento abbia ricadute positive sul maggior numero di realtà, di persone, di ambiti, o addirittura possa innescare processi nuovi a catena"<sup>11</sup>. Tuttavia, non tutti sono disposti a collaborare; è il caso del circolo Arci Baia del Re, all'interno del quale risiede lo sportello del Sicut, sindacato degli inquilini che si oppone al progetto delle Quattro corti, dove, formalmente, gli alloggi vengono sottratti all'edilizia residenziale pubblica. "La situazione dello Stadera ci era stata presentata come una bomba ad orologeria pronta ad esplodere: la sottrazione di quattro interi edifici all'ERP e la loro assegnazione a persone più abbienti, per la maggior parte stranieri, avrebbe scatenato la rabbia degli abitanti del quartiere. In realtà quando siamo andati sul posto non abbiamo avuto questa percezione, a parte la manifestazione di contrarietà di Arci e del Sicut che, coerentemente alla loro posizione critica nei confronti delle politiche abitative istituzionali, decisero di non partecipare alla nostra iniziativa"<sup>12</sup> racconta Paola Meardi.

In contemporanea Paola Meardi e i suoi colleghi organizzano dei laboratori nella scuola elementare e media incentrati sul rapporto tra il quartiere e i giovani studenti; a concludere un percorso incentrato sulla percezione dello Stadera da parte dei bambini e dei ragazzi, comprendente anche una mappatura dei luoghi più significativi che vorrebbero far conoscere ai futuri compagni di scuola, c'è la "Caccia ai luoghi che parlano di noi", una caccia al tesoro a cui sono invitati i bambini delle Quattro corti: per i nuovi arrivati nel quartiere è un momento di prima conoscenza della zona, ma anche di "sperimentazione del clima di accoglienza cresciuto all'interno del gruppo di lavoro"<sup>13</sup>.

Nel momento in cui le cooperative forniscono la lista dei soci assegnatari ad ABCittà, anche il livello di intervento alla scala delle Quattro corti può essere avviato.

ABCittà, grazie al supporto delle cooperative, organizza dei colloqui biografici dove si affrontano con i soci i temi del viaggio e del progetto migratorio (in caso di persone di origine straniera), le soluzioni abitative precedenti, il significato attribuito al concetto di "casa" e il primo impatto con Stadera. Tramite l'intervista, gli inquilini guardano a se stessi e alle loro esperienze con un po' più di distacco e prendendo una maggiore coscienza di sé, ma soprattutto permettono a chi li ascolta di conoscerli per cercare di accoglierli nel modo migliore. I colloqui sono anche un'occasione per instaurare un rapporto di fiducia tra i soci delle cooperative di abitanti e ABCittà, fiducia che è necessaria per la partecipazione attiva dei futuri inquilini nella definizione del patto di convivenza della loro corte.

Con i soci di Dar=casa le occasioni di incontro con gli operatori di ABCittà sono maggiori, dato che Dar=casa organizza numerose assemblee, mentre dopo la firma del contratto con La Famiglia/Solidarnosc non ci sono stati altri momenti di incontro con i soci che potevano essere occasioni per facilitare la conoscenza con ABCittà<sup>14</sup>.

Raffaella, abitante di via Palmieri 22, ricorda ancora quando nella primavera del 2004, in occasione dell'ultima assemblea di Dar=casa con i futuri inquilini, ABCittà aveva realizzato un modellino della corte con le foto degli avanzamenti

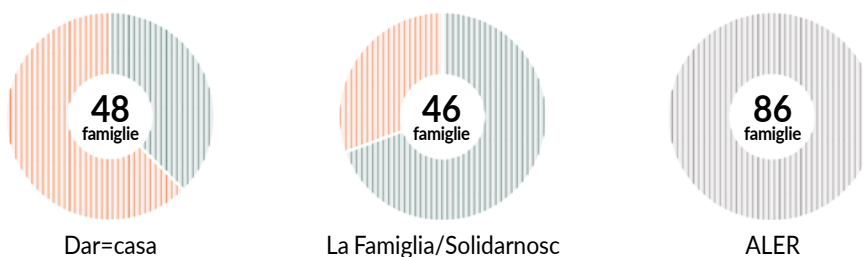


Fig. 3.2 Composizione delle palazzine delle Quattro corti nel 2004

■ Nuclei familiari di origine italiana ■ Nuclei familiari di origine straniera ■ Nessuna informazione

Fonte: P. Meardi, *Gli stranieri per casa. Storia di un progetto di integrazione*, Terre di Mezzo, Milano 2001, p.60-61



dei lavori e i nomi degli abitanti sulla porta di ciascun appartamento: “Abbiamo attaccato una nostra foto sotto al nostro nome: in questo modo si è capito chi era vicino a chi e ci si è presentati. È stato il primo incontro con i miei vicini di casa, è stato un bel momento!”<sup>15</sup>.

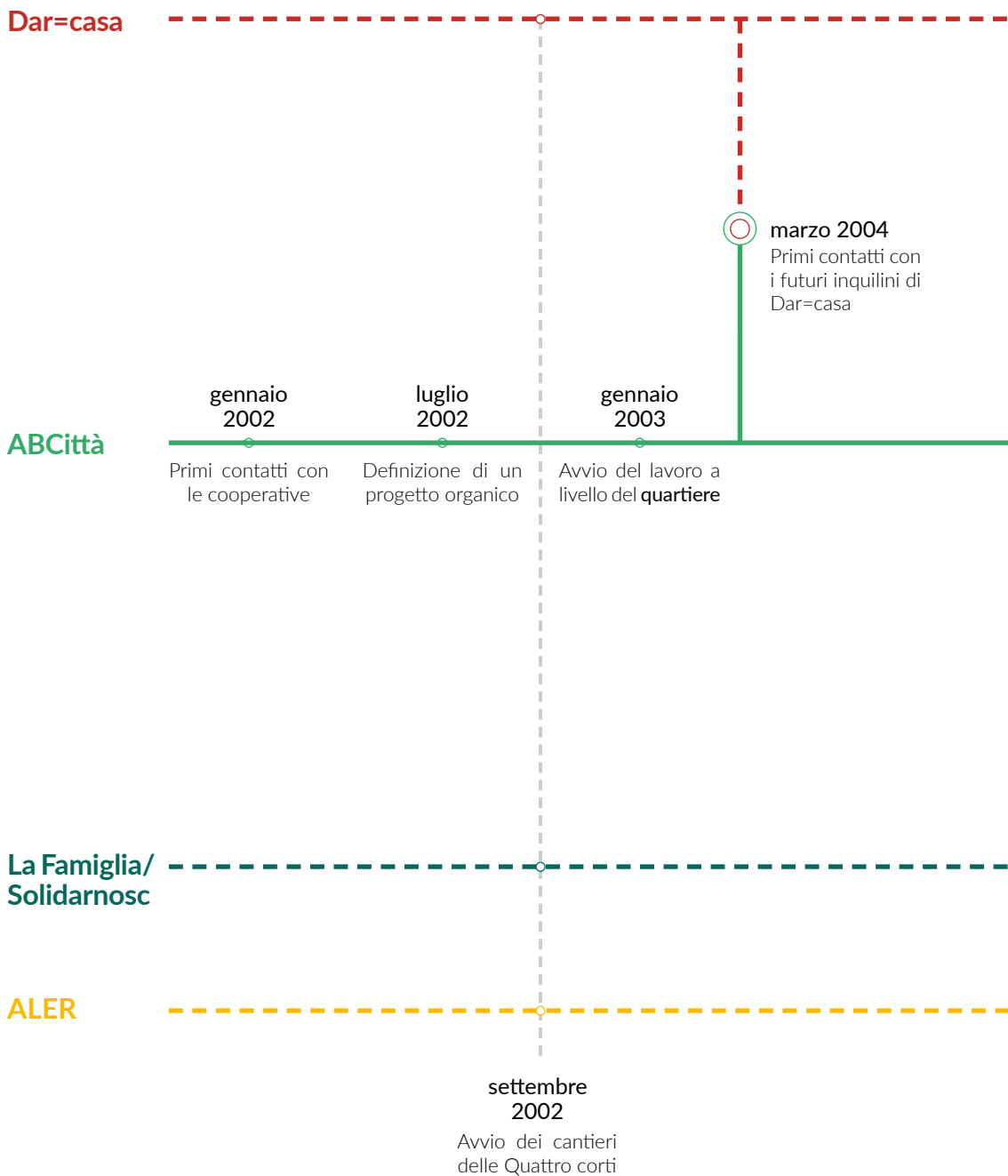
**LE ASSEGNAZIONI E IL RITO DELLA FESTA** - Gli appartamenti di via Palmieri 22 vengono consegnati ai soci di Dar=casa nel luglio del 2004; lasciato trascorrere un periodo di ambientazione, viene organizzata una festa nella corte dove ognuno prepara un piatto tipico da condividere con i vicini di casa e con i curiosi che superano il portone di ingresso per vedere l'esito dei lavori. “È stato simpatico perché a un certo momento è venuta una signora che abitava prima di me in questa casa, una signora di novant'anni. E ha voluto vedere la sua vecchia abitazione quindi l'ho accompagnata su. Mi ha raccontato un po' che è stata felice, ha avuto diversi figli e adesso abita in una casa qui vicino”<sup>16</sup> racconta Ileana.

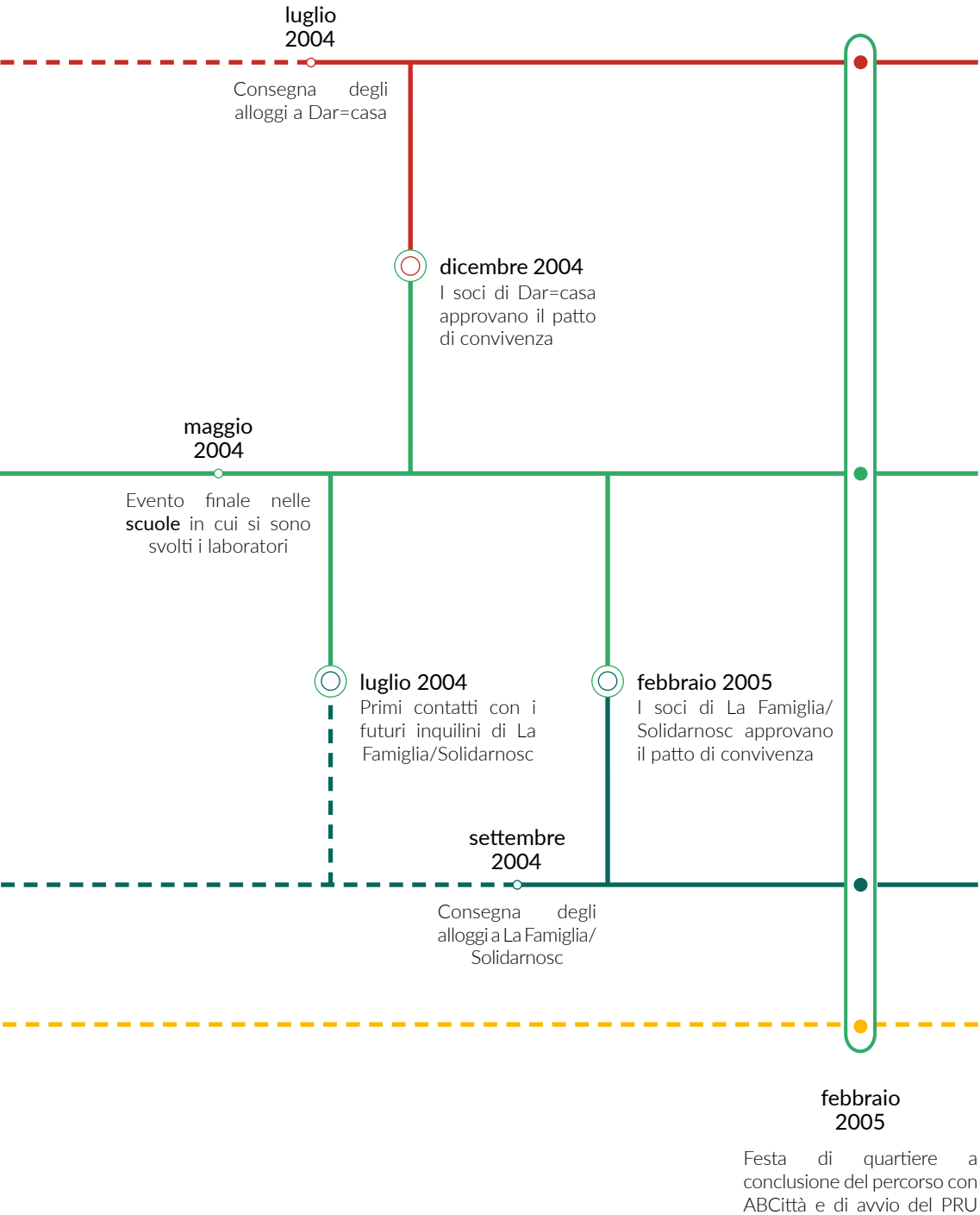
I lavori in via Barrili 17 procedono più lentamente e il trasloco dei soci avviene a settembre; con il freddo incombente ABCittà organizza un aperitivo natalizio presso il Melograno rosso, l'associazione delle suore che svolgono attività ambulatoriali in un ampio spazio al piano terra proprio della corte de La Famiglia/Solidarnosc. “[Rispetto alla festa di Dar=casa] la festa in questo caso è più semplice, ma nello stesso tempo più ambiziosa: dobbiamo puntare su quell'occasione per favorire la conoscenza reciproca e invogliare la partecipazione alle riunioni sul regolamento”<sup>17</sup> scrive Paola Meardi. In un clima accogliente con panettoni e bibite, ABCittà propone un'attività sui “valori” legati alla casa; dalla discussione con gli abitanti emerge il desiderio di contare sui vicini per scambiarsi favori che viene riassunto nell'espressione “Casa è ... solidarietà”. Il momento di incontro prosegue con musica e danze, con una socia della cooperativa che canta dei brani in milanese, coinvolgendo anche gli abitanti stranieri. “La serata è pienamente riuscita, spariscono i dubbi sul clima che avremmo trovato in questa corte, che conosciamo meno, e concludiamo il 2004 con un forte senso di ottimismo”<sup>18</sup> constata Paola.

In entrambe le corti possono essere avviati i workshop per la definizione del patto di convivenza. Le cooperative incontrano i rispettivi soci e insieme all'amministratore di condominio, e sotto l'attenta regia di ABCittà, riprendono i concetti che i soci legano all'idea di casa ed ascoltano le loro esigenze. L'esito non stravolge le ordinarie regole condominiali, ma ciò che viene ribaltata è la loro concezione: sono regole di convivenza condivise, gli inquilini si riconoscono in esse, e quanto più ci si riconosce in un contesto tanto più si tende a rispettarlo e salvaguardarlo.

Nonostante nel progetto fosse prevista la partecipazione degli inquilini ALER, a causa dei ritardi nella presentazione della lista dei futuri inquilini, la collaborazione tra ALER e ABCittà si riduce all'organizzazione della festa di quartiere. Fin dalla concezione di “Abitare c/o”, era previsto un momento in cui i diversi livelli su cui il progetto aveva lavorato (Quattro corti, quartiere, istituzioni)

Fig. 3.3 ABCittà: mediatori tra gli inquilini, le cooperative, ALER e Stadera





si incontravano. Inizialmente la festa di quartiere era prevista a settembre 2004, ma con il tempo si decise di assecondare ALER che chiese di far coincidere la fine del percorso iniziato con ABCittà nel marzo 2002 con l'inaugurazione del programma di riqualificazione del quartiere Stadera (PRU). È così che la festa viene posticipata a febbraio 2005 e si sceglie di chiamarla "Stad-era, Stad-è" a rispecchiare un quartiere dall'identità radicata nel passato, ma pronto a confrontarsi con i cambiamenti attuali.

Il contributo economico di ALER permette di avere un tendone riscaldato sotto il quale si possono svolgere le diverse attività organizzate dai diversi soggetti del quartiere: è una fortuna dato che è pieno inverno e per di più nevica. I momenti di animazione per i bambini, uno spettacolo di artisti di strada e uno spettacolo musicale contribuiscono a riscaldare l'atmosfera. ABCittà tiene un momento di consultazione pubblica per ascoltare un'ultima volta le voci e i desideri di chi abita a Stadera: "l'affetto e le preoccupazioni per il quartiere sono gli ingredienti indispensabili per la gestione del nuovo PRU e il report di sintesi sarà infatti consegnato a ALER"<sup>19</sup>.

Tuttavia il maltempo e la visita istituzionale delle autorità alla vigilia della campagna elettorale per le Regionali trasformano un po' l'essenza di questo momento, senza però frenare lo spirito di festa del quartiere e intaccare i legami che si sono costruiti nel tempo tra le diverse realtà del territorio.

Nella primavera del 2005 anche le due corti rimanenti di ALER vengono abitate dagli assegnatari: mentre si avvia il PRU, la ristrutturazione delle Quattro corti è quasi conclusa.

**LABORATORIO DI QUARTIERE E BANCA DEL TEMPO** – Dal 2005 la vita quotidiana all'interno delle Quattro corti si svolge normalmente, con il portinaio Elias che

si occupa del funzionamento e della cura delle Quattro corti. I timori e le tensioni del quartiere per l'arrivo degli stranieri scompaiono.

Nella corte di via Barrili 21, in uno degli spazi commerciali del piano terra, viene istituito il Laboratorio di quartiere che affianca i lavori previsti dal PRU; ABCittà è il soggetto incaricato per la sua gestione: partendo da quanto si è costruito precedentemente nelle Quattro corti e nel quartiere, Paola Meardi e i suoi colleghi continuano il lavoro di ascolto e coinvolgimento degli abitanti e delle realtà territoriali, in stretta sinergia



Fig 3.4 Programma di Recupero Urbano (PRU)

— Area del PRU      ● Laboratorio di quartiere

con ALER che gestisce il Piano di mobilità degli inquilini, al fine di facilitare, attraverso molteplici attività, la riqualificazione fisica e sociale e la ricostruzione delle comunità di vicinato nei cortili e nel quartiere.

Essere presenti in un contesto conosciuto, con risorse e un ampio spazio a disposizione, permette ad ABCittà di accompagnare anche il progetto della Banca del tempo delle Quattro corti. Nata grazie alla disponibilità di alcune socie di Dar=casa e di alcuni abitanti delle Quattro corti, la Banca del Tempo vuole facilitare gli scambi tra gli abitanti e offrire servizi utili al quartiere. "All'inizio si facevano molte attività per i bambini: dal 2007 al 2010 abbiamo organizzato il centro estivo per i bambini, aperto anche ad agosto, in modo tale da offrire attività anche ai piccoli che non andavano in vacanza, principalmente a chi abitava nelle case popolari. Abbiamo organizzato anche delle vacanze collettive per famiglie sul lago d'Orta, grazie a una socia di Dar e della Banca del Tempo che aveva messo a disposizione la sua casa" racconta Viviana, socia di Dar=casa e una delle fondatrici della Banca del Tempo "Abbiamo poi collaborato con la scuola elementare di via Palmieri organizzando dei corsi di arabo, che ora sono gestiti da una associazione. Ogni venerdì sera ci trovavamo per una cena multi-etnica dove ognuno portava qualcosa da mangiare; poi con il mercatino dell'usato offrivamo vestiti e altri beni a basso costo. Con il tempo i bambini del quartiere sono cresciuti e la Banca si è occupata più sulle esigenze dei soci adulti, cosa che fa tutt'ora"<sup>20</sup>.



Fig. 3.5 La festa nella corte di via Palmieri 22 con i soci di Dar=casa Fonte: Dar=casa

Alla chiusura del Laboratorio di Quartiere, la Banca del Tempo ha permesso che le azioni di aggregazione e mutuo aiuto potessero continuare in autonomia.

**GLI EX LAVATOI COME SPAZI DI INCONTRO** – In quel periodo resta irrisolto lo spazio comune delle Quattro corti. L'area verde posta al centro delle quattro palazzine era stata immaginata come luogo di incontro tra gli abitanti delle diverse corti, incontro che veniva favorito dall'ingresso comune da via Montegani. Tuttavia, a causa delle diverse tempistiche del cantiere, gli abitanti si sono abituati ad entrare nelle loro case tramite l'accesso "esclusivo" della corte e a rimanere nel loro cortile nel tempo libero, lasciando lo spazio al centro delle Quattro corti inutilizzato.

In questo spazio si trovano tre piccoli edifici monopiano che un tempo erano i lavatoi comuni, per i quali il Programma di Recupero Urbano del quartiere Stadera (PRU) aveva ipotizzato la demolizione [Intra Cap. 2.1 p. 58], ipotesi auspicata anche dall'Agenzia per il rilancio dell'affitto che nella Relazione illustrativa parlava di "tre piccoli edifici di un solo piano fuori terra la cui destinazione futura non è ancora precisa ma che, visto il loro degrado strutturale, si auspica che vengano demoliti al fine di creare spazi di connessione e di incontro tra le quattro corti"<sup>21</sup>.

Tuttavia con il tempo e l'osservazione della vita all'interno del complesso, le cooperative hanno riconosciuto in queste "stanze" il potenziale per diventare luoghi dove poter organizzare attività con gli inquilini e con gli abitanti del quartiere. ALER, che aveva a disposizione delle risorse per gli ex lavatoi, dopo alcune trattative



Fig. 3.6 Il Serpica Lab delle sarte di Serpica Naro Fonte: <http://www.cclcerchicasa.it>

con Dar=casa e La Famiglia/Solidarnosc, decide di non demolirli, ma ristrutturarli affidandone in seguito la gestione alle cooperative.

Nella Convenzione quadro, che definisce gli oneri e i doveri di ALER e delle cooperative, si era stabilito che dal sesto anno di esercizio le cooperative devono riconoscere ad ALER il 5% degli affitti lordi dei soci; a seguito delle richieste delle cooperative, ALER accetta che queste risorse economiche vengano collocate in un fondo specifico per le Quattro corti e reinvestite per la manutenzione straordinaria degli immobili, ma anche in attività di sfondo sociale, tra cui le attività di animazione che si svolgeranno negli ex lavatoi. Una sorta di riciclo -nel senso positivo del termine- delle risorse, coerente con le finalità sociali che il progetto delle Quattro corti si era posto fin dalla sua nascita.

ALER richiede alle cooperative di presentare un progetto di socializzazione per i due ex lavatoi (il terzo viene destinato alla portineria); le cooperative immaginano lo Spazio A e lo Spazio B, così hanno chiamato i due piccoli fabbricati, come due spazi di natura diversa, ma complementare: lo Spazio A è la “stanza in più” da mettere a disposizione degli inquilini delle Quattro corti, mentre lo Spazio B è uno spazio rivolto al quartiere in generale.

Stimolati da questa occasione, all'interno di CCL nasce NoiCoop, cooperativa sociale di condominio nata per ascoltare i bisogni degli inquilini e promuovere socialità attraverso la cultura. Una volta terminati i lavori di ristrutturazione, sarà NoiCoop insieme a Dar=casa a promuovere lo “Stadera contest”, un concorso per individuare un soggetto a cui affidare lo Spazio B affinché realizzi un progetto culturale e sociale aperto al quartiere di Stadera e a tutta Milano. Il contest si rivolge ad associazioni culturali o di promozione sociale, cooperative, imprese, professionisti e piccoli artigiani, privilegiando realtà giovani (maggioranza di under 35 tra i componenti) e di giovane istituzione, dato che da uno studio del territorio è emerso che numerose sono le attività a Stadera gestite da volontari pensionati.

A fronte di un ridotto contributo mensile, pari a 200 euro mensili spese comprese, al vincitore del concorso è chiesto di “promuovere l'incontro, l'animazione e la socialità tra abitanti, con l'obiettivo di stimolare l'instaurarsi di relazioni positive tra questi e il quartiere e favorire un'apertura verso la città, secondo una prospettiva di rigenerazione urbana dal basso”<sup>22</sup>. Otto sono i progetti che la giuria, nominata da NoiCoop e Dar=casa, comprendente anche professori universitari e dei membri del Comune, ha esaminato.

Nell'ottobre 2013 Serpica Naro, un'associazione culturale non-profit impegnata sui temi del lavoro creativo, della comunicazione e della moda, si aggiudica l'assegnazione dello Spazio B e dà vita al SerpicaLab che con corsi di cucito, mercatini e altre iniziative richiama gli abitanti del quartiere e non solo. “Grazie alla collaborazione con l'Associazione Baia del Re di via Palmieri, associazione che organizza corsi di italiano per stranieri, nel gennaio 2014 abbiamo avviato la prima edizione di “Parla come cucì”, una serie di incontri a frequenza



libera dove si trascorre la mattina cucendo e facendo pratica conversando in italiano o imparando a nominare le cose in altre lingue. È un momento di scambio, un percorso di scoperta dove tutti insegnano, tutti imparano. [...] Da tempo abbiamo strette relazioni con il Naga Har, sezione dell'associazione di volontariato Naga che si occupa dei richiedenti asilo. Cerchiamo di valorizzare le competenze sartoriali di alcuni migranti, offrendo loro uno spazio e degli strumenti che possono utilizzare liberamente”<sup>23</sup> racconta Chiara Birattari di Serpica Naro.

Se lo Spazio B è più aperto al quartiere e alla città in generale, lo Spazio A è destinato principalmente agli abitanti delle Quattro corti. Oltre alle assemblee condominiali e alle diverse attività organizzate dalle cooperative con i loro soci, la sala può essere usata dagli inquilini come “stanza in più”. Numerose sono state le feste organizzate in questo spazio, dai compleanni ai battesimi. Per eventi aperti al pubblico organizzati dagli abitanti delle corti, o dalle loro associazioni, l'uso della sala è gratuito, mentre se sono organizzate da associazioni e/o persone esterne, viene richiesto un piccolo contributo (l'importo massimo è di 50 euro in caso di feste private organizzate da esterni che occupano la sala per l'intera giornata).

Originariamente nello Spazio A NoiCoop aveva uno sportello d'ascolto per gli inquilini delle Quattro corti; lo scopo era facilitare il dialogo tra i soci e le cooperative, ma anche essere a disposizione degli abitanti delle due corti gestite da ALER, per ricevere le loro segnalazioni in merito a problemi tecnici o manutentivi o fornire piccoli consigli legali.

La persona individuata per lo sportello è Simona Elia di NoiCoop, la quale è stata presente nello Spazio A tutti i sabati e un giorno alla settimana per un anno e mezzo; con il passare del tempo, per esigenze lavorative del CCL, la sua presenza è stata ridotta a una volta alla settimana, poi a una volta ogni quindici giorni ed ora, purtroppo, non è più presente nessuno. “La maggior parte delle volte gli inquilini mi chiedevano una mano per aiutarli ad interpretare documenti legali, soprattutto a svolgere le pratiche per ALER (a volte arrivavano con moduli ALER che anche io facevo fatica a comprendere), alcuni abitanti delle Quattro corti passavano per pagare l'affitto di persona, altri a esporre le solite lamentele da condominio (“i bambini che giocano nella corte disturbano”, “la signora del terzo piano stende i panni sulla ringhiera interna nonostante il regolamento lo vieti”, etc..)”<sup>24</sup> ricorda Simona. Parlare direttamente con le persone, incontrarle ed ascoltarle, oltre a conoscere e monitorare la situazione, aiutava a creare un clima di fiducia tra gli abitanti e i gestori delle Quattro corti.

**UNA COOPERATIVA COME AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO-**  
Contemporaneamente alla nascita di NoiCoop, all'interno di CCL si struttura SSA, Società cooperativa Servizi per l'Abitare. “Se fino a quel periodo la cooperativa La Famiglia/Solidarnosc si era focalizzata sull'offerta di un alloggio fisico per i suoi soci, una riflessione, stimolata anche dalla crisi edilizia, ha portato a immaginare



un sistema in cui all'appartamento in sé si affiancano una serie di servizi che comprendono l'amministrazione condominiale e iniziative per stimolare l'incontro tra gli abitanti e la loro socializzazione. Il CLL aveva così strutturato una sinergia tra diverse realtà al suo interno per dare un'offerta abitativa che non si fermasse alla sola, ma fondamentale, dimensione fisica dell'alloggio. Questo in un periodo in cui il concetto di Social housing non era così diffuso in Italia.”<sup>25</sup> riflette Simona Elia di NoiCoop.

La crisi edilizia, infatti, riduce le opportunità lavorative del CCL, rischiando di dover effettuare dei tagli al personale. La difficoltà porta ad una intuizione: perché non sviluppare una *global service* che si occupi della gestione condominiale sia del patrimonio di CCL sia di immobili di terzi? Nasce così all'interno del CCL SSA; inizialmente la cooperativa deve sviluppare le competenze necessarie per essere dei buoni amministratori di condominio, per questo viene affiancata da studi specializzati in amministrazione condominiale, attualmente SSA è una realtà consolidata che gestisce autonomamente 50 condomini tra contesti interni ed esterni al Comune di Milano.

Nel 2013 la gestione delle Quattro corti passa dallo studio privato Checchia-Farello a SSA, comprendendo all'interno del sistema cooperativo che ha dato vita all'esperienza delle Quattro corti anche l'amministrazione condominiale. Mario Stabilini, che per SSA si occupa dell'amministrazione delle Quattro corti, ritiene che questa sia “per certi aspetti più semplice rispetto a quella di un tradizionale condominio privato, per altri più complessa. È più semplice perché quando ci ritroviamo per l'assemblea condominiale siamo l'amministratore condominiale, un rappresentante per ALER, uno per Dar=casa e uno per Solidarnosc: solo quattro persone invece dei circa 200 nuclei familiari che abitano le Quattro corti. Inoltre, la presenza del custode Elias facilita molto il lavoro, in quanto riesce a fare un'ottima sintesi tecnica dei problemi delle palazzine, ma anche a dare conto dei problemi sociali che ci sono. È più complessa in quanto bisogna interfacciarsi con ALER, ente pubblico in cui anche le questioni più semplici vengono rallentate a causa della burocrazia”<sup>26</sup>.

Dar=casa, La Famiglia/Solidarnosc, NoiCoop e SSA riescono ad occuparsi in modo adeguato dei diversi aspetti della gestione delle Quattro corti e gli anni di comodato si susseguono senza incontrare grandi problemi. Dopo una serie di verifiche dei consumi dei soci, essendo emersi dei costi elevati per le spese di riscaldamento, le cooperative si accordano con ALER per la sostituzione della caldaia termica; questo investimento, sostenuto da Dar=casa, La Famiglia/Solidarnosc e ALER in modo proporzionale agli alloggi in gestione, ha permesso agli inquilini di risparmiare circa il 20% sulle spese relative ai consumi<sup>27</sup>.

La vicinanza agli abitanti e la predisposizione delle cooperative a risolvere i problemi dei soci in tempi brevi contribuiscono a creare un buon clima nelle palazzine di via Barrili e via Palmieri.

## Note

- 1 Dar=casa, Regolamento per l'assegnazione in godimento di alloggi, Art. 3 Solidarnosc, Regolamento di assegnazione, Art. 3
- 2 P. Basso, *Dar casa. Cronaca di un sogno realizzato*, Terre di mezzo, Milano 2013, p.240
- 3 Intervista ad Alessandro Maggioni, 29 febbraio 2019
- 4 Intervista a Maria Rosa, socia de La Famiglia/Solidarnosc, 23 gennaio 2019
- 5 Intervista a Mauro Fiamenghi, referente di Dar=casa per le Quattro corti, 21 novembre 2018
- 6 Associazione no profit che opera nel campo del disagio e della promozione delle risorse dei più giovani. È presieduta da don Gino Rigoldi, cappellano dell'Istituto penale per minorenni "Cesare Beccaria" di Milano.
- 7 Intervista ad Alessandro Maggioni, presidente di Solidarnosc, 29 febbraio 2019
- 8 Contributo di Piero basso in P. Meardi, *Gli stranieri per casa. Storia di un progetto di integrazione*, Terre di Mezzo, Milano 2001, p. 13
- 9 P. Meardi, *Gli stranieri per casa. Storia di un progetto di integrazione*, Terre di Mezzo, Milano 2001, p.18
- 10 Si pensi al passaggio dallo strumento del Programma di Recupero Urbano (PRU) al Contratto di Quartiere (CdQ). Per molto tempo il modello di intervento sulle case popolari è stato quello di inserire il progetto di ristrutturazione degli alloggi all'interno di un più ampio e complesso strumento urbanistico, dove a prevalere era la dimensione dell'alloggio come manufatto, oggetto architettonico che necessita di manutenzione e adeguamenti. Come si è visto nel capitolo 2.1, questa era la logica del PRU di Stadera che prevedeva interventi lotto per lotto, una logica che corrisponde maggiormente agli interventi edilizi più che alle politiche urbane. Successivamente si preferì legare l'intervento fisico a un'attenzione al tessuto sociale del luogo; per questo i Contratti di Quartiere si occupano sia della riqualificazione degli alloggi sia di favorire l'integrazione abitativa e sociale all'interno dei quartieri di edilizia residenziale pubblica con strumenti quali i laboratori di quartiere. In modo analogo, le cooperative delle Quattro corti scelgono di affiancare alla ristrutturazione degli immobili un'attenzione alla dimensione umana coinvolta nel progetto.
- 11 P. Meardi, *Gli stranieri per casa. Storia di un progetto di integrazione*, Terre di Mezzo, Milano 2001, p.32
- 12 Intervista a Paola Meardi, membro della cooperativa ABCittà, 4 marzo 2019
- 13 P. Meardi, *Gli stranieri per casa. Storia di un progetto di integrazione*, Terre di Mezzo, Milano 2001, p.55
- 14 Ivi, p.71
- 15 Intervista a Raffaella, socia di Dar=casa che risiede in via Palmieri 22 da 15 anni, 21 novembre 2018
- 16 Intervista a Ileana, inquilina della corte di Dar=casa, riportata in P. Meardi, *Gli stranieri per casa. Storia di un progetto di integrazione*, Terre di Mezzo, Milano 2001, p. 86

- 17 P. Meardi, *Gli stranieri per casa. Storia di un progetto di integrazione*, Terre di Mezzo, Milano 2001, p.87
- 18 Ivi, p. 88
- 19 Ivi, p. 114
- 20 Intervista a Viviana, socia di Dar=casa, 14 dicembre 2018
- 21 G. Galbiati, A. Maggioni, Agenzia lombarda per il rilancio dell'affitto, *Relazione illustrativa del progetto di recupero del quartiere ALER – Stadera*, Milano aprile 2000
- 22 Testo del concorso “Stadera contest”, Art. 1, <https://contestaderna.files.wordpress.com/2013/03/contest-stadera-testo-concorso.pdf>
- 23 Intervista a Chiara Birattari, membro di Serpica Naro, 25 gennaio 2019
- 24 Intervista a Simona Elia, membro di NoiCoop, 29 gennaio 2019
- 25 Ibidem
- 26 Intervista a Mario Stabilini, membro di SSA, 8 gennaio 2019
- 27 Dati forniti dalla cooperativa Solidarnosc

## A COME ABITANTI, A COME ASCOLTO

Simona Elia lavora per NoiCoop, cooperativa sociale del Consorzio di cooperative dei lavoratori (CCL) nata per ascoltare gli abitanti delle Quattro corti e dare voce alle loro esigenze. Insieme a Sara Travaglini di Dar=casa e Federica Verona del CCL si è occupata della gestione degli ex lavatoi condominiali che sono stati ristrutturati e trasformati nello Spazio A e nello Spazio B. Per alcuni anni è stata presente nello Spazio A a disposizione degli abitanti delle Quattro corti.

---

### Come nasce NoiCoop?

**SE:** NoiCoop è una cooperativa sociale del Consorzio di cooperative dei lavoratori (CCL), nata proprio a Stadera all'interno del progetto delle Quattro corti. Dopo alcuni anni di gestione e lunghe trattative con ALER, le cooperative Dar=casa e La Famiglia/Solidarnosc (quest'ultima facente parte del CCL, ndr) hanno ottenuto la possibilità di ristrutturare e gestire i due ex lavatoi condominiali, situati in uno spazio aperto proprio al centro delle quattro palazzine. Ragionando sulle attività che potevano essere ospitate all'interno di queste "stanze", abbiamo pensato che potesse essere utile uno sportello dove ascoltare gli inquilini delle Quattro corti, siano essi residenti nelle palazzine gestite da ALER o in quelle delle cooperative, e dare voce alle loro esigenze. È in questa occasione che prende vita NoiCoop, il cui logo è proprio un megafono. Nello stesso periodo, all'interno del CCL era nata SSA, global service di condominio che si occupa dell'amministrazione condominiale e da qualche anno gestisce anche le Quattro corti. Se fino a quel periodo la cooperativa La Famiglia/Solidarnosc si era focalizzata sull'offerta di un

alloggio fisico per i suoi soci, una riflessione, stimolata anche dalla crisi edilizia, ha portato a immaginare un sistema in cui all'appartamento in sé si affiancano una serie di servizi che comprendono l'amministrazione condominiale e iniziative per stimolare l'incontro tra gli abitanti e la loro socializzazione. Il CLL aveva così strutturato una sinergia tra diverse realtà al suo interno per dare un'offerta abitativa che non si fermasse alla sola, ma fondamentale, dimensione fisica dell'alloggio. Questo in un periodo in cui il concetto di Social housing non era così diffuso in Italia.

### Come avete deciso di utilizzare i due ex lavatoi?

**SE:** Il progetto per lo Spazio A e lo Spazio B, così abbiamo chiamato i due ex lavatoi, è frutto di un lavoro condiviso tra le cooperative Dar=casa, La Famiglia/Solidarnosc e NoiCoop. In particolare, abbiamo lavorato a stretto contatto io, in quanto membro di NoiCoop e persona designata per essere fisicamente presente nello spazio A, Sara Travaglini, allora vicepresidente di Dar=casa, e Federica Verona, consigliere di gestione del CCL

e rappresentante de La Famiglia/Solidarnosc. Nel progetto di socializzazione che ALER ci aveva chiesto di presentare avevamo immaginato lo Spazio A come la “stanza in più” da mettere a disposizione degli inquilini delle Quattro corti, mentre lo Spazio B era uno spazio rivolto al quartiere in generale.

ALER ha accettato la nostra proposta ed ora nello spazio A si tengono feste di vario genere, dai compleanni ai battesimi. Recentemente i ragazzi delle corti hanno organizzato una festa di Halloween e da un po' di tempo è ospitato un corso di ballo latino-americano tenuto da una associazione. La stanza, infatti, è a disposizione anche di associazioni e persone esterne, previo accordo con le cooperative NoiCoop e Dar=casa, e il pagamento di un piccolo contributo (l'importo massimo è di 50 euro in caso di feste private organizzate da esterni che occupano la sala per l'intera giornata). Per eventi aperti al pubblico organizzati dagli abitanti delle corti, o dalle loro associazioni, l'uso della sala è gratuito.

Nel 2016, come NoiCoop abbiamo organizzato un corso sulla street photography nello Spazio A. È stata un'esperienza interessante: ci sono stati tre incontri dove una fotografa spiegava le tecniche di fotografia, un'uscita in cui raccogliere scatti dalla strada che in seguito sono stati analizzati insieme a due psicologhe (una delle quali ero io) per comprenderne il significato; il ciclo di incontri si è concluso con una mostra nelle Quattro corti. Pensando alle esigenze degli inquilini abbiamo pensato di ospitare il CAF (Centro di assistenza fiscale) nel periodo in cui bi-

sognava presentare il 7e30; è stato un servizio che abbiamo replicato anche l'anno seguente dato che era stato apprezzato dagli inquilini.

Nella quotidianità immaginavamo che lo Spazio A potesse essere una sorta di emeroteca, con quotidiani e periodici a disposizione degli abitanti, ma anche con libri per bambini e giochi in scatola. Una stanza dove trascorrere il tempo libero e incrociare gli altri abitanti delle Quattro corti.

### **E poi c'era lo sportello d'ascolto**

**SE:** Esattamente. Oltre a queste iniziative, più o meno fitte nel calendario, volevamo che lo Spazio A diventasse il luogo in cui gli inquilini possono parlare direttamente con le cooperative. Qui avrebbero trovato me, una persona in carne e ossa a cui rivolgersi per avanzare proposte per le Quattro corti e per il quartiere, segnalare esigenze tecniche o manutentive o chiedere piccoli consigli legali. In questo modo gli inquilini potevano dare un volto e una voce alle cooperative che si occupano della loro casa. Questo discorso vale soprattutto per La Famiglia/Solidarnosc e SSA, dato che all'epoca Dar=casa aveva già il suo ufficio nella corte di via Barrili 21 che funzionava, e funziona tutt'ora, come punto di riferimento per i suoi soci. Inoltre, gli abitanti della corte de La Famiglia/Solidarnosc sono prevalentemente anziani per i quali può essere più complesso raggiungere gli uffici della cooperativa che si trovano in via della Signora, via poco distante dal Duomo.

Per questo per un anno e mezzo sono stata presente nello Spazio A tutti i sabati

e un giorno alla settimana; con il passare del tempo, per esigenze lavorative del CCL, la mia presenza è stata ridotta a una volta alla settimana, poi a una volta ogni quindici giorni ed ora, purtroppo, non è più presente nessuno.

Il sabato era il giorno più frequentato, dato molti inquilini in settimana lavorano fino a tardi, facendo anche due o tre lavori per mantenersi. Arrivavano soprattutto gli inquilini della corte La Famiglia/Solidarnosc e da quelle gestite da ALER. Raramente si presentavano i soci di Dar=casa dato che per loro risultava più spontaneo passare direttamente dall'ufficio della cooperativa.

La maggior parte delle volte gli inquilini mi chiedevano una mano per aiutarli ad interpretare documenti legali, soprattutto a svolgere le pratiche per ALER (a volte

arrivavano con moduli ALER che anche io facevo fatica a comprendere), alcuni passavano per pagare l'affitto di persona, altri a esporre le solite lamentele da condominio ("i bambini che giocano nella corte disturbano", "la signora del terzo piano stende i panni sulla ringhiera interna nonostante il regolamento lo vieti", etc...).

### Quali effetti ha avuto l'uso dello spazio A?

**SE:** Prima della riqualificazione degli ex lavatoi, le persone non erano abituate ad utilizzare gli spazi comuni e preferivano rimanere all'interno della loro corte. Questo scarso uso dello spazio aperto è anche dovuto al fatto che ogni corte ha un suo accesso, nonostante il progetto



Fig. 3.7 Il corso di fotografia Fonte: Pagina FB Urban Emotions - Laboratori di Street Photography

originale prevedesse un accesso unico per le quattro palazzine proprio da via Montegani.

Ricordo che all'inizio solo alcune mamme provenienti da paesi di lingua araba stavano dopo la scuola con i loro bambini nell'area tra lo Spazio A e lo Spazio B: si sedevano sotto il bersò mentre i bambini giocavano nel cortile o leggevano qualche libro che avevano trovato nello spazio A. Con i corsi, le feste e lo sportello, gli inquilini hanno iniziato a vedere e percorrere questo spazio comune, incontrando i loro vicini di corte.

Penso poi che lo sportello di ascolto, oltre ad essere utile agli inquilini, è stato molto utile per le cooperative del CCL: stando dentro le Quattro corti abbiamo potuto capire quali sono le esigenze di chi le abita, ma soprattutto abbiamo potuto cono-

scere i nostri inquilini e iniziato a creare un rapporto di fiducia con loro.

### **Invece quale destinazione avete pensato per lo spazio B?**

**SE:** Se lo Spazio A è destinato principalmente agli abitanti delle Quattro corti, lo Spazio B è più aperto al quartiere e alla città in generale. Le Quattro corti sono molto chiuse a livello logistico: una serie di cancelli limita l'accesso alle persone esterne e gli inquilini delle corti, che un po' si sentono proprietari di quest'area, accettano con difficoltà che altre persone possano entrare nel cortile comune sebbene un accordo comunale sancisca che lo spazio tra le quattro palazzine sia aperto al pubblico. Per "aprire" le Quattro corti, abbiamo pensato di indire un contest per



Fig. 3.8 L'aperitivo natalizio di Dar=casa nello Spazio A Fonte:Pagina FB Cooperativa Dar=casa



lo Spazio B. Il bando era rivolto ad attività professionali, artigianali, culturali o associative prive di una loro sede che presentavano un progetto in grado di relazionarsi con il contesto di Stadera, ma anche di richiamare persone esterne. Cercavamo, inoltre, persone giovani perché nella Baia del re c'erano già molte associazioni gestite da persone in pensione e volevamo differenziare l'offerta nel quartiere. Abbiamo ricevuto otto candidature, tra queste l'associazione non-profit di Serpica Naro che promuove iniziative e ricerche riguardanti la creatività, la comunicazione e la moda. Grazie a un progetto ben sviluppato, argomentato e supportato da una buona rete di relazioni avviate ed esperienze fatte, Serpica Naro ha vinto il contest. Dal settembre del 2013 il SerpicaLab, laboratorio di cucito aperto a tutti, attira gruppi di popolazioni differenti per interessi, per età, origine e provenienza. Un'occasione particolare di "apertura" delle Quattro corti è stata nel 2016 quando abbiamo ospitato un evento di Piano city. In quella occasione praticamente tutti gli inquilini delle corti sono scesi ad ascoltare la musica insieme a persone esterne: è stato bellissimo.

**Ora che lo sportello di ascolto non è più attivo, come intercettate le esigenze degli abitanti delle Quattro corti?**

**SE:** Ovviamente i nostri inquilini possono contattarci telefonicamente o via mail per qualsiasi problema; fisicamente li incontriamo alle assemblee condominiali e ogni anno organizziamo una festa delle

Quattro corti. Tuttavia, da una presenza costante nel luogo si riesce a cogliere molto di più di quello che le persone raccontano. Per fortuna possiamo fare affidamento su Elias, custode delle Quattro corti dal 2004. Elias era un portinaio sociale ancor prima che venisse coniata questa figura e forse ancora oggi non è del tutto consapevole di quanto è fondamentale sia per gli abitanti delle corti sia per noi cooperative. Oltre ad occuparsi quotidianamente delle questioni tecniche delle palazzine, è un prezioso tramite di notizie reali della vita che si svolge a Stadera. È una persona rispettata sia dai soci di Dar=casa, sia da quelli de La Famiglia/Solidarnosc, sia dagli inquilini delle corti di ALER. Le prime volte che dovevo consegnare delle lettere porta a porta lui mi accompagnava, spiegando chi ero e che cosa facevo: mi ha aiutato molto a relazionarmi con le donne musulmane che non potevano aprirmi la porta quando l'uomo non è casa. Elias è sempre reperibile, ci si può realmente affidare a lui.

Tuttavia, credo che con la chiusura dello sportello di ascolto la cooperativa La Famiglia/Solidarnosc abbia perso un importante punto di contatto con i suoi inquilini, contatto che poteva essere il punto da cui partire per avviare dei processi di attivazione sociale, come si ha in programma di fare. Ovviamente riaprire lo sportello, magari sotto forme diverse, richiederebbe un impiego di maggiori risorse da parte del CCL.



# CUCIRE RELAZIONI DENTRO E FUORI IL QUARTIERE

Al bando indetto da NoiCoop e Dar=casa per lo Spazio B delle Quattro corti partecipa Serpica Naro, associazione culturale non-profit fondata da volontarie grafiche, sarte, attiviste e professioniste della comunicazione. Dal ottobre 2013 nello spazio di via Montegani, ribattezzato SerpicaLab, promuovono laboratori, iniziative e ricerche riguardanti la creatività, la comunicazione e la moda. Chiara Birattari, serpica esperta di comunicazione e grafica, racconta la loro esperienza nel quartiere.

---

## Chi è Serpica Naro?

**CB:** Serpica Naro è un gruppo di grafiche, docenti universitarie, costumiste, imprenditrici, educatrici e sarte. Facevamo parte di un movimento politico chiamato Chainworkers, il quale denunciava le condizioni di chi lavora nelle grandi catene commerciali e non solo, condizioni che poi sono state personificate da San Precario, santo protettore di tutti i lavoratori precari. Nella nostra testa c'era da tempo il desiderio di organizzare una contestazione per la Settimana della moda, evento spettacolare dove l'orario lavorativo non esiste e i precari e le precarie si moltiplicano, arruolati per far funzionare un sistema che genera ricchezza solo per i pochi che stanno al vertice di questa struttura.

Così nel 2005 nasce Serpica Naro, alter ego femminile di San Precario il cui nome nasce proprio dall'anagramma di quello del santo. Serpica Naro è una cre-azione di 200 precari e precarie del mondo dello spettacolo, della moda e della comunicazione, di chi, impossibilitato dall'estrema frammentazione tra i lavoratori e

dai meccanismi di ricatto a rivendicare i propri diritti attraverso i metodi del sindacato tradizionale, ha deciso di agire in modo diverso. Come? Abbiamo deciso di costruire il personaggio di Serpica Naro, stilista anglo-nipponica attenta alla moda della strada. Abbiamo creato l'identità di Serpica costruendo il suo curriculum vitae, stilando la lista di negozi che vendevano i suoi capi, registrando il suo marchio, elaborando un book, realizzando il suo sito web e scrivendo recensioni fittizie di riviste specializzate in moda che parlassero di lei. Il tutto per poter inserire Serpica nel circuito ufficiale Milano Moda Donna. Nel gennaio 2005 Serpica Naro ha superato il vaglio della commissione tecnica e stilistica e ottiene l'iscrizione nel calendario principale della Settimana della moda di Milano.

Bisogna quindi preparare la sfilata; Serpica voleva adibire la sua passerella all'interno del centro sociale Pergola, nel quartiere trendy dell'Isola. Questa scelta ha scatenato l'attenzione di molti No Global devoti a San Precario che già erano apparsi alle sfilate di Prada e di Laura Biagiotti per denunciare la precarizzazione

dei lavoratori del mondo della moda e dello spettacolo e che preannunciavano una dura contestazione durante la sfilata della stilista anglo-nipponica.

Alla fine la sfilata si tenne in un tendone sul cavalcavia Bussa, in zona Garibaldi, location scelta dalla stilista per riprendere il tema della strada da cui trae ispirazione per i suoi capi. C'erano molte persone, tanti giornalisti del settore moda, ma anche della cronaca, in attesa della contestazione che avrebbe suscitato l'interesse di molti lettori.

La sfilata è incominciata con otto capi allegorici che rappresentavano alcuni aspetti della precarietà di oggi: avevamo disegnato una panciera per nascondere una gravidanza al datore di lavoro, una tuta double-face che permette di trasformarsi nel candidato perfetto per l'offerta di lavoro appena uscita ed altri capi di ironica denuncia; hanno poi sfilato alcuni modelli delle autoproduzioni europee e italiane che non si riconoscono nel mondo della moda, nei suoi stili e nelle sue logiche.

A partire dal giorno successivo i giornali di tutto il mondo (da *Le Monde* a *La Jornada* di Città del Messico a molte altre testate tedesche, cinesi, giapponesi, cilene) hanno sottolineato la beffa al sistema-moda-Italia. Anche in Italia la cronaca ha parlato della nostra sfilata, ma Serpica Naro non è apparsa su nessun giornale di moda: la Camera della Moda aveva dato l'ordine di oscurare l'evento per non rendere palese la sua superficialità nella selezione dei candidati.

Noi ci siamo trovate con un gran numero di persone interessate al nostro lavoro,

persone che ricercano uno stile più personale, più etico e "pulito" che rispecchi un sistema di valori diversi dalla moda mainstream. Ora si poneva per noi una questione: che cosa fare del marchio registrato Serpica Naro?

Nel febbraio del 2006 abbiamo deciso di scrivere una licenza che sancisse la liberazione del marchio, procedura che ha permesso di condividere tutti i diritti che la legge riserva al proprietario del marchio stesso, creando un sapere aperto e accessibile a tutti. Abbiamo preso spunto dalle idee e dall'esperienza dei Creative Commons: ciò che volevamo valorizzare tramite il brand Serpica Naro non era il capo di uno stilista affermato, ma la viralità dei meccanismi di partecipazione nei processi sociali che si fonda sulla loro apertura e inclusività. Serpica ha messo in condivisione la creatività e l'abilità dei precari e delle precarie, ma anche la decisione di non fare uso di pratiche di sfruttamento lavorativo nella catena produttiva/distributiva e di reinnestare nel sociale il valore che produce.

### **Perché avete deciso di partecipare al bando per lo Spazio B?**

**CB:** Prima della vittoria del bando non avevamo uno spazio stabile dove stare, ma ci spostavamo in diversi circoli e centri sociali dove tenevamo laboratori e conferenze. Un importante punto di appoggio è stato Casa Elicriso, sede dell'Associazione culturale Elicriso che in via Vigevano vende prodotti alimentari e non che rispettano l'ambiente e l'uomo.

Il concorso "Stadera contest" era alla ri-

cerca di un'attività professionale, artigianale, culturale o associativa che fosse in grado di stimolare la rigenerazione del contesto di intervento dal punto di vista della coesione sociale, dell'animazione e dello stimolo culturale; non richiedeva degli orari di apertura fissi, aspetto che si conciliava bene con i nostri orari di lavoro flessibili. Ci riconoscevamo negli obiettivi del concorso, per questo abbiamo elaborato un progetto basato sull'idea di un laboratorio aperto dove non solo ci si scambia un sapere pratico, ma soprattutto si condividono idee e si tessono relazioni. Un laboratorio radicato nel luogo – il progetto prevedeva delle borse di studio per gli abitanti-, ma che cerca di richiamare anche persone esterne. A fine maggio la giuria si è riunita e ci ha dichiarate vincitrici del bando: dal settembre 2013 siamo qui in via Montegani. Allo scadere dei due anni di contratto, abbiamo avuto il primo rinnovo e nel 2017 anche il secondo.

Avere un luogo a nostra disposizione è stato per noi fondamentale, ci ha permesso di crescere: al nostro interno sono nate due

piccole etichette di maglieria indipendente e grazie alla conoscenza di Mauro, artigiano pellettiere del quartiere, stiamo imparando ad usare la macchina per cucire la pelle. Inoltre le attività che proponiamo, solitamente concentrate negli orari serali e nel fine settimana, ci hanno permesso di conoscere donne e uomini del quartiere che nel tempo libero decidono di cucire in compagnia.

Senza questo spazio a disposizione tutto ciò non sarebbe stato possibile. Ci sentiamo parte di un progetto virtuoso, per questo ogni volta che ci è stato possibile nelle nostre iniziative in altre zone della città, in altre città d'Italia e anche all'estero, raccontiamo delle Quattro corti e di questa fruttuosa collaborazione fra pubblico e privato cooperativo nella gestione dell'edilizia popolare, portando a testimonianza quello che noi stesse osserviamo da una prospettiva privilegiata.

### Quali attività proponete?

**CB:** Durante l'anno partono diversi corsi,



Fig. 3.9 Banner realizzato per l'inaugurazione del SerpicaLab-Stadera Fonte: [www.serpicanaro.com](http://www.serpicanaro.com)

dal cucito creativo di livello base a quello avanzato. Hanno dei prezzi contenuti, ma abbiamo comunque pensato di riservare almeno un posto gratuito (borsa di studio) per chi abita nelle Quattro corti o nel quartiere. Per valorizzare la borsa di studio abbiamo deciso di non “pubblicizzarla”, ma di proporla a chi si dimostra realmente interessato. Sono arrivate persone dalle diverse palazzine delle Quattro corti, da Gratosoglio, una ragazza arrivava addirittura da un paese della provincia di Milano. Con alcuni di loro siamo ancora in contatto, spesso passano di qui e lavoriamo insieme. Manteniamo anche dei rapporti intercontinentali, come con Beatrice, donna originaria del Togo che è stata qualche mese a Stadera a cucire con noi. Ora Beatrice è tornata in Africa dove ha un laboratorio di sartoria che ha chiamato Serpica Labo; qualche volta torna in Italia per motivi personali e quando è qui organizziamo un aperitivo-mercato in SerpicaLab dove può vendere le sue creazioni.

Grazie alla collaborazione con l'Associazione Baia del Re di via Palmieri, associazione che organizza corsi di italiano per stranieri, nel gennaio 2014 abbiamo avviato la prima edizione di “Parla come cucì”, una serie di incontri a frequenza libera dove si trascorre la mattina cucendo e facendo pratica conversando in italiano o imparando a nominare le cose in altre lingue. È un momento di scambio, un percorso di scoperta dove tutti insegnano, tutti imparano.

Ora che è inverno, tutti i giovedì sera il SerpicaLab è aperto a chiunque voglia portare il suo lavoro e cucire in compa-

gnia, ma anche fare un aperitivo insieme. Nella giornata di venerdì noi Serpiche cerchiamo di essere qui tutto il giorno, in modo che chiunque abbia bisogno di uno spazio o di adoperare le macchine da cucire del laboratorio possa farlo.

Non potendo garantire orari fissi adoperiamo molto la comunicazione telematica con mail, social network e il nostro sito; riusciamo a mantenere una preziosa mediazione con il territorio grazie ad Elias, attento custode delle Quattro corti che ci aiuta a non perdere i contratti delle signore che passano di persona a chiedere informazioni e trovano il laboratorio chiuso. Anche le cooperative Dar=casa e NoiCoop ci aiutano in questo senso.

Nel corso degli anni abbiamo partecipato alle diverse feste organizzate dalle associazioni di Stadera: in occasione della festa delle Associazioni di zona 5 abbiamo realizzato dei workshop gratuiti per i bambini, abbiamo tenuto un laboratorio per la festa di vicinato nell'ambito del progetto “I Custodi sociali di zona 5” e, ovviamente, ogni anno organizziamo un'attività in occasione della festa delle Quattro corti, festa organizzata dalle cooperative proprio qui nelle quattro palazzine di via Barrili e via Palmieri.

### **Collaborate con altre realtà di Milano e non?**

**CB:** Da tempo abbiamo strette relazioni con il Naga Har, sezione dell'associazione di volontariato Naga che si occupa dei richiedenti asilo. Abbiamo iniziato a dialogare con loro quando avevano l'intenzione di strutturare un corso di cucito

al loro interno e noi abbiamo proposto loro di utilizzare il nostro laboratorio qui a Stadera. Avevamo lasciato loro alcune cartoline del progetto “Parla come cuci” e alcuni migranti sono arrivati da noi a cucire. Abbiamo conosciuto sarti eccezionali provenienti da ogni parte del mondo, come Noor, sarto afgano che realizza delle splendide camicie su misura. Quando è arrivato al SerpicaLab era un richiedente asilo, ora ha ottenuto lo status di rifugiato politico e lavora nell’alta sartoria di una ben nota casa di moda.

Abbiamo legami anche a scala internazionale: una nostra serpica, Zoe Romano, ha dato vita al progetto europeo Openwear che si è concretizzato in un marchio, un sito internet, ma soprattutto in una community di designer e piccoli produttori europei che promuovono la filiera corta e

un approccio etico al mondo della moda. In questo progetto Zoe era affiancata da Poper, uno studio di comunicazione sociale di Lubiana; Ethical Economy, un’azienda londinese che fornisce strumenti per sviluppare relazioni etiche online; l’Università Statale di Milano; la facoltà di Fashion e Textile design di Lubiana e la Copenhagen Business School.

Crediamo nell’incontro tra antichi saperi artigiani e l’uso di nuove tecnologie, nella cooperazione, nello scambio di competenze secondo una logica open source; in generale crediamo nella contaminazione: ci sentiamo arricchite dal contatto con persone e istituzioni di altri Paesi che portano con sé una cultura e dei saperi da scoprire. Stando a Stadera abbiamo modo di essere contaminate ancora di più e di contaminare un po’ chi passa per le Quattro corti.



Fig. 3.10 Noor intento a prendere le misure per realizzare una camicia Fonte: [www.serpicanaro.com](http://www.serpicanaro.com)



# ABITARE LE QUATTRO CORTI

## LA PAROLA AI SOCI

Dopo aver analizzato la ristrutturazione dell'edificio e la gestione svolta dalle cooperative, sorge spontaneo domandarsi qual è il punto di vista dei soci che abitano le Quattro corti. Che cosa li ha portati a diventare soci delle cooperative e fare richiesta per un alloggio a Stadera? Quanto tempo è trascorso tra la domanda alla cooperativa e il loro trasferimento nella corte? Come giudicano il servizio offerto dalle cooperative? Quali sono le loro prospettive future? Per rispondere a questi quesiti sono state svolte alcune interviste a dei residenti di via Palmieri 22 e di via Barrili 17 che si sono resi disponibili a raccontare la loro esperienza.

Nel caso dei soci di Dar=casa, le persone intervistate sono state precedentemente selezionate e contattate da Mauro Fiamenghi, referente della cooperativa per le Quattro corti; per la corte de La Famiglia/Solidarnosc, invece, si è stabilito un primo contatto con alcuni soci in un'assemblea condominiale che la cooperativa aveva organizzato nello Spazio A insieme a un aperitivo natalizio.

Traendo ispirazione dal lavoro di Bricocoli, Gnan e Marani sulle carriere abitative e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica in un immobile di Cinisello Balsamo<sup>1</sup>, le interviste hanno avuto un approccio biografico e, parallelamente alle tappe della vita dell'intervistato, è stata ricostruita la sua carriera abitativa. Uno degli obiettivi, infatti, è capire come la soluzione abitativa delle Quattro corti si relaziona alle diverse fasi della vita del socio, partendo dal suo passato fino a comprendere le sue intenzioni per il futuro. Le interviste si sono svolte presso gli appartamenti dei soci in modo semi-strutturato, con una sequenza di domande a carattere generale che cercavano il più possibile di stimolare una risposta spontanea che potesse sfociare anche in argomenti altri rispetto alla domanda di partenza. Le questioni chiave toccate dalle interviste sono: le modalità di conoscenza della cooperativa, i tempi di attesa per l'assegnazione dell'alloggio, eventuali trasferimenti all'interno della corte o in altri contesti gestiti dalla

cooperativa, un giudizio generale sul costo dell'affitto in relazione all'alloggio e ai servizi offerti dalla cooperativa, quali sono i rapporti con i vicini di casa, le prospettive dopo il 2029, anno di scadenza dell'accordo tra ALER e le cooperative per la gestione degli immobili.

Nonostante il numero ridotto dei soggetti intervistati (6 persone sui 97 nuclei famigliari ospitati nelle due palazzine) è emersa una varietà di bisogni abitativi che hanno trovato risposta nell'offerta delle Quattro corti. Tra gli intervistati si trovano: assegnatari di alloggio pubblico insofferenti delle modalità di gestione dell'ente regionale; persone in cerca di una soluzione abitativa a un prezzo accessibile, e comunque molto minore di quello di mercato, o affiancata da una gestione sociale; aventi diritto all'alloggio popolare che non potevano aspettare le lunghe liste d'attesa di ALER e che, pur di avere un appartamento dignitoso in tempi brevi, hanno deciso di pagare un affitto leggermente maggiore.

Il contenuto delle interviste è stato riassunto graficamente, con una modalità di rappresentazione che riprende quella elaborata da Benedetta Marani per lo studio della mobilità all'interno del Palazzone di Sant'Eusebio a Cinisello Balsamo<sup>1</sup>, e con alcune citazioni dell'intervistato.

## Note

1 M. Bricocoli, E. Gnan, B. Marani, *Quartieri immobili. Carriere abitative e gestione dell'edilizia residenziale pubblica: riflessioni a partire da un caso studio*, in "Polis", 1, aprile 2018, pp.105-130



## LEGENDA

### Linea del tempo - principali avvenimenti



Trasferimento



Firma di un contratto di affitto



Ottenimento del permesso di soggiorno



Matrimonio



Trasferimento



Assegnazione di un alloggio della cooperativa



Trasferimento in un alloggio della cooperativa più grande



Nascita di un figlio



Disoccupazione



Ricongiungimento familiare



Lutto



Socio della cooperativa



Trasferimento in un alloggio della cooperativa più piccolo



Colloquio con la cooperativa

### Linea del tempo - tipologia abitativa



Proprietà



Affitto nel mercato libero



ERP



ERP - irregolare



Ospite presso il datore di lavoro

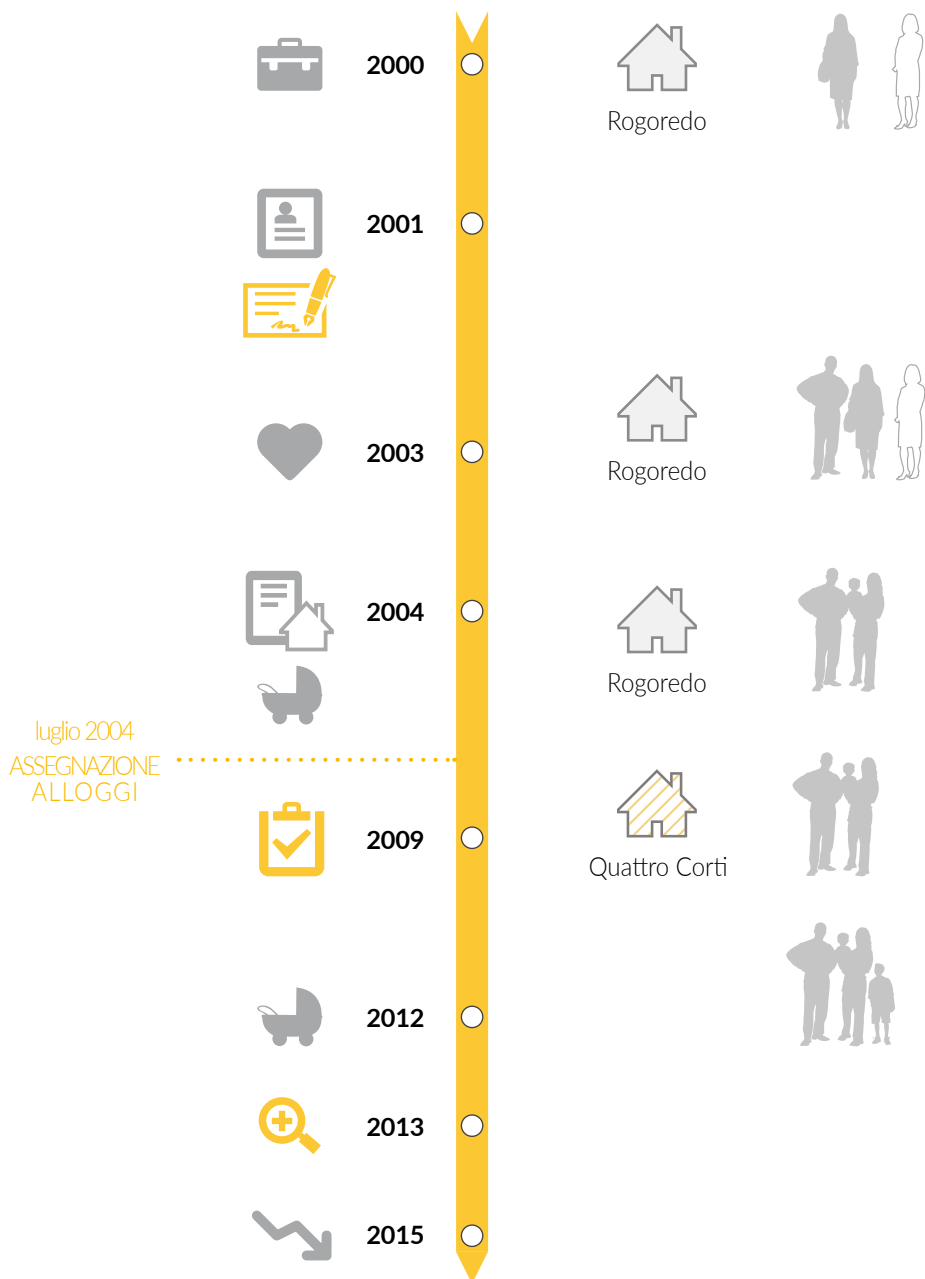


Affitto riconosciuto alla cooperativa



## AFIA

Donna, 46 anni  
nata in Eritrea  
socia di Dar=casa





“Quando sono arrivata in Italia ho abitato per alcuni anni a Rogoredo con una mia amica. Son venuta a conoscenza di Dar=casa **tramite un parente** e non appena ho ottenuto il permesso di soggiorno sono diventata socia della cooperativa e ho fatto domanda per un alloggio”



“Ho aspettato **8 anni** prima che un alloggio fosse disponibile”



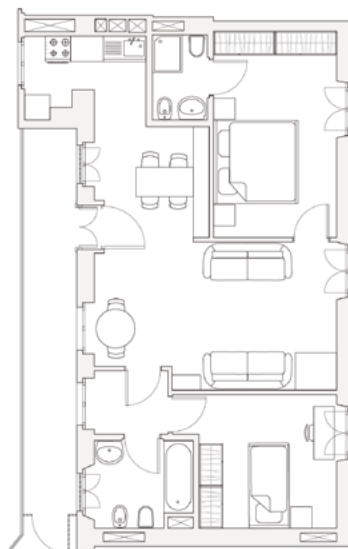
“Il **bilocale** in cui stavamo ha iniziato ad essere un po' stretto da quando in famiglia siamo diventati quattro. Non appena ho saputo che il **trilocale** sopra di noi si sarebbe liberato sono andata nell'ufficio della cooperativa a chiedere se fosse possibile cambiare casa”



“Dal 2015 sono **disoccupata** e pagare circa 600 euro al mese di affitto con un solo stipendio non è facile. Se trovassimo un alloggio più economico probabilmente ci trasferiremmo, anche se ci dispiacerebbe lasciare questo contesto”



2009

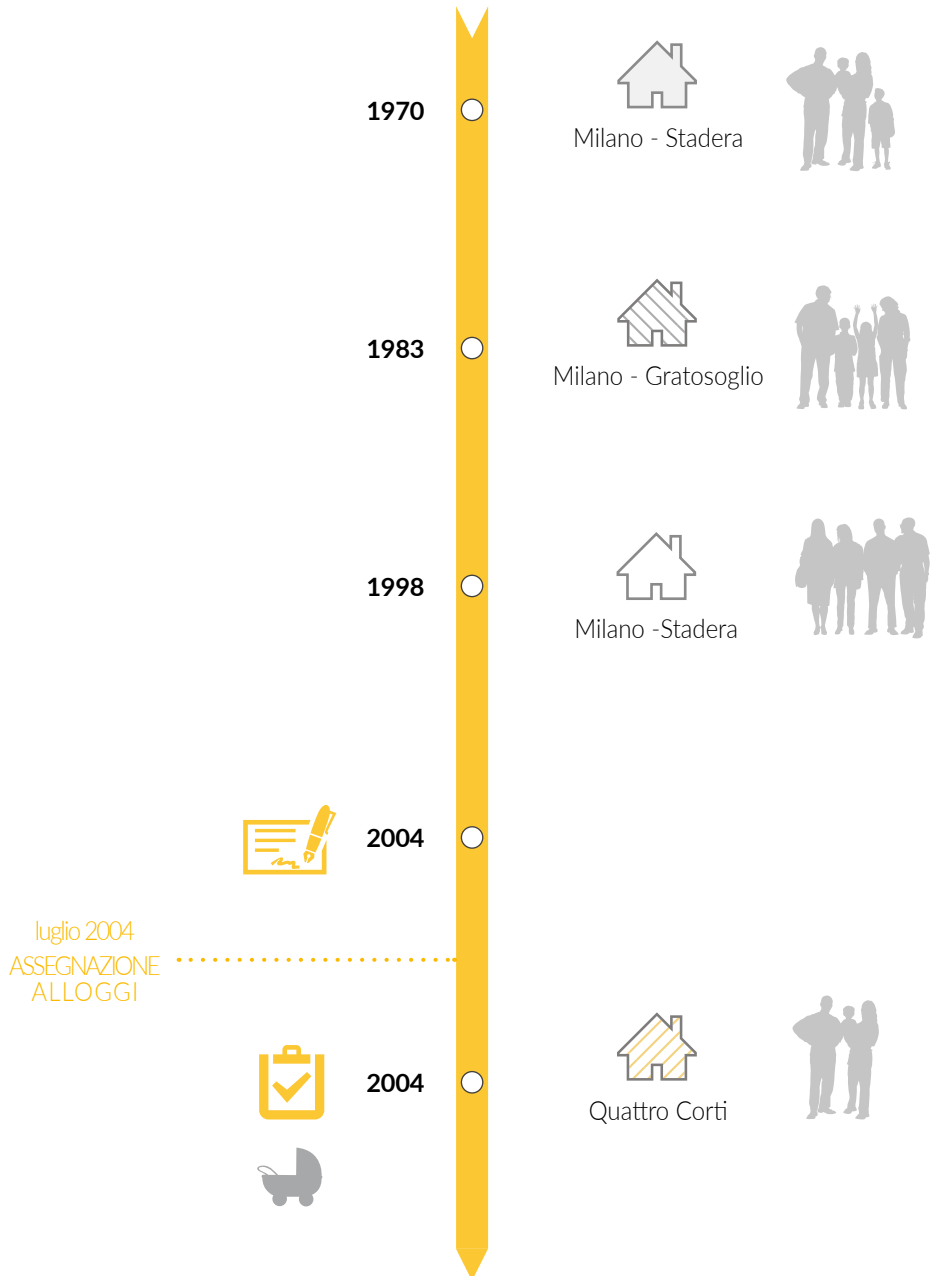


2013



## RAFFAELLA

Donna, 48 anni  
nata a Milano  
Socia di Dar=casa





*"Ho saputo di Dar=casa **da un amico**"*



*"Son diventata socia nel 2004 e **dopo poco** mi hanno assegnato un appartamento nelle Quattro Corti. Sono 14 anni che abito qui. Ho scelto di fare domanda per questo alloggio per poter rimanere **vicina ai miei genitori** che abitano a Stadera"*



*"Quando io e il mio compagno abbiamo fatto il colloquio con Mauro (referente di Dar=casa delle Quattro Corti, ndr), lui ci ha proposto un **trilocale**, immaginando che la famiglia si sarebbe potuta allargare. Aveva ragione: poco dopo sono rimasta incinta"*



*"Tra noi **vicini** c'è un **buon rapporto** e credo che molto si debba ai bambini che hanno iniziato a fare amicizia nel cortile, coinvolgendo a poco a poco anche i genitori. L'incontro tra i diversi bambini, con le loro culture, ha permesso di conoscere diversi usi e adesso, per esempio, quando si organizzano le cene in cortile si sta attenti che non si sovrappongano al Ramadan."*

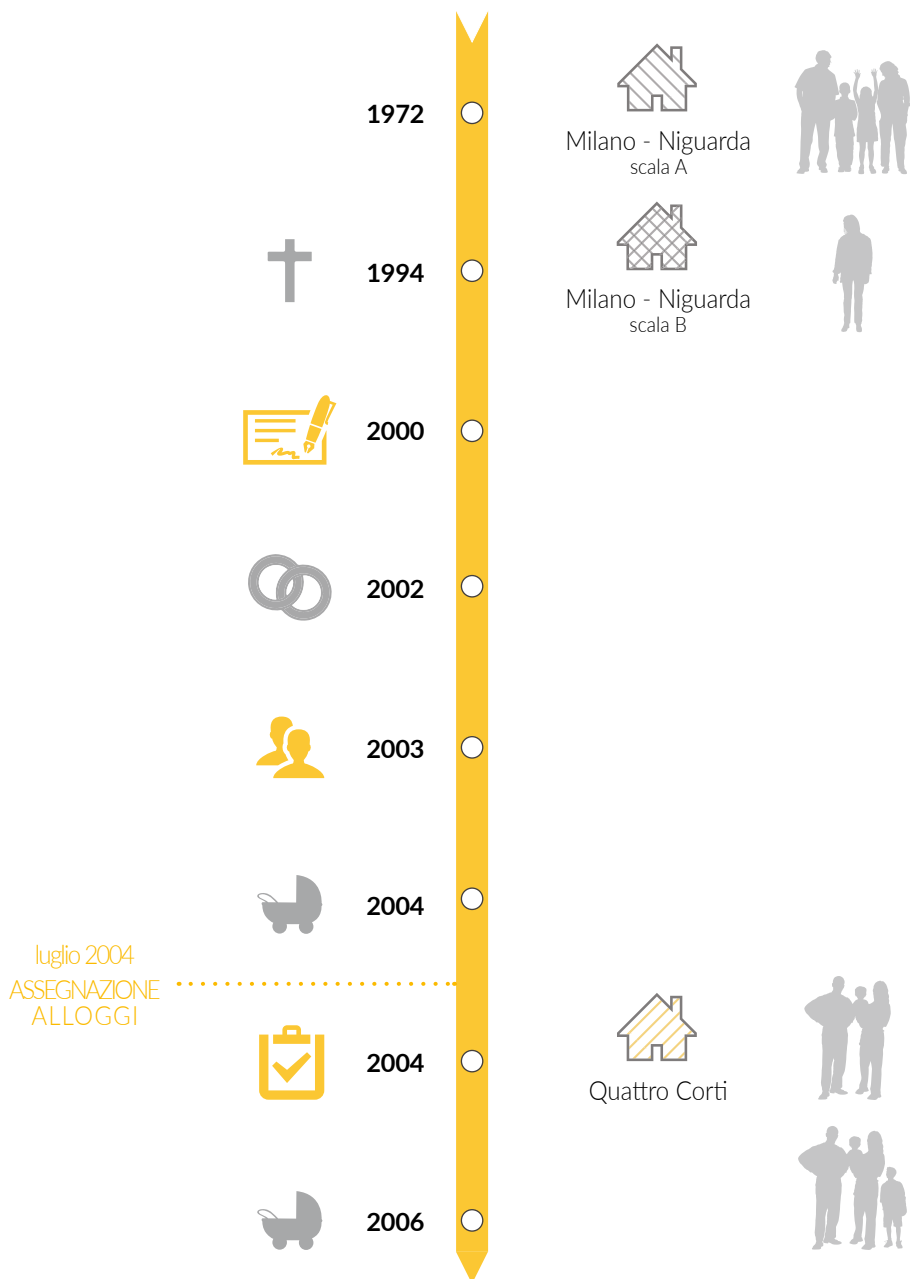


*"Quando abbiamo saputo che Dar=casa avrebbe gestito dei nuovi alloggi in via Voltri, ho pensato di chiedere un **trasferimento**. Mi sembrava una buona occasione per andare ad abitare in una casa nuova -qui andrebbe fatta un po' più di manutenzione, secondo me. Tuttavia, mi sarei dovuta allontanare dal mio lavoro, poi mia figlia era più piccola, aveva tutti gli amici qui e io non me la sentivo di lasciare i rapporti che abbiamo costruito stando qui."*



## VIVIANA

Donna, 46 anni  
nata a Milano  
socio di Dar=casa





*"Quando è venuta a mancare mia nonna sono subentrata nel suo appartamento, che si trovava nella scala accanto a quella dove abitavo con la mia famiglia. ALER non ha mai riconosciuto la mia posizione. Ero ad una festa di 'Miracolo a Milano', lista civica che proponeva Dario Fo come sindaco di Milano alle elezioni che si sarebbero svolte nel 2001, ed incontrai **Piero Basso**, fondatore e presidente di Dar=casa che mi disse 'Ma perché non diventi socia della cooperativa?' E così, poco dopo, mi iscrissi."*



*"Sono diventata socia della cooperativa nel 2000 e **quattro anni dopo** mi sono trasferita nelle Quattro corti"*



*"Fin da subito ci è stato assegnato il **trilocale** dove viviamo tutt'ora. Recentemente ci siamo chiesti se fosse il caso di trasferirci in un appartamento più grande, che abbia una camera in più, visto che i nostri figli hanno 14 e 12 anni ed iniziano ad avere bisogno dei loro spazi. Qui nelle Quattro corti, purtroppo, non ci sono quadrilocali e noi **non vogliamo lasciare una realtà unica come questa**. Forse potremmo valutare di trasferirci in un altro appartamento di Dar=casa, dove siamo sicuri che c'è una attenta gestione."*

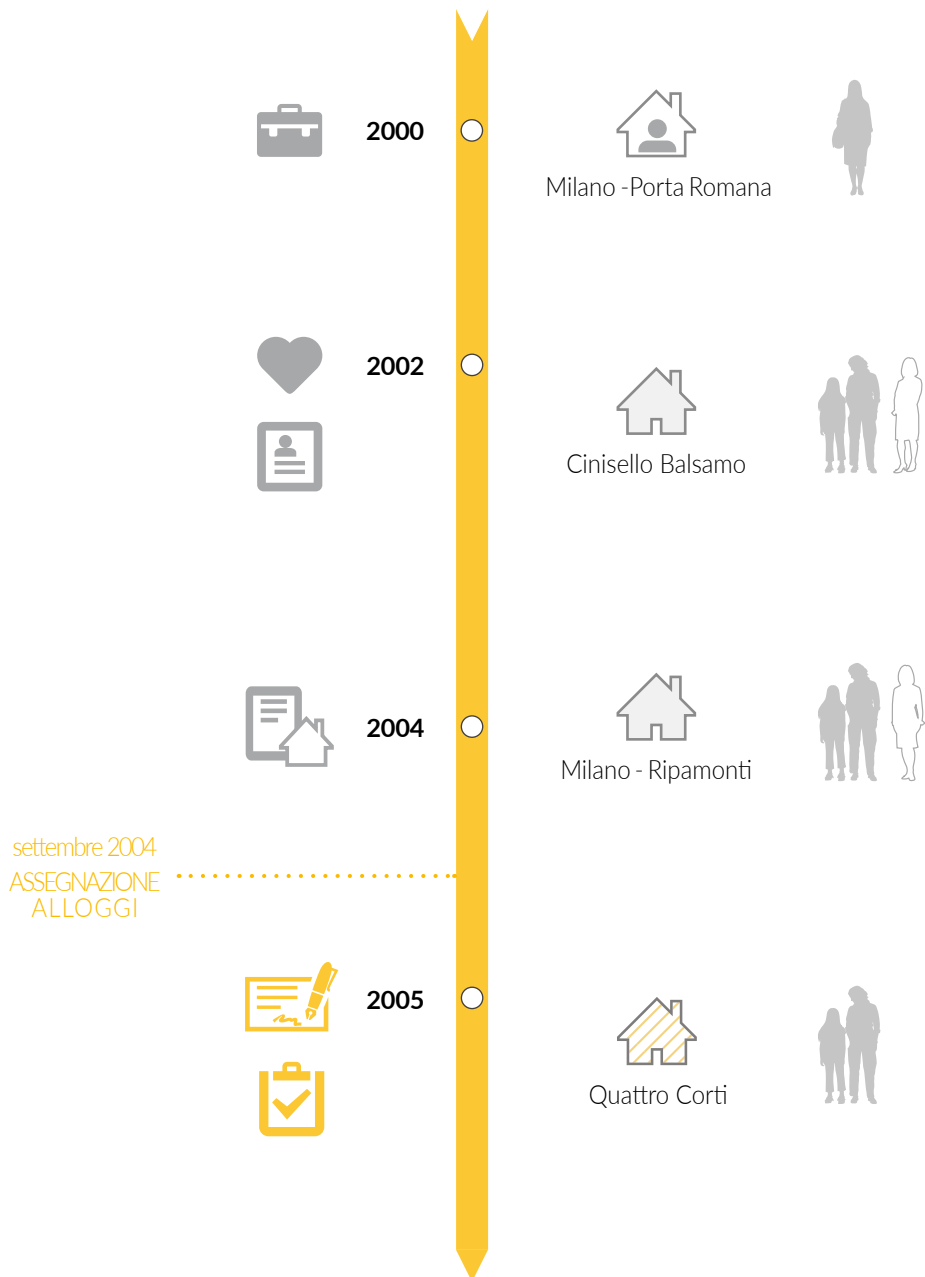


*"Avendo vissuto in una casa popolare e lavorando come consulente di sportello assistenza al sindacato degli inquilini, ho il confronto diretto sulla **differenza tra abitare in un alloggio gestito da ALER e uno gestito da una cooperativa**. Oltre al diverso clima che c'è tra gli inquilini, anche le tempistiche con cui vengono risolti i problemi sono ben diverse. Penso a quando le cooperative hanno deciso di rifare l'impianto di riscaldamento nelle Quattro corti: in relativamente poco tempo i lavori sono stati fatti e le spese degli inquilini sono state ridotte notevolmente! Con ALER credo che il processo avrebbe richiesto più tempo..."*

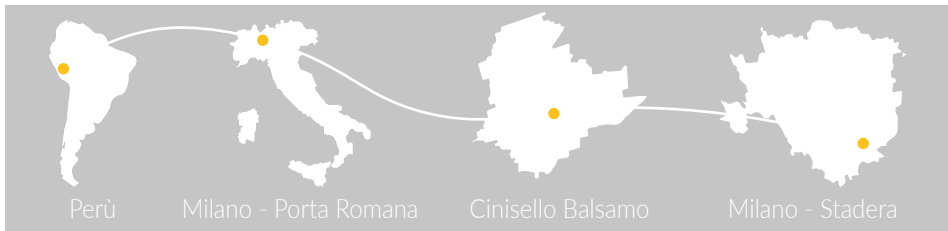


## ANGELICA

Donna, 54 anni  
nata in Perù  
socio di Solidarnosc







"Quando abitavo in via Ripamonti andavo a Messa in una parrocchia frequentata da molti stranieri, molti dei quali erano venuti in Italia per lavorare, come me. Un giorno **una suora** mi parlò di Stadera, un quartiere poco distante dove una cooperativa affittava degli appartamenti ad un prezzo accessibile. Era da tanto tempo che volevo abitare in una casa tutta per me e mia figlia, allora le dissi che ero interessata e diedi il mio nome alla cooperativa. Nel maggio del 2005 entrai nell'appartamento dove abito tuttora."



"Sono diventata socia della cooperativa nel 2005, **poco prima** di entrare nell'appartamento di via Barrili a Stadera"



"Nel **bilocale** dove stiamo c'è spazio a sufficienza per me e mia figlia. Inoltre questa zona è ben servita dai mezzi pubblici: con la metropolitana a due passi e il tram sotto casa riusciamo a muoverci senza problemi! Inizialmente la cooperativa ci aveva proposto un appartamento a Rogoredo, ma era davvero lontano e poco collegato con il resto della città. Siamo contente di abitare in questa zona."

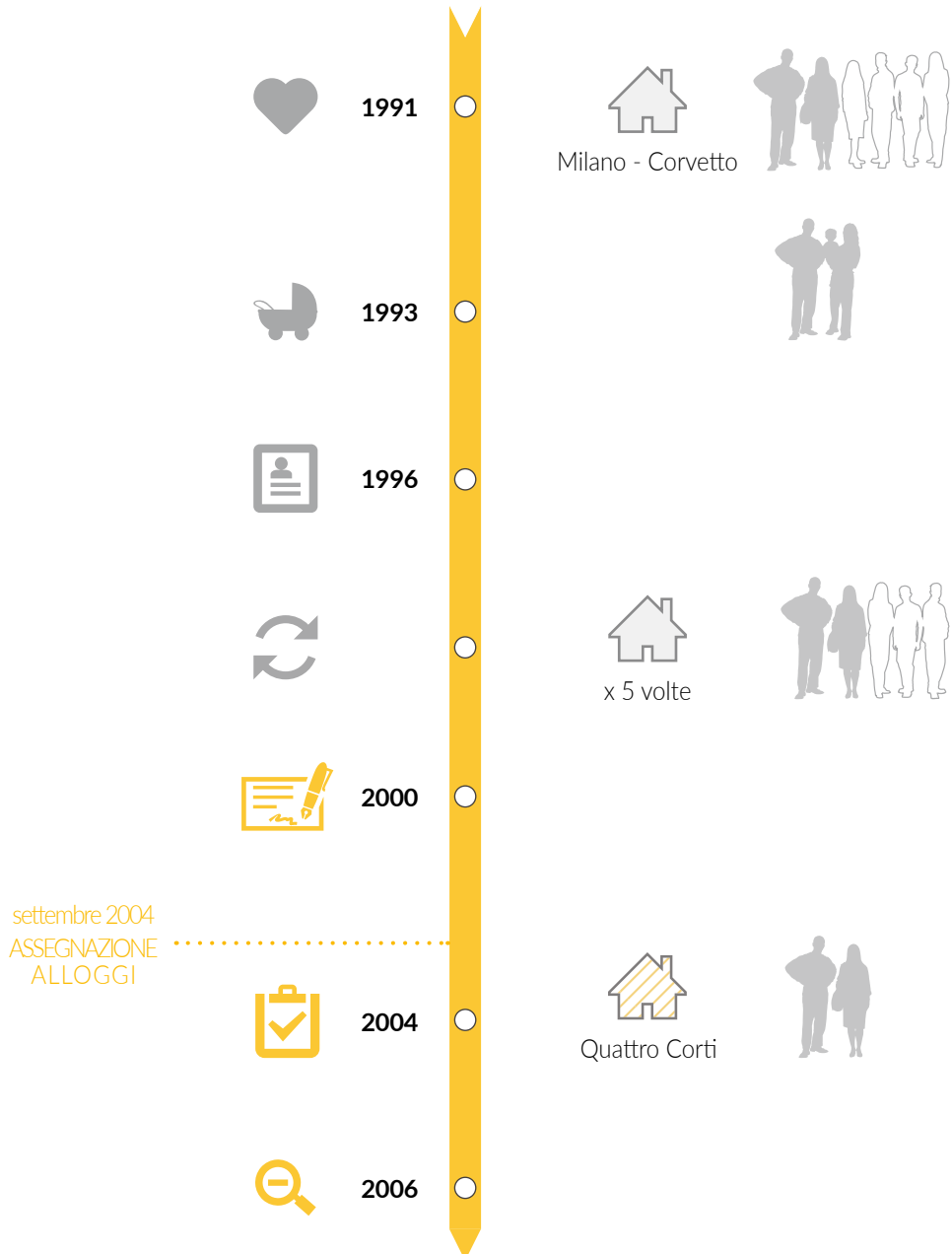


"Prima di Natale abbiamo fatto una assemblea condominiale della nostra corte, alla quale era presente anche il presidente della cooperativa. Ne ho approfittato per chiedergli **che cosa succederà dopo il 2029**, quando il contratto tra ALER e la cooperativa scadrà: dove andrò ad abitare? Mi è stato detto che sperano che ALER rinnovi il contratto e lasci gli appartamenti di via Barrili in gestione alla cooperativa per altri anni... lo spero tanto anche io"



## CRISTINA

Donna, 50 anni  
nata nelle Filippine  
socio di Solidarnosc





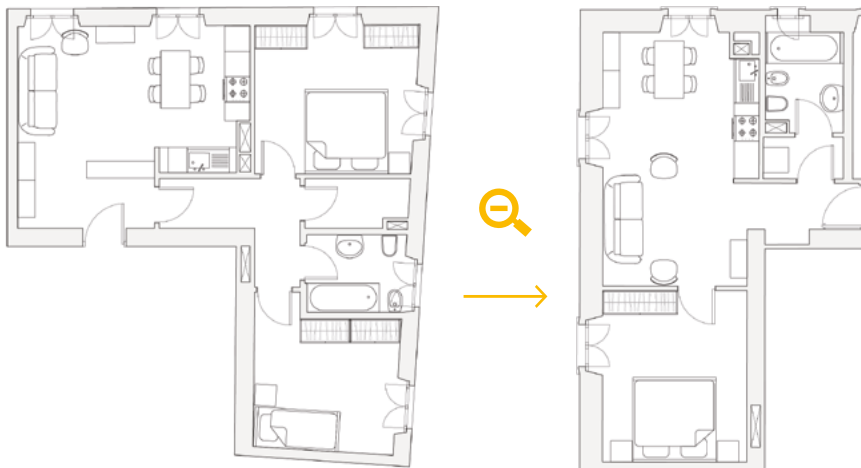
"Un giorno la madrina di mio figlio, nonché mia **amica**, è venuta a trovarmi nella casa in Porta Genova dove abitavo con mio marito. Era un monocale molto piccolo, talmente piccolo che quando lei l'ha visto mi ha detto che non potevo vivere in quelle condizioni, che bisognava trovare un'altra soluzione. Così mi ha proposto di fare domanda per un alloggio alla cooperativa La Famiglia, cooperativa che lei conosceva bene"



"Avevamo fatto domanda per una casa ALER, ma c'era da aspettare davvero molto...Nel 2000 ho scritto una lettera a La Famiglia per chiedere se fosse disponibile un alloggio. **Dopo 4 anni** mi avevano selezionata per la corte di via Barrili 17!"



"Quando io e mio marito dovevamo scegliere un appartamento della corte de La Famiglia, abbiamo scelto un **trilocale** perché speravamo di vivere qui insieme ai nostri due figli. Purtroppo, non ce l'abbiamo fatta a realizzare il nostro progetto. Dunque nel settembre del 2006 abbiamo chiesto alla cooperativa di trasferirci in un **bilocale**; nel dicembre dello stesso anno si liberò un bilocale al primo piano, dove tutt'ora abito con mio marito.. Presto, però, torneremo nelle Filippine""



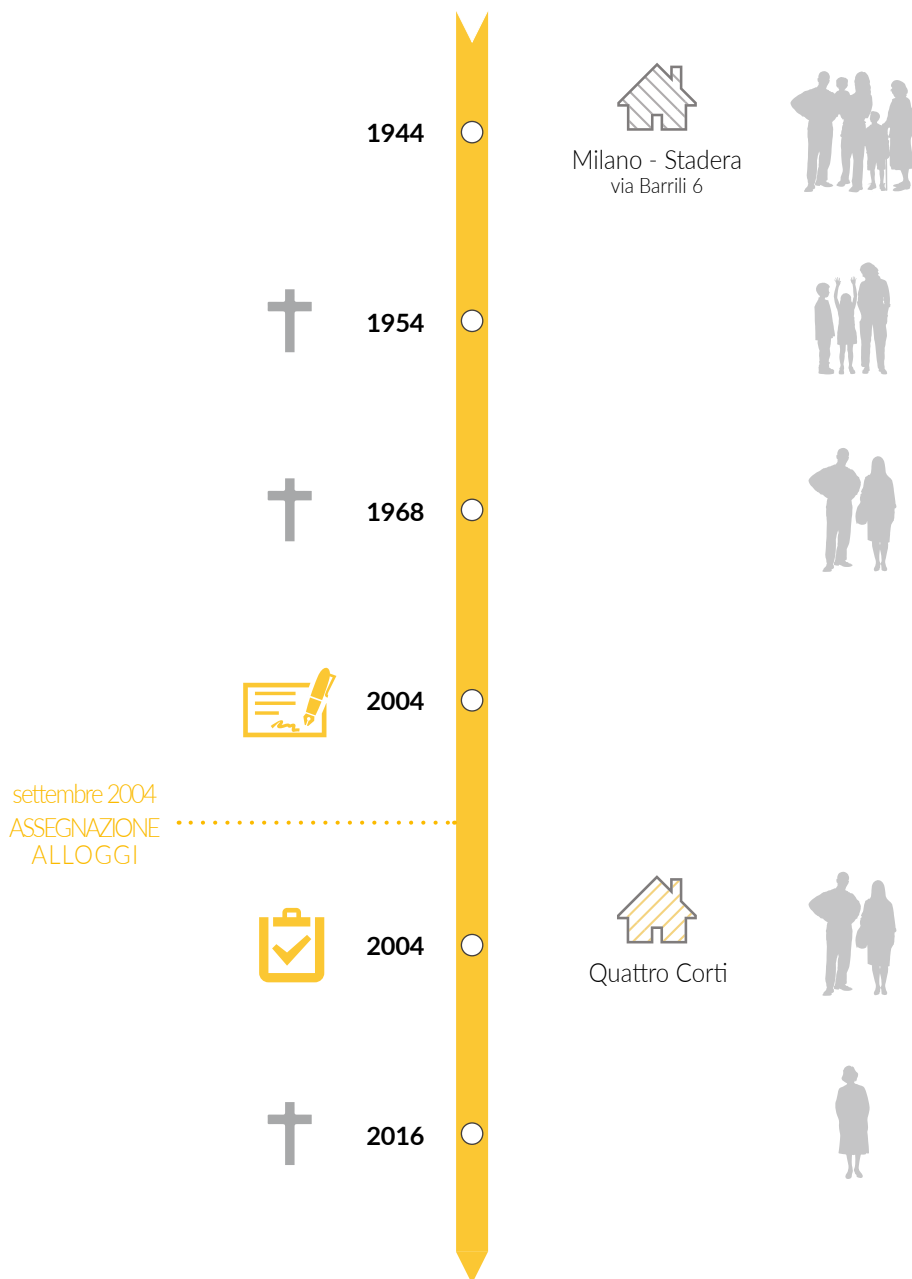
2004

2006



## MARIA ROSA

Donna, 75 anni  
nata a Milano  
socio di Solidarnosc





“Sono **nata in via Barrili 6**, in una casa ALER. Mio fratello faceva parte del Comitato Stadera, comitato slegato dai partiti che si preoccupava delle questioni del quartiere e di cui faceva parte anche don Giulio, allora parroco di Chiesa rossa. Nonostante avessimo potuto continuare a pagare un affitto inferiore rimanendo nelle case popolari, non appena abbiamo saputo del progetto delle Quattro corti ci siamo interessati: eravamo stanchi di come ALER gestiva i suoi immobili. Così siamo diventati soci della cooperativa La Famiglia e abbiamo fatto domanda per un loro alloggio”



“Io e mio fratello siamo entrati nel bilocale di via Barrili 17 **non appena hanno terminato i lavori**”



“Prima di trasferirci nelle Quattro corti, ALER ci aveva proposto di trasferirci un appartamento mansardato di via Neera, ma era troppo piccolo noi due. Siamo quindi andati a vedere gli alloggi di La Famiglia/Solidarnosc e abbiamo scelto questo **bilocale**, dove ora abito da sola”



“Paghiamo un po' di più rispetto all'affitto che avremmo continuato a pagare a ALER, ma qui c'è una **gestione diversa**: il portinaio tiene in ordine ed è una persona su cui davvero si può fare affidamento, poi se c'è un problema è facile contattare la cooperativa”



“In questo quartiere c'è tutto, è molto accessibile con i mezzi. Ovvio che ci sono certe situazioni, ma non è peggio di altre zone di Milano. Vorrei rimanere qui per sempre, ma se la corte torna in gestione ad ALER non so se sarei disposta ad interfacciarmi nuovamente con il loro modus operandi: c'è una bella **differenza tra abitare in un alloggio gestito da ALER e uno gestito da una cooperativa!** Speriamo che rinnovino l'accordo con le cooperative.”



# DALL'IDEAZIONE A OGGI

## CRONOLOGIA RIASSUNTIVA DEI FATTI PRINCIPALI

1999

ALER presenta il **Programma di recupero urbano (PRU)** per il quartiere Stadera. Tra le diverse iniziative spicca la numero 3 che ha come oggetto il risanamento e la gestione delle Quattro corti

1999  
novembre

Viene costituita l'**Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto**, organismo unitario che riunisce le tre centrali cooperative (AGCI, ALCAB e Federabitazione) e i tre sindacati degli inquilini (Sicet, Sunia e Uniat). L'Agenzia diviene interlocutore di ALER e della Regione Lombardia per il progetto delle Quattro corti

2000  
26 aprile

L'Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto riconosce le cooperative **Dar=casa** e **La Famiglia** (ora Solidarnosc) come **sogetti attuatori** del progetto di recupero delle palazzine di via Barrili 17 e via Palmieri 22 del quartiere ALER-Stadera

2000  
fine aprile

Le cooperative fanno una prima **richiesta di finanziamento** a **Fondazione Cariplo**. Nell'ottobre le cooperative ricevono 750.000.000 lire (387.342, 67 euro) dalla Fondazione

2000  
22 giugno

L'Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto fa pervenire la **Dichiarazione di disponibilità per l'attuazione dell'iniziativa n°3 del PRU Stadera**, iniziativa che prevede il coinvolgimento di soggetti privati qualificati per il risanamento e la gestione di parti della proprietà ALER

2001  
13 luglio

Con la Delibera VII/5574 Regione Lombardia provvede ad **escludere dalla disciplina E.R.P.** le quattro palazzine oggetto dell'iniziativa n°3 del PRU Stadera.

Lo stesso giorno viene firmata la **Convenzione quadro tra Regione Lombardia, ALER e Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto**: i due immobili di via Barrili 17 e via Palmieri 22 vengono dati all'Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto in cessione in uso per 25 anni





- 
- 2004**  
giugno
- La palazzina della cooperativa **Dar=casa** è pronta ad accogliere i **nuovi inquilini**
- 2004**  
luglio
- La Banca di credito cooperativo di Sesto San Giovanni concede un **mutuo** di 650.000 euro alla cooperativa **Dar=casa**
- 2004**  
ottobre
- La palazzina della cooperativa **La Famiglia** è pronta ad accogliere i **nuovi inquilini**
- 2005**  
febbraio
- Si tiene la festa di quartiere organizzata da ABCittà con altre realtà attive a Stadera e ALER. In questa occasione si annuncia l'inizio dell'atteso Programma di Recupero Urbano (PRU), ideato nel 1999
- 2005**  
primavera
- Le palazzine di **ALER** sono pronte ad accogliere i **nuovi inquilini**
- 2005**
- Lo **studentato** di via Barrili 18 viene **inaugurato**: 76 mini alloggi, per un totale di 110 posti letto, vengono messi a disposizione degli studenti universitari
- 2007**
- ALER** elabora un progetto per il recupero degli **spazi comuni** delle Quattro corti che sottopone alle cooperative e agli abitanti
- 2008**  
marzo
- ALER presenta un nuovo progetto per gli spazi comuni che recepisce le osservazioni degli abitanti. Viene previsto che gli **ex-lavatoi** vengano ristrutturati e destinati ad **attività sociali**
- 2009**
- Giunge al **termine** il contratto con cui ABCittà ha in gestione il **Laboratorio di quartiere**
- 2012**
- Dar=casa trasferisce il proprio ufficio in via Barrili 21, in una delle palazzine ALER delle Quattro corti
- 2013**
- I lavori di ristrutturazione degli ex-lavatoi, ribattezzati **Spazio A** e Spazio B, sono terminati. Viene lanciato un concorso pubblico ("**Stadera contest**") per affidare lo **Spazio B** in gestione a chi presenterà il migliore progetto sociale e culturale, in grado di coinvolgere gli abitanti delle Quattro corti e di Stadera.









## PARTE 4

# QUALE EREDITÀ LASCIANO LE QUATTRO CORTI?



# AL DI FUORI DELLE QUATTRO CORTI

## QUEL CHE RESTA DEL PRU

**UN AVVIO CON SEI ANNI DI RITARDO** - Come si è visto nel cap. 3.2, l'esperienza di ABCittà per l'inserimento abitativo degli inquilini delle Quattro corti si conclude con una festa di quartiere nel febbraio 2005, festa che celebra anche l'inizio dell'atteso Programma di Recupero Urbano. All'interno del numero del febbraio 2005 de La Conca, periodico gratuito del centro culturale Conca Fallata di via Barrili, si trova un articolo intitolato "PRU Stadera: presentazione in pompa magna" che apre con queste parole: "Era l'11 marzo 1999 quando al CST Stadera veniva presentato per la prima volta il Programma di Recupero Urbano del Quartiere Stadera [...] Sono trascorsi sei anni e la storia si ripete. Il 18 febbraio 2005, infatti, c'è stata una ennesima (ormai abbiamo perso il conto) presentazione del P.R.U. Stadera"<sup>1</sup>. A quella data, fatta eccezione per le Quattro corti e per lo studentato di via Barrili, i progetti previsti dal PRU non sono stati avviati per la mancanza di finanziamenti, ma più volte il programma è stato citato dai politici in campagna elettorale, l'ultima occasione proprio durante la festa di quartiere in prossimità delle elezioni regionali. In quel periodo, la sfiducia nei confronti del programma di risanamento è diffusa tra gli abitanti di Stadera.

Dopo il febbraio 2005, qualcosa inizia finalmente a smuoversi. L'allora responsabile ALER del procedimento, Mariangela Manzoni, decise di strutturare il Programma di recupero di Stadera e quello di Spaventa come un Contratto di Quartiere, accompagnando le ristrutturazioni con iniziative sociali per gli abitanti. Per Stadera venne istituito un laboratorio di quartiere in un locale di via Barrili 21, in una delle palazzine gestite da ALER all'interno delle Quattro corti<sup>2</sup>, che fu assegnato alla cooperativa ABCittà. "La responsabile ALER del procedimento aveva una certa sensibilità sulla questione dei processi partecipativi e con il laboratorio di quartiere noi potemmo dare continuità a ciò che avevamo iniziato con il progetto Abitare c/o. Così il nostro lavoro nel quartiere si svolse fino al 2009, all'inizio a carico di ALER e nell'ultimo anno del Comune di Milano, come per gli altri Contratti di Quartiere in corso"<sup>3</sup> racconta Paola Meardi sottolineando come l'aver

già svolto la fase conoscitiva del quartiere e tessuto relazioni con le diverse realtà durante Abitare c/o abbia permesso di risparmiare risorse e di essere operativi fin da subito.

Tuttavia le condizioni in cui ABCittà deve lavorare sono ben diverse da quelle delle Quattro corti: per via di alcuni problemi di finanziamento, non vi è sincronia tra la ristrutturazione degli appartamenti e il lavoro degli operatori di ABCittà nel quartiere. “Abbiamo incontrato chi abitava nelle case di via Barrili, via Neera e via Palmieri che dovevano essere ristrutturate, affiancando ALER nel piano di mobilità (che non prevedeva il rientro degli inquilini nel loro vecchio alloggio) e promuovendo occasioni di socialità e cura degli spazi comuni negli altri cortili; ma i tempi di cantiere si sono protratti oltre la nostra presenza non permettendoci di seguire le nuove assegnazioni nelle corti ristrutturate. Per questo non abbiamo potuto replicare quel percorso di inserimento abitativo che avevamo intrapreso con i soci delle cooperative e i risultati che abbiamo raggiunto non sono quelli a cui ambivamo”<sup>4</sup> prosegue Paola Meardi.

**IL CASO DELLO STUDENTATO** - Se sul resto del quartiere il PRU incontra diversi ritardi (a febbraio 2019 gli alloggi di via Neera affacciati su via Montegani, il cui risanamento costituiva l’iniziativa numero 6 del PRU<sup>5</sup>, non sono ancora stati consegnati), nel 2005 le Quattro corti e lo studentato sono operativi. Questi interventi sono stati realizzati con l’impiego di risorse economiche private e riguardavano edifici che già nel momento della redazione de PRU erano disabitati; tuttavia se le Quattro corti rappresentano un buon esempio di partenariato tra pubblico e privato, lo studentato rappresenta il suo opposto.

Frutto della ristrutturazione del cosiddetto “labirinto”, l’edificio interno alla corte di via Barrili 18, lo studentato viene inaugurato nel 2005: 76 mini alloggi per un totale di 110 posti letto vengono messi a disposizione degli studenti delle università milanesi. Fino al 2008 è la cooperativa L’Arciere ad occuparsi dell’assegnazione delle 32 camere singole e delle 39 camere doppie, di cui 13 idonee ad ospitare soggetti diversamente abili, tutte dotate di telefono, aria condizionata, zona cottura con frigorifero e forno a microonde; nel 2008 subentra nella gestione la cooperativa Quadrifoglio, cooperativa sociale che gestisce la residenza sanitaria per anziani realizzata nell’analogo “labirinto” di via Barrili 6. La struttura viene messa a disposizione del CIDiS (consorzio pubblico interuniversitario che si occupa di politiche di sostegno al diritto allo studio) e viene adibito all’ospitalità di studenti stranieri inseriti nel progetto Erasmus.

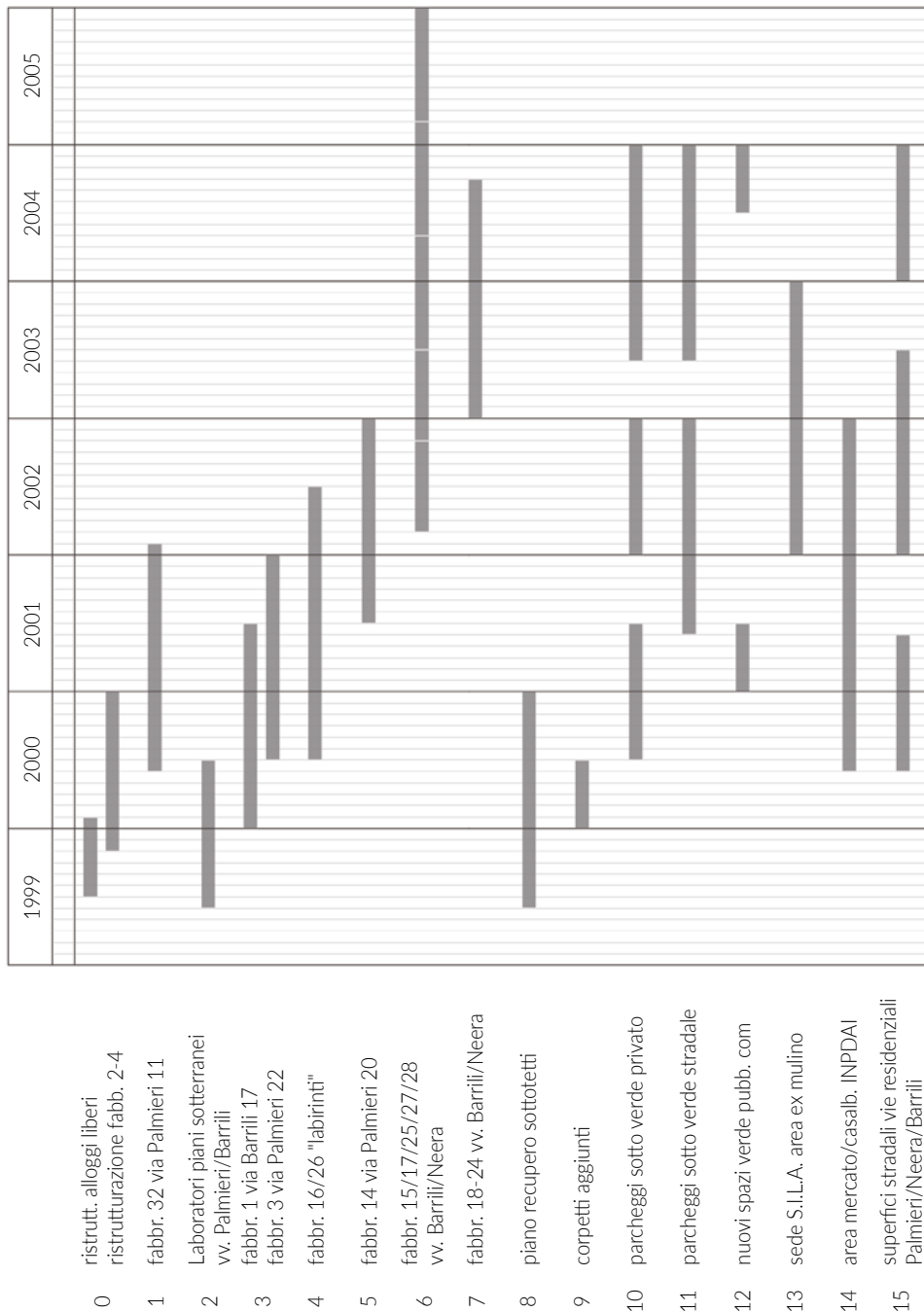
Lo studentato funziona per alcuni anni senza grandi problemi, ma nel 2013 il CIDiS è costretto a disdire il contratto a causa del malfunzionamento degli impianti per il riscaldamento e raffrescamento dell’immobile, delle infiltrazioni meteoriche e della scarsità di postazioni WIFI internet, indispensabili per l’utenza a cui la struttura è destinata. Da quel momento l’immobile resta inutilizzato.



Tra ALER e la cooperativa si apre un contenzioso sui difetti di ristrutturazione e su di chi è la competenza per le spese di manutenzione e di ripristino degli impianti. Non si comprende quale sarà il futuro della struttura dato che nell'interrogazione al Presidente del Consiglio regionale della Lombardia, mossa da alcuni Consiglieri regionali nel giugno 2018, si legge che "nell'ultima ST [Segreteria Tecnica, ndr] del 17.11.2015, ALER ha comunicato di essere in attesa degli esiti [dei sopralluoghi richiesti dai periti della società Assicurativa dell'Impresa Costruttrice e Concessionaria dello studentato], cui far seguire, una volta concluse le procedure per l'attivazione della garanzia decennale, le iniziative per la presa in gestione diretta della struttura da parte della stessa ALER"<sup>6</sup> mentre un articolo de La Conca riporta che in seguito all'interrogazione consigliere, ALER ha comunicato che la cooperativa Quadrifoglio ha intenzione di riaprire la struttura, avendo già eseguito alcuni interventi di manutenzione ordinaria e avviato le pratiche per la realizzazione di una nuova centrale termica<sup>7</sup>.

Nell'aprile 2017 appare sulla stampa la notizia che nel settembre successivo la struttura sarebbe stata riaperta affidandola al NABA (Nuova Accademia di Belle Arti) per i suoi studenti ; tuttavia anche questa nuova "scadenza" non viene mantenuta. Paralizzato dalle vertenze giudiziarie (tra la cooperativa Quadrifoglio e ALER si è aperto anche un contenzioso economico dato che ALER vanta un credito di mezzo milione nei confronti della cooperativa<sup>8</sup>), il futuro dello studentato resta ancora incerto.

**LE QUATTRO CORTI E IL RESTO DEL PRU** – Confrontando l'iniziativa delle Quattro corti con le altre iniziative del PRU emerge una grande differenza per quanto riguarda le tempistiche, l'uso delle risorse e i risultati ottenuti. In un quartiere dove per anni è stato annunciato il programma di risanamento, per anni si sono svolti i cantieri, trovarsi di fronte al mancato utilizzo dello studentato genera sconforto negli abitanti. Maria Rosa, socia de La Famiglia/Solidarnosc e abitante storico di Stadera, guardando fuori dalla finestra che affaccia proprio sullo studentato si domanda come sia possibile che da sei anni quegli alloggi siano inutilizzati; in occasione dell'ultima Festa delle Quattro corti, festa che si svolge da qualche anno a settembre nelle corti di via Barrili e via Palmieri, un cittadino di Stadera ha chiesto all'Assessore alle Politiche sociali, abitative e disabilità di Regione Lombardia un aggiornamento circa lo stato dello studentato, ma le risposte sono state vaghe. Nel libro di Paola Meardi si trova questa citazione di John Forester: "La pianificazione è l'organizzazione della speranza. Se accettiamo questa definizione, allora, una pianificazione ben fatta rinforza la nostra capacità di immaginare le nostre comunità così come vorremmo viverle veramente. Mentre una cattiva pianificazione indebolisce le nostre speranze per il futuro e scoraggia le nostre azioni a questo fine"<sup>10</sup>. A Stadera abbiamo esempi di entrambi i casi.



**Fig. 4.2 Cronoprogramma del PRU del quartiere Stadera redatto nel 1999**

Fonte: ALER, *Programma di recupero urbano Stadera. Progetto preliminare*, Milano, 1999

## Note

- 1 L. Gandolfi, *PRU Stadera: presentazione in pompa magna*, in "La Conca", 2, febbraio 2005
- 2 Si veda la mappa nel cap. 3.1 par. "Laboratorio di quartiere e Banca del tempo"
- 3 Intervista a Paola Meardi, membro della cooperativa ABCittà, 4 marzo 2019
- 4 Ibidem
- 5 Intra cap. 2.1
- 6 Consiglieri regionali, *Interrogazione con risposta scritta al Presidente del Consiglio regionale della Lombardia. Oggetto: studentato ALER di via Barrili/Neera a Milano*, Milano 11 giugno 2018
- 7 G.C., *Studentato di via Barrili, ancora non è finita*, in "La Conca", 7, settembre 2018
- 8 L. De Vito, *Gli alunni del NABA nello studentato vuoto da tre anni*, in "La Repubblica", 12 aprile 2017, <https://ricerca.repubblica.it/repubblica/archivio/repubblica/2017/04/12/gli-alunni-del-naba-nello-studentato-vuoto-da-tre-anniMilano06.html>
- 9 Ibidem
- 10 J. Forester in P. Meardi, *Gli stranieri per casa. Storia di un progetto di integrazione*, Terre di Mezzo, Milano 2001, p p.121



# DAR=CASA E SOLIDARNOSC

## LE SFIDE DELLA GESTIONE

**LA SVIZZERA TEDESCA DI STADERA** – Come si è visto nel capitolo precedente, le Quattro corti rappresentano un caso unico all'interno del comparto di edilizia residenziale pubblica di Stadera: mentre il resto del quartiere è ancora oggi soggetto a lavori previsti dal PRU, l'iniziativa delle quattro palazzine di via Palmieri/via Barrili è stata realizzata in tempi brevi ed ha già superato la metà del periodo di sperimentazione (abitate dal 2004, saranno gestite dalle cooperative fino al 2029). L'atmosfera che si respira in questa porzione dell'antico quartiere operaio è diversa rispetto al contesto. Il giorno dell'intervista a Chiara Birattari di Serpica Naro, è arrivato al Serpica Lab un signore che doveva sistemare la sua giacca; tra una chiacchiera e l'altra parla anche di Stadera, dove abita da anni: "Certo che qui non è tutto rosa e fiori, si vede di tutto in queste strade..." e una sarta risponde in tono scherzoso "Ma qui siamo nelle Quattro corti, la Svizzera tedesca dello Stadera!". Infatti, la presenza dei soci delle cooperative, che monitorano la loro corte, di Elias, custode premuroso del complesso, degli uffici di Dar=casa in via Barrili e, un tempo, dello sportello di ascolto di NoiCoop permettono un monitoraggio costante, e non invasivo, delle Quattro corti. Analogamente al Presidio dei vigili che era il "grande orecchio dello IACP", questi sono gli occhi e le orecchie dei gestori delle Quattro corti.

La vicinanza ai propri soci, in forma più o meno diretta, permette a Dar=casa e a La Famiglia/Solidarnosc di essere dei gestori presenti, che si prendono cura dei diversi aspetti dell'amministrazione in modo che sia il più efficiente possibile per la cooperativa e maggiormente rispondente alle necessità dei soci. Una modalità di gestione ben diversa da quella di ALER, gestore remoto di numerosi alloggi in cui ci sono molteplici problemi.

La differente gestione tra ALER e le cooperative è stato il motivo che ha portato alcuni inquilini a scegliere un alloggio delle Quattro corti. Tra queste c'è Maria Rosa, socia de La Famiglia/Solidarnosc, nata e vissuta nella casa ALER di via Barrili 6 fino al 2004: "Prima di trasferirci nelle Quattro corti, ALER ci aveva

proposto un appartamento in via Neera, ma si trattava di un appartamento mansardato, un po' troppo piccolo per me e mio fratello. E poi eravamo stanchi della gestione di ALER... ALER è impossibile! [...] Rispetto all'affitto che avremmo continuato a pagare a ALER, l'affitto ora è più alto, ma qui c'è una gestione diversa: il portinaio tiene tutto in ordine ed è una persona su cui davvero si può fare affidamento, poi se c'è un problema è più facile contattare la cooperativa"<sup>1</sup>. Anche Viviana, che precedentemente abitava nel quartiere popolare di Niguarda e ora vive in via Palmieri 22, riconosce la differenza tra i due contesti: "Avendo vissuto in una casa popolare e lavorando come consulente di sportello assistenza al sindacato degli inquilini, ho esperienza diretta di quanto è diverso abitare in un alloggio gestito da ALER e in uno gestito da una cooperativa. Oltre al diverso clima che c'è tra gli inquilini, anche le tempistiche con cui vengono risolti i problemi sono ben diverse. Penso a quando le cooperative hanno deciso di rifare l'impianto di riscaldamento nelle Quattro corti: in relativamente poco tempo i lavori sono stati fatti e le spese degli inquilini sono state ridotte notevolmente (se prima i conguagli erano a debito ora sono sempre a credito!). Con ALER i lavori non sarebbero svolti con questi tempi..."<sup>2</sup>.

**IMPRESA SÌ, MA SOCIALE** – La prossimità delle cooperative ai soci si riflette anche nelle forme e condizioni di pagamento dell'affitto. Per Dar=casa e La Famiglia/Solidarnosc è fondamentale mantenere la sostenibilità economica del progetto, sostenibilità che si fonda sui canoni di locazione riconosciuti dai soci. Piero Basso ha sottolineato che per Dar=casa è stata scelta "la forma cooperativa e questo voleva dire per noi dare vita a un'azienda, a qualche cosa che doveva avere un equilibrio economico, non un ente di assistenza. Impresa quindi, ma impresa sociale. Nel nostro primo statuto stava scritto: '[...] che possa offrire un alloggio, con canone accessibile a chi non può pagare un affitto a prezzo di mercato [...]'. C'era quindi il concetto di affitto da pagare, tuttavia un affitto sostenibile per chiunque"<sup>3</sup>. Per evitare di incombere in casi di morosità, entrambe le cooperative verificano con attenzione la puntualità dei pagamenti. Nel caso in cui un socio di via Barrili 17 sia inadempiente nel corrispondere l'affitto, la cooperativa La Famiglia/Solidarnosc provvede ad inviargli una prima lettera di diffida scritta dall'avvocato in cui si sollecita il pagamento del canone; se il debito non viene saldato, egli riceve una seconda lettera; se la situazione persiste, si provvede con lo sfratto. "È importante la tempestività delle lettere legali perché dimostrando un monitoraggio attento dei pagamenti si disincentiva la morosità non colpevole"<sup>4</sup> sottolinea Alessandro Maggioni, presidente di Solidarnosc.

L'approccio di Dar=casa condivide il ruolo centrale della tempestività, ma sviluppa modalità di intervento differenti. La cooperativa, che affianca all'offerta dell'alloggio un servizio di gestione sociale, ha istituito al suo interno un Gruppo morosità. Costituito da amministratori, tecnici e referenti sociali, il Gruppo morosità, non appena emerge un ritardo nel pagamento, invia un sollecito al socio;

successivamente il socio viene convocato per comprendere le cause del mancato versamento e si definisce con lui una strategia per rientrare dalla perdita. I risultati sono mediamente discreti e spesso il socio riesce a saldare il debito. “Sono un po’ in ritardo nel pagamento dell’affitto, perché da quando è iniziata la crisi spesso ricevo lo stipendio in ritardo, e anche più basso di prima. Quindi adesso, per recuperare, pago 550 euro al mese, invece di 450. Però a Dar sono bravi, perché con il ritardo che ho, un padrone di casa di arrabbierebbe, minaccerebbe di mandarmi via. Loro mi capiscono, capiscono che non è che non voglio pagare”<sup>5</sup> racconta a Giulia Genovesi un inquilino di via Palmieri 22. In altri casi, purtroppo, lo sfratto è inevitabile.

Lo sfratto, oltre ad essere una procedura spiacevole dal punto di vista umano, ha un *iter* complesso che solitamente richiede due anni per liberare l’appartamento<sup>6</sup>. Questo implica per le cooperative l’impossibilità di destinare l’alloggio a un altro socio, avendo una perdita che aumenta sempre più con il passare dei mesi. A questo si aggiungono i costi del procedimento giudiziario, che comprendono anche il compenso del fabbro e di eventuali altri soggetti la cui presenza è necessaria nel momento dell’esecuzione dello sfratto (per esempio la presenza di un medico qualora nell’immobile sia presente una persona malata e/o allettata, da trasportare

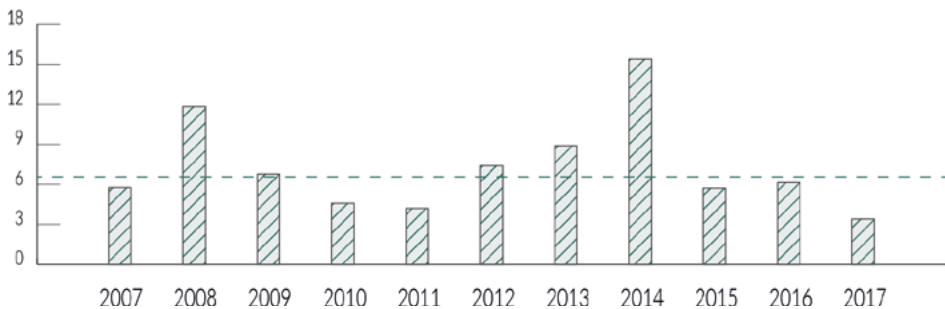


Fig. 4.3 Percentuale della morosità nella corte gestita da La Famiglia/Solidarnosc

▨ La Famiglia/Solidarnosc

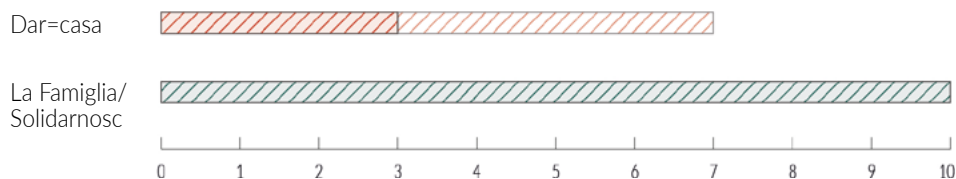
--- Media della percentuale di morosità della corte de La Famiglia/Solidarnosc

**7,6%** la morosità media nella corte di **Solidarnosc** dal 2014 a oggi

Tra il **1%** e il **5%** la morosità nella corte di **Dar=casa** dal 2014 a oggi

in un'ideale struttura). Si comprende, quindi, l'importanza dell'agire in modo preventivo e tempestivo. Dal 2004 nelle Quattro corti dieci sono stati gli sfratti eseguiti da La Famiglia/Solidarnosc, tre quelli di Dar=casa. A Stadera Dar=casa ha avuto altri quattro casi di sfratti per morosità avviati, ma non arrivati ad esecuzione: in un caso il socio, con l'aiuto del figlio, si è impegnato a saldare il debito, mentre gli altri tre sono stati risolti attraverso il contributo per la morosità incolpevole (nell'ottobre del 2018 la cooperativa ha firmato un accordo con Milano Abitare<sup>7</sup>). "Non siamo mai contenti quando un rapporto si conclude con lo sfratto del nostro socio assegnatario, una scelta sempre spiacevole anche se purtroppo necessaria per salvaguardare il futuro della cooperativa"<sup>8</sup> scrive Piero Basso, fondatore di Dar=casa.

**ALER E LA GESTIONE DA REMOTO** – Anche ALER riconosce l'importanza delle attività di monitoraggio per prevenire la morosità e cerca di evitare il passaggio giudiziale per evitare di sostenere ulteriori costi. Tuttavia, se le unità operative provinciali dell'azienda riescono ad effettuare il controllo dei pagamenti ogni due o tre mesi, Milano riesce solo una volta all'anno<sup>9</sup>. Al 2017 il capoluogo lombardo contava più di 48 mila contratti e presenta un tasso di morosità del 43,7% per un ammontare di oltre 40 milioni di euro<sup>10</sup>. Oltre a una inefficiente attività di verifica dei pagamenti, ALER Milano incontra numerose difficoltà nel comunicare con gli operatori dei servizi sociali, il che rende difficile intervenire in modo coordinato ed efficace; queste difficoltà sono meno presenti in realtà più piccole, quali Mantova o Sondrio, dove i rapporti sono più semplici e quotidiani e rendono superflui alcuni passaggi formali, sveltendo le procedure e riuscendo ad implementare interventi di successo<sup>11</sup>. Con il Presidio dei vigili prima e lo sportello di ascolto nello Spazio A poi, si ha avuto prova di come gli inquilini di ALER spesso necessitino di aiuto per comprendere la modulistica fornita dall'ente gestore. Indubbiamente la scala di intervento di ALER ha un ordine di grandezza diverso da quello di Dar=casa e di La Famiglia/Solidarnosc, ma i risultati conseguiti dalle cooperative sui temi della



**Fig. 4.4 Sfratti delle corti gestite da La Famiglia/Solidarnosc e Dar=casa dal 2004**

- Sfratti eseguiti da Dar=casa
- Sfratti avviati da Dar=casa, ma non arrivati ad esecuzione
- Sfratti eseguiti da La Famiglia/Solidarnosc



morosità e degli sfratti porta a riflettere sul grado di vicinanza tra l'ente gestore degli alloggi e i suoi inquilini e sui conseguenti effetti positivi (dal 2014 a oggi la morosità di via Palmieri 22 oscilla tra il 2 e il 5%, mentre dal 2007 al 2017 in via Barrili ha un valore medio del 7% circa). Inoltre, capita spesso che alcuni inquilini delle due palazzine delle Quattro corti gestite da ALER si informino presso gli uffici di Dar=casa per sapere se hanno un alloggio disponibile: vedendo la differenza di gestione ed essendo consapevoli che l'affitto che riconoscono ad ALER è il medesimo di quello delle cooperative, ragionevolmente vorrebbero trasferirsi in via Palmieri 22 o in via Barrili 17. Per fare questo dovrebbero, prima di tutto, diventare soci della cooperativa.

**38%** il tasso di morosità nel resto di Stadera  
**2,3 milioni di euro** l'insoluto per ALER

Fonte: E. Andreis, *Stadera, abusivi, topi e niente custodi nelle case ALER: abitanti in Tribunale*, Corriere della Sera, 15 marzo 2019, <https://milano.corriere.it/>

**IL RAPPORTO CONTRATTUALE TRA I SOCI E LA COOPERATIVA** - La selezione dei soci da parte di Dar=casa e La Famiglia/Solidarnosc è simile per quanto riguarda il reddito. Entrambe richiedono che il socio non sia titolare del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento di un altro alloggio idoneo nella stessa regione e il nucleo familiare non superi il limite massimo previsto dalla legislazione regionale per la concessione in godimento di alloggio<sup>12</sup>.

Come si è visto precedentemente [Intra cap. 3.1 par. “La scelta dei futuri inquilini”], La Famiglia/Solidarnosc chiede qualche garanzia in più al socio, verificando la sua condizione lavorativa, o richiedendo un garante, e domandando un deposito cauzionale pari a tre mensilità; Dar=casa, invece, non fa alcun tipo di selezione rispetto al reddito o alla situazione lavorativa del socio per l’assegnazione, ma il socio deve versare un deposito pari a sei mensilità. In entrambi i casi, questi criteri di selezione consentono anche a chi ha un reddito basso, e potrebbe accedere a un alloggio ERP, di diventare socio della cooperativa.

Il contratto che viene firmato tra il socio e la cooperativa è un contratto di concessione in godimento, della durata di 7 anni, rinnovabili, nel caso de La Famiglia/Solidarnosc, mentre quello di Dar=casa è di tempo indeterminato; il socio può recedere dal contratto con tre mesi di preavviso tramite raccomandata.

Tutti i contratti scadranno nel 2029, anno in cui l’accordo tra ALER e le cooperative per il comodato d’uso scade. Se nel contratto de La Famiglia/Solidarnosc non ci sono accenni a ciò che succederà dopo il 2029, Dar=casa scrive “Allo scadere del contratto DAR-ALER, ove questo non venga rinnovato,

Parte 4: Quale eredità lasciano le Quattro corti?

|                                      | <b>Dar=casa</b>  | <b>La Famiglia/Solidarnosc</b>  |
|--------------------------------------|--|---|
| <b>Requisiti</b>                     | Limiti di reddito e non proprietà di altri alloggi   | Limiti di reddito e non proprietà di altri alloggi<br>Garanzia di solvibilità |
| <b>Decorrenza</b>                    | Fino al 30 giugno 2029<br>N.B.: Allo scadere del contratto, Dar=casa si impegna ad offrire al socio il primo alloggio di analoghe caratteristiche che si rendesse disponibile  | 7 anni, rinnovabile   |
| <b>Retrocessione dal contratto</b>   | Tre mesi di preavviso  |   |
| <b>Deposito cauzionale</b>           | 6 mensilità, escluse le spese  | 3 mensilità, escluse le spese   |
| <b>Pagamento canone di locazione</b> | 55 euro/mq + spese, mensile<br>Sulle somme non pagate viene applicato l'interesse di mora  | 55 euro/mq + spese, bimensile   |
| <b>Revoca</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Morosità anche parziale nel pagamento del corrispettivo e/o delle spese che si protrae oltre i 15 giorni successivi al ricevimento del formale sollecito scritto</li> <li>- Perdita dello stato di socio</li> <li>- Mancata continuativa personale occupazione dell'alloggio da parte del Socio, non giustificata</li> <li>- Cessione a terzi dell'alloggio</li> <li>- Mutamento della destinazione abitativa dell'alloggio</li> <li>- Esecuzione di modifiche all'appartamento senza la senza la preventiva autorizzazione scritta dalla Cooperativa</li> <li>- Mancata occupazione personale dell'alloggio in modo continuativo</li> <li>- Rifiuto dell'ingresso nell'alloggio a funzionari o operai della cooperativa nonostante l'avviso di questi</li> <li>- Reddito del nucleo familiare superiore al limite massimo previsto dalla legislazione regionale per la concessione in godimento di alloggi in locazione permanente o in concessione</li> <li>- Acquisizione di diritto di proprietà o di diritti reali di godimento di altro alloggio idoneo nella stessa regione</li> </ul> |   |

**Tab. 4.I Confronto tra i contratti di concessione in godimento delle cooperative**

la Cooperativa si impegna ad offrire in godimento al socio il primo alloggio di analoghe caratteristiche che si rendesse disponibile”<sup>13</sup>. Tuttavia, alle recenti assemblee condominiali il presidente de La Famiglia/Solidarnosc ha rassicurato gli inquilini dicendo loro che la cooperativa farà il possibile affinché ALER le rinnovi il contratto<sup>14</sup>.

**UN ALLOGGIO A MISURA DI SOCIO** - Entrambe le cooperative hanno mostrato ai soci l'appartamento in cui si sarebbero trasferiti, per accertarsi che questo rispondesse alle loro esigenze e, per quanto possibile, cercano di mantenere questa corrispondenza tra richieste degli inquilini e alloggio anche nel tempo, favorendo la mobilità interna alla corte. Come emerge dalle riflessioni di Bricocoli, Gnan e Marani sulla mobilità e ristrutturazione di alcuni alloggi di edilizia residenziale pubblica all'interno del Contratto di Quartiere di Cinisello Balsamo, l'inadeguatezza dimensionale e funzionale degli alloggi, soprattutto quando questi sono sovradimensionati rispetto alle esigenze del nucleo familiare, ha delle ripercussioni sulle spese per l'abitazione che possono portare a comportamenti morosi da parte degli inquilini<sup>15</sup>.

Una comunicazione diretta tra soci e cooperative, insieme alla disponibilità della cooperativa stessa, favorisce una distribuzione efficiente degli appartamenti. Cristina, socia de La Famiglia/Solidarnosc, inizialmente aveva previsto di abitare in via Barrili 17 con il marito e i due figli; con il passare degli anni il progetto di ricongiungimento con i figli, che attualmente vivono nelle Filippine, è sfumato e per questo nel settembre 2006 ha fatto domanda alla cooperativa per un alloggio più piccolo. Due mesi dopo, Cristina si è trasferita con il marito in un bilocale della corte: le spese della coppia per l'affitto sono state significativamente ridotte, essendo il canone di locazione calcolato in base alla superficie dell'alloggio e La Famiglia/Solidarnosc ha potuto assegnare il trilocale ad un nucleo familiare più numeroso.

Per effettuare un'assegnazione il più possibile rispondente alle esigenze del socio, nel 2007 Dar=casa ha aggiornato le liste di prenotazione chiedendo ai suoi soci di compilare delle schede individuali. Come si è visto nell'intervista ad Afia, può capitare che un socio debba aspettare degli anni per l'assegnazione di un alloggio e nel frattempo le sue esigenze possono essere cambiate (per esempio, la nascita di un figlio porta a domandare un appartamento più ampio). Gran parte di queste informazioni sono note ai referenti della cooperativa per ogni singolo progetto, ma la loro organizzazione e condivisione è fondamentale per rendere consapevole la sede centrale della situazione attuale e costruire un quadro conoscitivo completo.

**IL COINVOLGIMENTO DEI SOCI QUALE PRINCIPIO DI GESTIONE** - Dar=casa investe molte energie nella conoscenza dei propri soci. Fin dall'origine all'annuale assemblea dei soci seguiva una cena sociale con lo scopo di favorire l'incontro con chi fa parte della cooperativa. Negli anni sono stati svolti anche degli studi interni: nel 2005 Sara Travaglini, allora laureanda in sociologia, ha svolto un periodo

di volontariato nella cooperativa in preparazione alla tesi in cui ha intervistato personalmente 51 soci assegnatari; nella primavera del 2012 è stata condotta una nuova indagine sui soci assegnatari con l'obiettivo di comprendere il rapporto tra il socio e la cooperativa, da cui è emerso che per un quinto dei rispondenti il referente di Dar=casa è l'interlocutore privilegiato anche per problemi non legati all'abitazione, quali il lavoro, i documenti e il rapporto con i vicini<sup>16</sup> (effettivamente Mauro Fiamenghi, referente di Dar=casa per le Quattro corti, è stato per gli assegnatari un importante punto di riferimento, soprattutto nella fase antecedente al trasferimento degli uffici della cooperativa in via Barrili 21 nel 2012).

A partire dalla conoscenza e dall'ascolto attento dei soci, Dar=casa ha cambiato il suo modo di operare, adeguandosi alle nuove esigenze che con il tempo sono emerse nella sua corte. "Per Dar la gestione sociale ha un ruolo fondamentale ed essa si deve modellare sulle esigenze degli abitanti. Non abbiamo un modello di gestione sociale prestabilito, anche perché, dal nostro punto di vista, la gestione sociale è più un processo che deve essere ridefinito al mutare delle condizioni. Il ruolo della nostra cooperativa in questo processo è quello di facilitare certi meccanismi che spontaneamente si innescano; per esempio nel momento in cui alcune mamme hanno pensato che potevano curare vicendevolmente i loro bambini, le abbiamo affiancate nell'organizzazione di una banca del tempo che potesse soddisfare i bisogni di chi abita le Quattro corti. Per noi l'obiettivo è quello dell'autonomia dell'iniziativa"<sup>17</sup> spiega Sara Travaglini.

Adattandosi al contesto, Dar=casa riesce ad intercettare i bisogni e i "gusti" dei suoi soci ed è significativo che la partecipazione alle iniziative della cooperativa sia ancora viva a distanza di 15 anni dal trasferimento dei soci nelle Quattro corti: l'entusiasmo delle prime feste organizzate da ABCittà si ritrova ancora oggi (si veda la foto a p. 123 dell'aperitivo del Natale 2018).

Da parte della cooperativa La Famiglia/Solidarnosc, invece, c'è una minore partecipazione dei soci. Dalle interviste emerge un minore legame "affettivo" tra i soci e la cooperativa e una minore conoscenza delle attività presenti all'interno del complesso delle Quattro corti, quali il Serpica Lab delle sarte di Serpica Naro. "Inizialmente gli abitanti partecipavano maggiormente alle assemblee in quanto c'erano dei problemi tecnici che influivano notevolmente sulle loro spese, come nel caso dell'impianto di riscaldamento; una volta risolti questi problemi, i nostri soci si vedono meno" racconta Federica Verona di NoiCoop "Ora vorremmo lavorare sulla cura del verde per cercare di stabilire un rapporto con loro: Alessandra [Marsiglia, membro di Noicoop, ndr] proponeva di regalare ai soci una fioriera per la ringhiera del ballatoio in cui piantare delle erbe aromatiche. In realtà è più un pretesto per conoscere gli abitanti e creare un'occasione aggregante con loro"<sup>18</sup>.

Nel periodo in cui Simona Elia di NoiCoop era presente nello spazio A con lo sportello d'ascolto, il contatto con i soci de La Famiglia/Solidarnosc era più immediato e la cooperativa aveva un punto di osservazione vicino agli abitanti di

via Barrili 17; nel momento in cui lo sportello è stato chiuso, la distanza tra i soci e la cooperativa è aumentata.

**PERSONE DIVERSE, DIVERSE ATMOSFERE** - Un fattore da tenere in considerazione è la diversa composizione delle corti gestite da Dar=casa e La Famiglia/Solidarnosc. Originariamente una differenza significativa era la quota di soci italiani; tuttavia, dal 2004 a oggi, il turnover degli inquilini all'interno della corte di via Barrili 17 ha portato ad avere una composizione di inquilini che poco si discosta da quella di via Palmieri 22 per quanto riguarda la nazionalità dei soci: se attualmente Dar=casa conta 17 soci italiani, La Famiglia/Solidarnosc ne conta 20.

Dal confronto dei due grafici riferiti alla tipologia di nuclei famigliari alle pagine 173 e 175, emerge che nella corte de La Famiglia/Solidarnosc vi sono più alloggi abitati da una singola persona, la maggior parte dei quali (11 su 19) hanno un'età superiore ai 60 anni. Si può assumere che questa categoria di persone sia meno predisposta a partecipare ad iniziative quali feste o aperitivi di condominio, iniziative che richiamano per lo più le famiglie con bambini; nel caso dell'iniziativa Piano city del 2016, dove si è tenuto un concerto di pianoforte all'interno delle Quattro corti, la corte di via Barrili 17 ha risposto con entusiasmo ("Probabilmente l'iniziativa incontrava maggiormente i gusti dei soci de La Famiglia/Solidarnosc"<sup>20</sup> riflette Simona Elia di NoiCoop). Se la cooperativa La Famiglia/Solidarnosc volesse sviluppare maggiormente delle iniziative di attivazione sociale all'interno della sua corte, dovrebbe differenziarle da quelle che Dar=casa propone ai suoi inquilini, inquilini che sono generalmente più giovani (sono solo tre gli assegnatari single over 60).

Alcuni processi di familiarizzazione tra i soci di Dar=casa sono stati favoriti dalla presenza di bambini. Le socie di Dar=casa che sono state intervistate hanno tutte figli/e nati/e nel 2004; "È molto bello che quando siamo arrivati c'erano bambini piccoli o bambini che sarebbero nati (quando sono arrivata aspettavo mia figlia). Ora che sono cresciuti capita che il sabato sera facciano tardi, ma non hanno ancora un'età per cui possono uscire da soli in città. Per questo spesso stanno a casa di qualcuno qui nella corte, spesso a casa mia che ho più spazio visto che il mio compagno torna solo qualche giorno alla settimana dato che lavora fuori Milano. Ora possono stare anche nel casotto [lo spazio A, ndr] che viene dato ai ragazzi gratuitamente. Per Halloween hanno fatto una festa e si son fermati a dormire lì per terra: si son divertiti molto e noi genitori eravamo tranquilli perché tanto erano qui! Credo che si debba molto ai bambini che in modo molto naturale hanno iniziato a fare amicizia, coinvolgendo piano piano anche i genitori"<sup>21</sup> riflette Raffaella.

Questi fattori casuali (non c'è stato da parte di Dar=casa un criterio di selezione in base all'età dei soci), sommati a un legame tra i diversi abitanti e tra gli abitanti e la cooperativa favorito anche dal lavoro di ABCittà prima dell'insediamento dei soci, porta i soci di Dar=casa ad avere un forte legame con le Quattro corti al punto

che alcuni sono poco predisposti a lasciarlo, anche se c'è la necessità di un alloggio più grande e la possibilità di trasferirsi<sup>22</sup>.

**CREARE CONNESSIONI CON L'ESTERNO** – Se Dar=casa ha curato l'essere vicina ai suoi soci, La Famiglia/Solidarnosc e NoiCoop hanno lavorato affinché le Quattro corti non si chiudessero troppo in se stesse. Per questo si sono cercati contributi e occasioni di scambio con realtà esterne al quartiere.

Un'occasione importante è stata lo “Stadera contest” per l'assegnazione dello Spazio B, l'ex lavatoio dove ora c'è il Serpica Lab; “Quando siamo arrivati, Stadera era un quartiere dove erano presenti molte realtà del terzo settore che in qualche modo “presidiavano” il territorio. Abbiamo deciso di fare un bando che si aprisse anche ad altre realtà, diverse da quelle già presenti nel territorio” racconta Federica Verona. Il corso di fotografia nello Spazio A, il concerto di Piano city, vanno nella medesima direzione di portare la città dentro le Quattro corti e le Quattro corti fuori da Stadera.

**STADERA ALL'AVANGUARDIA** – Se si colloca l'intervento delle Quattro corti nel contesto più ampio dell'inizio degli anni Duemila, quando i temi del Social Housing e della gestione sociale erano ancora poco diffusi in Italia, quello che emerge è un'esperienza pionieristica non solo per come è stata strutturata la collaborazione tra ente pubblico e privato sociale, ma anche per come le cooperative hanno affrontato le sfide della gestione.

Per Dar=casa e La Famiglia/Solidarnosc era la prima esperienza di un intero immobile da assegnare ai propri soci, il che ha concentrato e reso più evidenti alcune questioni che già prima le cooperative avevano incontrato: garantire una buona convivenza all'interno di un contesto fortemente multiculturale, assegnare gli alloggi nel modo più efficiente possibile, gestire in modo opportuno i casi di morosità e gli sfratti.

Le Quattro corti hanno rappresentato per entrambe le cooperative un campo di sperimentazione dove, stimolate dalle questioni emergenti, hanno potuto sviluppare buone pratiche e modalità di intervento innovative che sono maturare ulteriormente con le iniziative successive a Stadera (si pensi al Gruppo morosità e alla gestione sociale di Dar=casa).

## Note

- 1 Intervista a Maria Rosa, socia de La Famiglia/Solidarnosc, 23 gennaio 2019
- 2 Intervista a Viviana, socia di Dar=casa, 14 dicembre 2018
- 3 Intervista a Piero Basso, [www.generativita.it/it/document/dar-storia/367](http://www.generativita.it/it/document/dar-storia/367)
- 4 Intervista ad Alessandro Maggioni, presidente di Solidarnosc, 1 ottobre 2018
- 5 Intervista a Bulay Masengo in P. Basso, *Dar casa. Cronaca di un sogno realizzato*, Terre di mezzo, Milano 2013, p.291
- 6 Cfr B. Marani, *Lo sfratto: numeri, processi e attori*, Welforum.it, 26 novembre 2018
- 7 L'accordo riguarda l'accesso dei soci di Dar=casa a una misura del bando per la morosità incolpevole del Comune di Milano che consente agli inquilini con una causa di sfratto avviata di far coprire il proprio debito fino a 8.000 euro con un contributo erogato dall'agenzia Milano Abitare. L'accordo consente di equiparare la situazione dei soci assegnatari agli inquilini in locazione.
- 8 P. Basso, *Dar casa. Cronaca di un sogno realizzato*, Terre di mezzo, Milano 2013, p.219
- 9 Regione Lombardia, Osservatorio regionale sulla condizione abitativa, *Rapporto al Consiglio regionale 2017*, Milano luglio 2017, p.106
- 10 Ivi, p. 104
- 11 Ivi, p. 108
- 12 Dar=casa, *Regolamento per l'assegnazione in godimento di alloggi*, Art. 3  
Solidarnosc, *Regolamento di assegnazione*, Art. 3
- 13 Dar=casa, *Contratto di concessione in godimento di alloggio*, Art. 7
- 14 Si veda l'intervista ad Angelica, socia de La Famiglia/Solidarnosc, a p.140
- 15 M. Bricocoli, E. Gnan, B. Marani, *Quartieri immobili. Carriere abitative e gestione dell'edilizia residenziale pubblica: riflessioni a partire da un caso studio*, in "Polis", 1, aprile 2018, p.110
- 16 P. Basso, *Dar casa. Cronaca di un sogno realizzato*, Terre di mezzo, Milano 2013, p.342
- 17 Intervista a Sara Travaglini, presidente di Dar=casa, 28 maggio 2018
- 18 Intervista a Federica Verona, 14 dicembre 2018
- 19 Si confrontino i grafici del cap. 3.1 par. "Dalla casa all'inserimento abitativo. ABCittà, le cooperative, il quartiere" con i grafici delle pagine seguenti per osservare il cambiamento della quota di soci italiani dal 2004 al 2018 nelle corti di Dar=casa e de La Famiglia/Solidarnosc.
- 20 Intervista a Simona Elia, membro di NoiCoop, 29 gennaio 2019
- 21 Intervista a Raffaella, socia di Dar=casa, 21 novembre 2018
- 22 Si veda l'intervista a Viviana, socia di Dar=casa, a p.138
- 23 Intervista a Federica Verona, 14 dicembre 2018

## Dar=casa, Via Palmieri 22

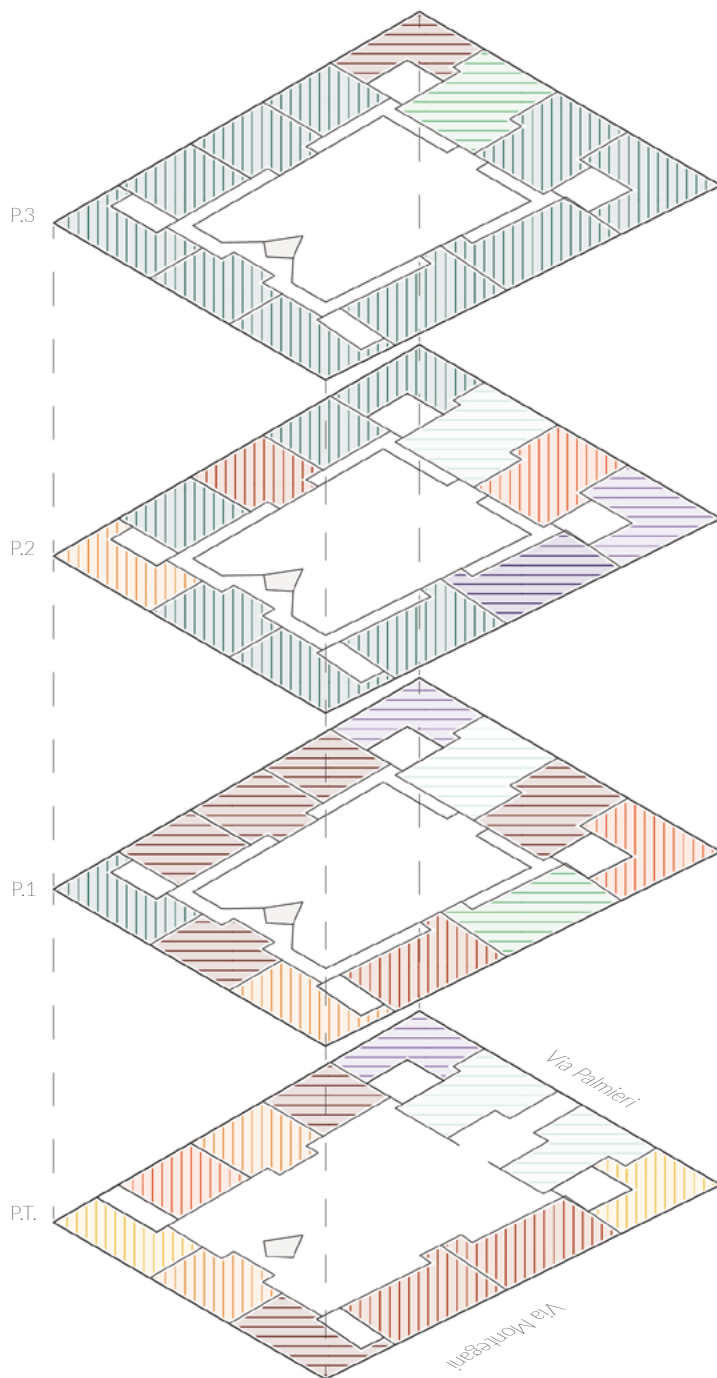


Fig. 4.5 Distribuzione dei soci all'interno della corte in base al Paese di provenienza al 2018





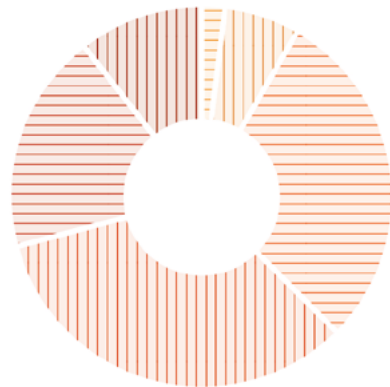
**Paese di provenienza dei soci al 2018**

- Italia (17)
- Africa Settentrionale (8)
- Africa Occidentale (4)
- America Latina (4)
- Filippine (4)
- Africa Orientale (3)
- Sri Lanka (3)
- India (2)
- Africa Centrale (2)
- Albania (1)



**Tipologia dei nuclei familiari al 2018**

- 3 o più persone (35)
- 2 persone (6)
- 1 persona (7)



**Età dei soci assegnatari al 2018**

- meno di 30 anni (1)
- dai 30 ai 39 anni (3)
- dai 40 ai 49 anni (14)
- dai 50 ai 59 anni (16)
- dai 60 ai 69 anni (9)
- oltre i 69 anni (5)

### La Famiglia/Solidarnosc, Via Barrili 17

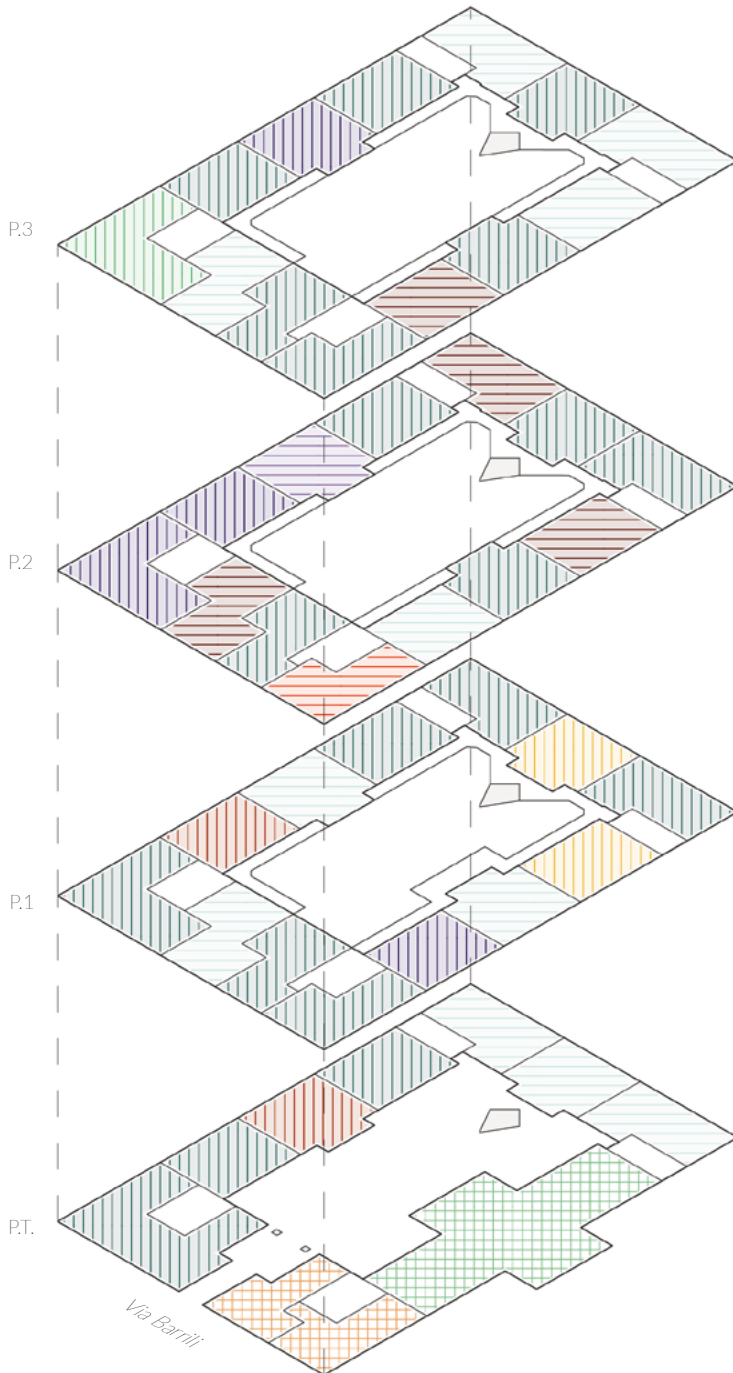
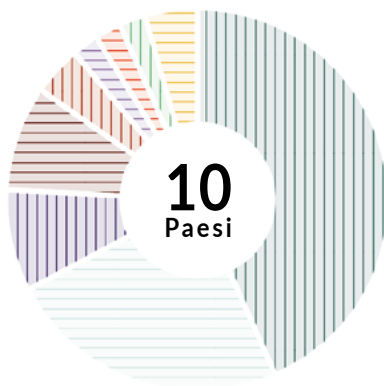


Fig. 4.6 Distribuzione dei soci all'interno della corte in base al Paese di provenienza al 2018



#### Paese di provenienza dei soci al 2018

- Italia (20)
- America Latina (11)
- Albania (4)
- Africa Settentrionale (4)
- Filippine (2)
- Africa Orientale (1)
- Ucraina (1)
- Giordania (1)
- Non specificato (2)

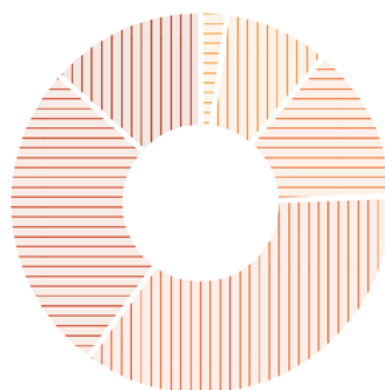
Un appartamento della corte di via Barrili è affidato all'**Associazione comunità nuova** che lo adopera per la locazione temporanea di famiglie disagiate.

Inoltre al piano terra si trovano due locali dove la **Croce rossa** e il **Gruppo di volontariato Vicenziano** svolgono diverse attività rivolte ai cittadini, tra cui dei corsi per gli anziani e servizi di iniezione e sostegno per il benessere della persona.



#### Tipologia dei nuclei famigliari al 2018

- 3 o più persone (17)
- 2 persone (11)
- 1 persona (19)



#### Età dei soci assegnatari al 2018

- meno di 30 anni (1)
- dai 30 ai 39 anni (4)
- dai 40 ai 49 anni (6)
- dai 50 ai 59 anni (16)
- dai 60 ai 69 anni (12)
- oltre i 69 anni (6)



# ERP E PRIVATO SOCIALE

## QUESTIONI E PRATICHE DELLA VALORIZZAZIONE ALTERNATIVA ALLA VENDITA

**DOVE IL PUBBLICO NON ARRIVA** - Stretta da problemi di risanamento economico, negli anni Novanta ALER decise di sperimentare la concessione a soggetti del privato sociale di alcuni suoi alloggi per i quali non aveva le risorse necessarie il recupero e/o l'interesse a farlo. L'accordo pubblico-privato prevede che quest'ultimo si occupi della ristrutturazione e della gestione dell'immobile per un tempo prestabilito e lo riconsegna all'ente pubblico, che ne mantiene la proprietà, allo scadere della concessione. Il progetto Quattro Corti, come si è visto, è un esempio di questa politica di risanamento e tutela del patrimonio pubblico.

Con questo procedimento, l'ente pubblico avvia un processo di valorizzazione del proprio patrimonio: allo scadere della concessione, infatti, riceve gli immobili in condizioni migliori rispetto a quelle in cui le ha consegnate al privato sociale. Come si è visto con il progetto delle Quattro corti, quando gli immobili sono stati consegnati alle cooperative questi non potevano essere abitati: gli edifici erano due involucri, costituiti solamente dai muri perimetrali e dalle solette interne, che necessitavano di numerosi e consistenti lavori per essere adeguati alle normative.

A Stadera, grazie all'investimento delle cooperative è stato possibile ristrutturare due intere palazzine e realizzare 97 nuovi appartamenti secondo un progetto architettonico redatto da ALER, il che garantisce all'ente pubblico di entrare in possesso di appartamenti che corrispondono alle sue esigenze allo scadere della concessione.

In tempi relativamente brevi, si è recuperato un patrimonio che sarebbe rimasto inutilizzato o soggetto ad un possibile uso improprio, generando problemi di manutenzione e di sicurezza. Agli inizi del progetto delle Quattro corti, il fenomeno dell'occupazione abusiva era diffuso nel quartiere e per questo, prima della firma del verbale di consegna dell'immobile, che affida la piena responsabilità rispetto all'appartamento assegnato ai soci, la cooperativa Dar=casa fornisce le targhette con il nome dell'inquilino da collocare sulla porta e sui citofoni per scoraggiare eventuali tentativi di occupazione. Inoltre, forti di alcune spiacevoli esperienze precedenti, la cooperativa consiglia ai soci di arredare l'appartamento con qualche mobile il prima possibile affinché l'eventuale occupazione abusiva

si configuri come “violazione di domicilio” così da richiedere lo sgombero immediato con l’impiego della forza pubblica. Fortunatamente nessun tentativo di occupazione si è verificato nelle Quattro corti<sup>1</sup>.

**UN BUON VICINO** - Ripercorrendo la storia di Dar=casa, Piero Basso ricorda come inizialmente gli abitanti di San Siro, uno dei primi interventi di recupero del patrimonio ERP di Dar=casa, non vedessero di buon occhio l’assegnazione di alcuni appartamenti di proprietà ALER ai soci della cooperativa; l’arrivo di persone esterne, per la maggior parte stranieri, destava scompiglio a chi abitava lì da anni, concependo il proprio alloggio non tanto come un servizio pubblico, ma più come un bene di loro proprietà. Con il tempo, però, gli abitanti stessi si sono accorti che avere alloggi abitati garantiva una maggiore sicurezza, evitando che questi venissero occupati abusivamente o utilizzati per attività illegali; con il tempo, gli inquilini di ALER cambiarono il loro atteggiamento nei confronti della cooperativa fino ad invitarla a recuperare altri alloggi nel quartiere. “La nostra sollecitudine nell’intervenire per riparare i guasti agli impianti o ai serramenti, rimborsando i vicini per i danni eventualmente provocati, fa la differenza rispetto alle emergenze. Il controllo periodico degli alloggi e dei suoi occupanti, i richiami al rispetto dei regolamenti condominiali e della cooperativa, il rapporto continuo e sufficientemente ravvicinato che la cooperativa intrattiene con i propri assegnatari fanno dell’inquilino Dar un ‘buon vicino di casa’. La cooperativa viene vista come una garanzia in più in fatto di tranquillità e sicurezza, un interlocutore affidabile”<sup>2</sup> scrive Cesare Moreschi di Dar=casa.

Infatti, oltre alla presenza fisica dei soci, anche la presenza di un soggetto terzo (la cooperativa), permette un maggiore presidio dei quartieri di edilizia residenziale pubblica. Talvolta la cooperativa diventa anche un interlocutore per gli assegnatari ALER: nelle Quattro corti non è raro che gli assegnatari delle due corti ALER si rivolgano agli uffici di Dar=casa per questioni relative all’alloggio e non solo. Anche in altri quartieri dove Dar=casa ha singoli appartamenti in condomini ALER capita che gli inquilini ALER ricerchino il contatto con la cooperativa: nella zona Corvetto, in una scala dove la cooperativa gestisce diversi alloggi, abitava una signora ultranovantenne che monitorava con attenzione quando Mauro Fiamenghi di Dar=casa arrivava nello stabile, cercando stabilire un contatto per parlare con lui un paio di volte alla settimana. Con il tempo tra i due si creò un rapporto di confidenza, al punto che Mauro divenne “il riferimento e il difensore affinché la signora non venisse collocata in una casa di riposo”<sup>3</sup>. Raccontando questo episodio, Mauro sottolinea come la casa sia un problema primario delle persone, ma questa esigenza è spesso correlata da altri bisogni che richiedono un’attività complementare da parte dell’ente gestore. Un’attività che con il tempo Dar=casa ha cercato di sviluppare sempre più, prestando attenzione anche ai bisogni “secondari” che i soci presentavano.

### TRA ERP E ALLOGGIO SOCIALE-

Non sempre, però, gli interventi delle cooperative vengono ben accolti dal quartiere. Si ricorda come in occasione di un'iniziativa di ABCittà per presentare il progetto delle Quattro corti agli abitanti di Stadera, si manifestò apertamente una contestazione da parte di alcuni cittadini; la ragione della critica al progetto era la sottrazione di alloggi ai programmi di edilizia residenziale pubblica, vale a dire la riduzione del numero di case per le classi più povere della popolazione in favore di classi relativamente più abbienti (che, tuttavia, non riescono ad accedere al mercato privato). Dal punto di vista formale la contestazione è valida, ma bisogna precisare che il progetto delle Quattro corti ha riguardato degli alloggi che non venivano assegnati da ALER da lungo tempo in quanto non erano nelle condizioni di poter essere abitati dagli aventi diritto; ciò che le cooperative hanno realizzato, dunque, è un'opera di risanamento che ha permesso di consegnare 97 alloggi ad una popolazione alla quale il settore pubblico non era in grado di fornire una casa dignitosa ad un canone accessibile.

Gli alloggi pubblici che vengono affidati in comodato d'uso a soggetti del privato sociale non sono soggetti alla disciplina per l'edilizia residenziale pubblica, ma divengono alloggi sociali. Secondo la nomenclatura definita nella legge regionale, questi da servizi abitativi pubblici (SAP) diventano, per il tempo della concessione, servizi abitativi

### SERVIZIO ABITATIVO PUBBLICO:

*"I servizi abitativi pubblici sono erogati dai comuni, anche in forma associata, dalle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (ALER) e dagli operatori accreditati di cui all'articolo 4, nei limiti e secondo le modalità previste dalla presente legge.*

*Essi comprendono tutti gli interventi diretti alla **realizzazione e gestione di alloggi sociali** permanentemente destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei **nuclei familiari** in stato di **disagio economico, familiare ed abitativo**"*

(L.R. 16/2016, Art. 1 comma 5)

### SERVIZIO ABITATIVO SOCIALE:

*"I servizi abitativi sono erogati dai comuni, dalle ALER e dagli operatori accreditati di cui all'articolo 4, e comprendono tutti gli interventi diretti alla realizzazione e gestione di alloggi sociali destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei **nuclei familiari** aventi una capacità economica che non consente **né** di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul **mercato abitativo privato** **né** di accedere ad un **servizio abitativo pubblico**"*

(L.R. 16/2016, Art. 1 comma 6)

sociali (SAS). La Legge Regionale 16/2016 si preoccupa dell'”integrazione sociale”<sup>4</sup> definendo una quota per le diverse categorie di nuclei familiari<sup>5</sup> da insediare nei comparti ERP; assegnando a soggetti del terzo settore nel campo abitativo si favorisce, a livello teorico, un maggiore mix sociale all'interno dei comparti di edilizia residenziale pubblica, comprendendo anche persone con redditi leggermente superiori (per l'accesso ai SAP è richiesto un ISEE-erp inferiore ai 40.000 euro, per i SAS è richiesto un reddito superiore).

Nel caso delle Quattro corti, però, questo aspetto è marginale. Dalle interviste svolte ad alcuni soci che risiedono tra via Barrili e via Palmieri è emerso che molti di questi possiedono i requisiti reddituari necessari per l'assegnazione di un alloggio popolare. Durante un seminario formativo organizzato presso il Politecnico di Milano<sup>6</sup>, Sara Travaglini ha discusso il rapporto tra edilizia residenziale pubblica e terzo settore, portando l'esperienza quasi trentennale di Dar=casa. In questa occasione ha sottolineato come nella lista di prenotazione siano poche le persone che ricadono nella “fascia grigia”: la maggior parte dei soci di Dar=casa ha un reddito che consentirebbe di accedere all'edilizia residenziale pubblica, ma non possiede altri requisiti che incidono significativamente sul punteggio per accedere ad un alloggio pubblico, primo fra questi la residenza anagrafica o lo svolgimento di attività lavorativa entro i confini di Regione Lombardia per almeno cinque anni, elemento che incide notevolmente sull'Indicatore dello Stato di Bisogno Abitativo Regionale e Comunale (ISBARC/R)<sup>7</sup>. Il mix su cui punta Dar=casa non è un mix basato su dei criteri economici, ma un mix culturale e sociale finalizzato a dare l'opportunità a persone diverse di condividere spazi e, eventualmente, svolgere attività insieme.

**IMPARARE DA STADERA** - Il progetto Quattro corti è stata una grande opportunità per le cooperative Dar=casa e La Famiglia/Solidarnosc, un'occasione per crescere e riflettere sul proprio operato.

La cooperativa Dar=casa è nata ricercando alloggi inutilizzati da ristrutturare per offrire una casa a un costo accessibile ai suoi soci e per anni il focus della cooperativa è stato proprio la riqualificazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Fino alle Quattro corti, Dar=casa aveva ottenuto in concessione solo singoli appartamenti sparsi in diversi comparti di edilizia residenziale pubblica (a San Siro, la cooperativa gestisce 40 alloggi sparsi per tutto il quadrilatero, ottenuti in tre diverse tranches), a Stadera, invece, i 48 alloggi dei soci compongono un intero edificio. Questa scelta ha rappresentato un atto di fiducia da parte dell'ente pubblico e una sfida positiva per la cooperativa che si è trovata ad affrontare questioni nuove e ad avere l'opportunità di sviluppare una gestione diversa. È dopo Stadera che diventa sempre più presente all'interno della cooperativa il tema della gestione sociale, una gestione che parte sì dalla casa, ma che è in grado di comprendere anche altre esigenze del socio assegnatario.

Dar=casa ha sempre svolto un'attività di accompagnamento dei soci, in



quanto i suoi soci giungono da contesti molto diversi: alcune persone provengono da realtà urbane in cui richiedere l'allacciamento alla luce e iscrivere i propri figli a scuola è analogo a Milano; altre vengono da contesti diversi e necessitano di un aiuto esterno per svolgere alcune procedure, soprattutto nel caso di cittadini stranieri per cui la normativa è più complessa e pesante. Mai la cooperativa si era preoccupata dell'inserimento dei suoi soci all'interno del quartiere, ma la concentrazione degli alloggi a Stadera fa emergere la necessità di non creare un ghetto e di non aggravare le relazioni di vicinato<sup>8</sup>. La critica mossa dal quartiere per la "sottrazione" di alloggi ERP, sommata al rischio di percepire i soci delle cooperative come "privilegiati" in quanto ottengono un'abitazione al di fuori delle ordinarie graduatorie pubbliche, rendono il lavoro di conoscenza, informazione e mediazione offerto dalla cooperativa ABCittà un elemento prezioso su cui fondare una buona convivenza a Stadera. Un lavoro che inizia prima del trasferimento dei soci per prevenire il conflitto ed evitare di doverlo gestire. Grazie anche a questo supporto, Dar=casa e La Famiglia/Solidarnosc hanno potuto focalizzarsi sull'offerta abitativa per i loro soci.

Sara Travaglini racconta come precedentemente la frammentazione degli alloggi della cooperativa all'interno dei comparti ERP generava dei problemi ai soci, problemi che scaturivano dalla mala manutenzione dell'edificio e degli spazi comuni di competenza ALER. Abitare in un contesto mal gestito rende più complesso la costruzione di un rapporto di fiducia tra i soci e la cooperativa, portando, talvolta, i soci ad essere meno predisposti a pagare l'affitto.

Queste questioni, fortunatamente, sono meno presenti a Stadera, dove la gestione dell'intero immobile è di competenza della cooperativa e questa riesce a trovare con maggiore facilità un accordo con ALER circa la manutenzione degli spazi comuni (si veda il caso della ristrutturazione degli ex lavatoi).

Infatti, il progetto delle Quattro corti, di durata di 25 anni, ha permesso alle cooperative di stabilire nel tempo un buon rapporto con ALER. Probabilmente questo è stato favorito dalla chiara distinzione dei compiti in capo alle cooperative e alla definizione di un obiettivo verosimilmente raggiungibile: la "riqualificazione delle condizioni di contesto che consentano un'apertura del quartiere alla città e una loro rilettura in un ambito territoriale più vasto; rottura del carattere monoclasse del quartiere Stadera: diversificazione delle classi di utenza e delle destinazioni d'uso anche attraverso l'apporto sperimentale di operatori privati che si facciano carico dei costi di recupero di nuovi alloggi da immettere sul mercato ad affitto calmierato, ma non sociale; organizzazione di elementi di sostegno e protezione che favoriscano l'inserimento di utenti deboli e/o a rischio, in collaborazione con i soggetti del privato sociale; realizzazione e riqualificazione delle strutture sociali, culturali e di servizi"<sup>9</sup>.

A partire da questa situazione favorevole nelle Quattro corti entrambe le cooperative hanno potuto riflettere e sperimentare alcune soluzioni che hanno

inciso sulle loro prospettive future. Come si accennava precedentemente, Dar=casa ha sviluppato maggiormente gli aspetti di gestore sociale, sviluppando sempre più delle competenze che in seguito son state riconosciute anche da terzi; dal 2013, infatti, la cooperativa è gestore di 122 alloggi per conto di Investite SGR e di Fondazione Housing Sociale del progetto “Cenni di cambiamento” e recentemente si occupa di corsi di formazione in merito alla gestione sociale (nel marzo 2019 ha collaborato con la Fondazione Housing Sociale e l'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Milano per l'organizzazione del corso “Un toolkit per la Gestione Sociale dei servizi abitativi” realizzato da Avanzi).

Per La Famiglia/Solidarnosc Stadera ha rappresentato il terreno dove provare ad ampliare l'operato della cooperativa che fino ad allora si era posto come primo obiettivo quello del dare una casa accessibile, cercando di inglobare solo successivamente gli aspetti sociali nella sua gestione. Questo ha prima di tutto portato ad una modifica dell'assetto operativo del Consorzio cooperative di lavoratori (CCL), con la nascita della cooperativa NoiCoop. NoiCoop ha potuto trarre esperienza dallo “Stadera contest”, elaborato per l'assegnazione dello Spazio B, esperienza che si è rivelata utile quando ha gestito il bando per le Officine Creative di Zoia (ZOC). Le Officine creative sono tre spazi di lavoro, all'interno dell'intervento edilizio realizzato da Solidarnosc in via Fratelli Zoia, dedicati a creativi, artigiani, giovani professionisti per promuovere le loro attività imprenditoriali e professionali interagendo con gli abitanti del quartiere.

Parallelamente è maturata all'interno del CCL una riflessione su come il voler favorire le attività di vicinato incide sulle soluzioni architettoniche. L'iniziativa “Cohabitat Lambrate” del CCL, la cui consegna è prevista per l'estate/autunno del 2019, si fonda “su un nuovo modo di abitare e in particolare sull'idea di condivisione tra gli abitanti”, un orientamento che richiede una dotazione di “spazi comuni per favorire la socialità contribuendo a far riscoprire ad ogni abitante il vero ruolo del ‘vicino di casa’”<sup>10</sup>.

**QUALI POLITICHE PER LA CASA DOPO LE QUATTRO CORTI?** - Se le Quattro corti sono state un fruttuoso banco di prova per le cooperative, il progetto non è stato altrettanto stimolante nei confronti delle politiche pubbliche per la casa.

“Più volte i dirigenti dell'ALER, dal vicepresidente Luciano Cecchi al direttore generale avvocato Ippolito, si sono dichiarati soddisfatti della collaborazione con Dar, e hanno menzionato la possibilità di ulteriori iniziative comuni tipo le Quattro corti di Stadera. Sinora [2013, ndr], purtroppo, nulla del genere si è ancora realizzato, e anche interventi meno ambiziosi, relativi a singoli alloggi, faticano a concretizzarsi”<sup>11</sup> e, a sei anni da questa affermazione di Piero Basso, poco è cambiato.

Non sono stati individuati altri complessi di edilizia residenziale pubblica dove le cooperative potessero operare “cielo-terra”, coinvolgendo l'intero stabile, ma si sono susseguiti bandi pubblici per singoli alloggi da allocare con finalità

diverse. Questa modalità di intervento, come si accennava precedentemente, rende più complesso l'operare della cooperativa: la dispersione di appartamenti limita lo sviluppo di una buona gestione che possa comprendere anche aspetti sociali.

A questo si aggiunge la presenza all'interno dei bandi di molteplici obiettivi che il progetto deve raggiungere. Per esempio, nel 2014 è stato avviato un interessante progetto chiamato "Ospitalità solidale", frutto della collaborazione tra il Comune di Milano, Arci, la Cooperativa Comunità e progetto e la cooperativa Dar=casa. Grazie ad alcuni fondi del Ministero della Gioventù, 24 monolocali di proprietà del Comune, che non potevano essere allocati secondo graduatoria pubblica in quanto alloggi sottosoglia, sono stati ristrutturati e assegnati a studenti e giovani lavoratori di età compresa tra i 18 e i 30 anni. Gli assegnatari possono stare in un appartamento da 6 mesi a 2 anni, con una possibilità di rinnovo del contratto, pagando un affitto inferiore rispetto al costo di un monocale nel mercato privato. Questo sconto del canone di locazione viene compensato da 10 ore di volontariato che i giovani affittuari devono svolgere mensilmente nel quartiere organizzando attività di vicinato solidale.

Se da una parte il progetto vuole dare una soluzione abitativa a una categoria praticamente esclusa dall'assegnazione degli alloggi popolari e favorire un percorso di autonomia, dall'altra parte questi ragazzi sono visti come una sorta di antidoto per i quartieri fragili nei quali si trasferiscono. Tuttavia, è difficile far conciliare un progetto che vuole intervenire sulla situazione di "precarità esistenziale" di questi giovani con un progetto di vicinato solidale attivato proprio da questi giovani precari.

Indubbiamente "Ospitalità solidale" permette la ristrutturazione e la tutela del patrimonio pubblico (sebbene si parli di 24 monolocali, un quarto degli alloggi delle cooperative a Stadera), ma la presenza di molteplici obiettivi all'interno dello stesso progetto è causa dei suoi stessi limiti e rende difficile dare una valutazione del progetto, come sottolinea Sara Travaglini in un intervento al Politecnico di Milano<sup>12</sup>.

Altre iniziative simili a "Ospitalità solidale" si sono svolte a Milano, rivolte principalmente a giovani studenti e lavoratori, una categoria che garantisce una maggiore certezza del pagamento del canone mensile, per cui difficilmente l'ente gestore deve affrontare il problema della morosità.

In altri casi, la ristrutturazione e l'assegnazione di un alloggio popolare a categorie appartenenti alla cosiddetta "fascia grigia" è il primo passaggio per l'alienazione del patrimonio pubblico. Il progetto Abit@Giovani, promosso da Regione Lombardia, ALER Milano, Fondazione Cariplo, Fondazione Housing Sociale e Don Gino Rigoldi nel 2013, prevede l'assegnazione di 204 alloggi di diversi tagli e dimensioni (dal monocale al quadrilocale) a giovani under 35 e a coppie composte da due adulti la cui somma di età, alla data di iscrizione, non superi i 70 anni. Gli appartamenti, localizzati in stabili di edilizia residenziale pubblica e oggi svincolati dal patrimonio ERP, sono stati acquisiti dal Fondo

Immobiliare di Lombardia (FIL, fondo sottoscritto dal Fondo nazionale investimenti per l'abitare (FIA), per maggiori informazioni si guardi la scheda che segue) e vengono affittati a giovani tramite la formula del patto di futura vendita che rende disponibile l'acquisto dell'immobile dal 5° ed entro l'8° anno di locazione. Diversamente dalle Quattro corti, questi appartamenti non verranno più immessi nel circuito ERP, ma diventeranno alloggi privati. Per soddisfare il fabbisogno abitativo di giovani che hanno difficoltà a inserirsi nel mercato libero e facilitare l'acquisto della casa, il patrimonio pubblico viene eroso ulteriormente.

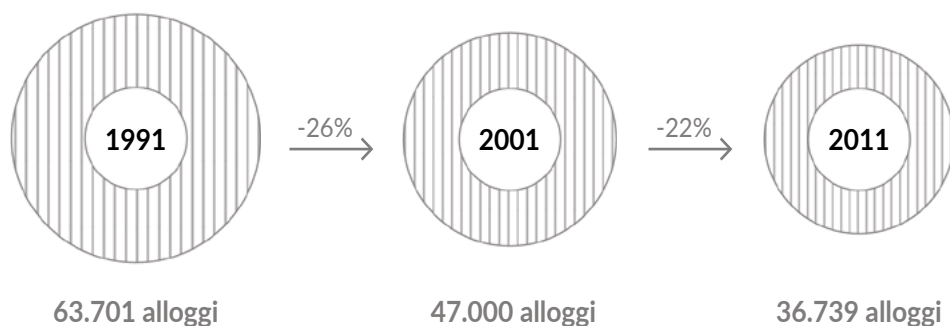


Fig. 4.7 Alloggi ex-IACP/ERP a Milano, una risorsa in riduzione

Fonte: [www.for-rent.polimi.it](http://www.for-rent.polimi.it)

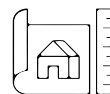
**IL MODELLO DELLE QUATTRO CORTI PER RIQUALIFICARE E TUTELARE IL PATRIMONIO PUBBLICO** - In un periodo in cui il settore dell'edilizia residenziale pubblica ha dovuto affrontare una costante riduzione dei finanziamenti pubblici, insieme alla contrazione della diretta realizzazione di alloggi da parte dell'ente pubblico, il tema della casa accessibile (*affordable housing*) sta acquisendo sempre più importanza sia nel dibattito accademico sia nelle politiche abitative<sup>13</sup>. L'aumento delle persone alla ricerca di una casa a un costo accessibile ha portato allo sviluppo di nuovi modelli e istituzioni per la realizzazione di abitazioni per chi non può permettersi di sostenere i costi del mercato privato della casa, né è in possesso dei requisiti necessari per richiedere una casa popolare (la cosiddetta "fascia grigia"). Molti sono i nuovi immobili realizzati a Milano per rispondere a queste esigenze, forse il più noto è "Cenni di cambiamento" realizzato da InvestiRE Sgr (società di gestione del Fondo Immobiliare di Lombardia (FIL)) e dalla Fondazione Housing Sociale. "Le caratteristiche, di reddito e d'altra natura, richieste per poter accedere agli alloggi a canone sociale e moderato [di via Cenni] sono quelle previste dalla normativa regionale, in particolare cinque anni di residenza in Lombardia e un reddito Isee minimo di 16.000 euro per l'accesso al canone moderato" scrive Piero Basso di Dar=casa che in via Cenni si occupa della



### Definizione di alloggio sociale

D.M. 22 aprile 2008

unità immobiliari per individui non in grado di accedere alla locazione nel libero mercato recuperati o realizzati da operatori pubblici e privati con contributi o agevolazioni pubbliche



### Piano nazionale di edilizia abitativa

D.P.C.M. 16 luglio 2009

possibilità di utilizzare i fondi immobiliari chiusi come strumento per finanziare la realizzazione di alloggi sociali



### Istituzione del Fondo nazionale investimenti per l'abitare (FIA)

Istituito da Cassa depositi e prestiti Investimenti (CDPI) nel 2009, operativo dal 2010

**Missione:** investimenti nel settore dell'edilizia privata sociale per incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati

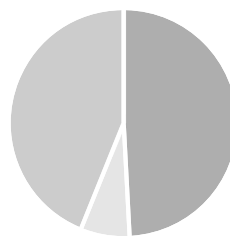
**Durata:** 35 anni, oltre eventuale proroga non superiore a 3 anni

## 2,28 miliardi di euro

**1 miliardo** da Cassa depositi e prestiti

**888 milioni** da gruppi bancari e assicurativi e di casse di previdenza privata

**140 milioni** dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti



partecipazioni nel limite **massimo del'80%** per sollecitare l'investimento di risorse da parte di soggetti terzi, permettendo al FIA di mantenere una presenza rilevante

Con il **Fondo Immobiliare Lombardia - Comparto Uno** (sottoscritto da FIA, Regione Lombardia, Fondazione Cariplo, gruppi bancari, assicurativi e immobiliari e da CDP) sono stati finanziati progetti quali **Cenni di cambiamento** e **Abit@Giovani** a Milano.



## Progetto Abit@Giovani

**Dove:** Milano, quartieri ERP

**Proprietà area:** ALER

**Inizio del cantiere:** Settembre 2013

**Promotori:** Regione Lombardia, ALER Milano, Fondazione Cariplo, Fondazione Housing Sociale, Don Gino Rigoldi

**Gestore:** InvestiRE Sgr/ Fondazione Housing Sociale

**Target:** giovani under 35 e alle coppie composte da due adulti la cui somma di età, alla data di iscrizione, non superi i 70 anni

**Offerta:** 204 alloggi di diversi tagli e dimensioni (dal monolocale al quadrilocale) localizzati in stabili di edilizia residenziale pubblica, oggi svincolati dal patrimonio. Oltre all'alloggio viene data la possibilità di far parte di una comunità di residenti attiva e partecipe: una piattaforma apposita ([www.abitagiovani.net](http://www.abitagiovani.net)) è dedicata alla community dei residenti.

**Tipologia di contratto:** Patto di futura vendita, contratto di locazione della durata di 4 anni rinnovabile per altri 4



- A Comasina
- B Quarto Oggiaro
- C Quartiere Olmi
- D Palmanova
- E Quarto Cagnino
- F Mac Mahon
- G Niguarda - Bicocca
- H Via Bolla
- I Gallaratese
- J Via Medeghino
- K Inganni
- L Lorenteggio
- M Morsenchio
- N Via Abbiati
- O Quartiere Restocco-Maroni
- P Viale Argonne
- Q Bisceglie
- R Corvetto
- Altri alloggi

Fonti: [www.abitagiovani.it](http://www.abitagiovani.it) ; F. Cognetti, A. Delera, *For Rent. Politiche e progetti per la casa accessibile a Milano*, Mimesis, 2017

Abit@Giovani è un progetto che si pone come obiettivo di soddisfare il fabbisogno abitativo di **giovani under 35** e a coppie la cui somma di età sia inferiore ai 70 anni che hanno difficoltà a inserirsi nel mercato libero e facilitare l'acquisto della casa.

Il Fondo Immobiliare di Lombardia ha acquisito alcuni alloggi di proprietà ALER, localizzati in diverse zone della città di Milano; questi appartamenti vengono affittati tramite la formula del **patto di futura vendita** che rende disponibile l'acquisto dell'immobile dal 5° ed entro l'8° anno di locazione.

Oltre ai requisiti di età, agli inquilini viene richiesto di versare una caparra pari al 10% del valore dell'alloggio non più restituibile e la possibilità di acquistare l'immobile entro l'ottavo anno di locazione. Il canone mensile è composto per il 50% dal canone di locazione (inclusivo di Iva al 10%) e per il 50% dall'acconto prezzo (inclusivo di Iva al 4% prima casa); tale costo non include le spese di gestione condominiali.

| ZONA           | MQ     | TIPOLOGIA    | PREZZO TOT ALLOGGIO | CAPARRA   | LOCAZIONE+ ACCONTO |
|----------------|--------|--------------|---------------------|-----------|--------------------|
| Comasina       | 54,92  | bilocale     | 94.716,96           | 9.107,40  | 406,42             |
| Quarto Oggiaro | 128,53 | quadrilocale | 174.440,92          | 16.773,17 | 676,15             |

Abit@Giovani rappresenta un caso di **alienazione del patrimonio edilizio** volto alla *mixité* nei quartieri di edilizia pubblica, dove l'abitazione è *“un punto di partenza per poter sviluppare iniziative condivise, costruire relazioni e collaborazioni tra abitanti Abit@Giovani, sviluppare rapporti di buon vicinato con gli altri residenti dello stabile e con altri soggetti di riferimento nel quartiere”*. Per questo viene sottolineata la dimensione dell'**“abitare collaborativo”** che viene promosso anche tramite l'istituzione di una apposita piattaforma per gli aderenti al progetto.

Grazie ad un accordo tra gli investitori del Fondo Immobiliare Lombardia, InvestiRE Sgr e l'azienda ALER, gli alloggi di proprietà ALER sono stati acquisiti dal Fondo Immobiliare Lombardia; contestualmente, ALER ha sottoscritto delle quote infruttifere del Fondo FIL per un valore pari a quello dell'apporto (tra le parti si è stabilito un valore forfettario di 1.000 euro/mq per alloggio). Tali quote automaticamente vengono convertite in quote ordinarie, dunque fruttifere, a partire dal primo giorno del periodo contabile successivo alla scadenza del nono anno dell'emissione della quota. Allo stesso tempo ALER ha siglato un accordo per la cessione delle quote, dopo la loro conversione allo scadere del nono anno, a Fondazione Cariplo per un ammontare non superiore ai 16,5 milioni di euro. Questo meccanismo avrebbe permesso ad ALER di ottenere delle anticipazioni finanziarie pari a 15 milioni di euro.

gestione sociale dal 2013; “questo limite, purtroppo, porta all’esclusione di molti soci di Dar, pur in possesso di tutti gli altri requisiti, perché non raggiungono il reddito minimo richiesto”<sup>14</sup>. Come può essere soddisfatta la domanda di chi a Milano non può accedere né agli alloggi sociali, per colpa del reddito, né ad un alloggio pubblico, per colpa delle liste di attesa troppo lunghe o dell’assenza di alcuni requisiti (ad esempio la residenza di almeno 5 anni in Lombardia)?

Il progetto delle Quattro corti mostra una possibile soluzione sia nel breve che nel lungo termine.

Come è emerso dal lavoro sul campo, a Stadera le cooperative sono state in grado di dare una risposta efficace a una varietà di bisogni abitativi che sarebbero altrimenti rimasti insoddisfatti; tra gli abitanti delle Quattro Corti si trovano: assegnatari di alloggio pubblico insofferenti delle modalità di gestione dell’ente regionale; persone in cerca di una soluzione abitativa a un prezzo accessibile, e comunque molto minore di quello di mercato, o affiancata da una gestione sociale; aventi diritto all’alloggio popolare che non potevano aspettare le lunghe in liste d’attesa e che, pur di avere un appartamento dignitoso in tempi brevi, hanno deciso di pagare un affitto leggermente maggiore. In parte, dunque, le corti de La Famiglia/Solidarnosc e Dar=casa danno un’abitazione agli aventi diritto di un alloggio ERP fino alla scadenza del contratto tra ALER e le cooperative nel 2029.

Nel 2029, se il contratto di comodato non sarà rinnovato, ALER rientrerà in possesso delle palazzine di via Palmieri 22 e via Barrili 17: 97 alloggi abitabili, in buone condizioni, torneranno in gestione dell’ente pubblico. Se questo deciderà di immetterli nuovamente nel circuito ERP, 97 nuclei famigliari in attesa di una casa popolare potranno trovare una casa dignitosa ed economicamente accessibile.

A 20 anni dalla sua ideazione, il progetto delle Quattro corti risulta una significativa pratica di rigenerazione dell’edilizia pubblica che coinvolge risorse e competenze del privato sociale, ma che ha avuto scarsa risonanza pubblica e accademica. Dopo aver sperimentato come il privato sociale abbia saputo affiancarsi all’ente pubblico a Stadera, raggiungendo gli obiettivi previsti nel progetto iniziale, le attuali iniziative che riguardano gli alloggi popolari a Milano appaiono molto meno ambiziose, in alcuni casi addirittura nocive nei confronti del patrimonio pubblico. Se il “modello Quattro corti” fosse stato replicato in altre proprietà ALER, si pensi ai 204 alloggi del progetto Abit@Giovani o al “Piano straordinario di vendite” che prevede l’alienazione di circa 10.000 alloggi pubblici entro il 2019, si sarebbe potuta attuare una vera valorizzazione del patrimonio pubblico e tutelare le classi più deboli che sono sempre meno destinatarie delle politiche attuali<sup>15</sup>.

Tuttavia, a Milano sono ancora numerosi gli alloggi non assegnabili per problemi di manutenzione e i contesti che ALER ha difficoltà a gestire (si pensi alla situazione di spaccio, illegalità e degrado di via Gola a Milano, in zona Navigli): l’ente pubblico ha ancora la possibilità di definire una nuova traiettoria per la valorizzazione del suo patrimonio.



A Milano...



# 25.706

domande ERP attive al 31 marzo 2017



# 781

assegnazioni ERP nel 2016

*"I dati [...] si riferiscono quindi a periodi temporali diversi; [...] Ciononostante, appare evidente che le assegnazioni effettuate sono esigue rispetto al numero di domande in attesa di assegnazione, effetto quest'ultimo legato all'esiguità del numero di unità abitative che si rendono man mano disponibili per le assegnazioni"*

Fonte: Osservatorio regionale sulla condizione abitativa, Regione Lombardia, 2017

## Note

- 1 P. Basso, *Dar casa. Cronaca di un sogno realizzato*, Terre di mezzo, Milano 2013, p.287
- 2 Ivi, p.324
- 3 Ivi, p. 350
- 4 L.R. 16/2016, Art. 14
- 5 *“Al fine di garantire la sostenibilità economica e di favorire l'integrazione sociale nei servizi abitativi pubblici, le assegnazioni riguardanti i nuclei familiari in condizioni di indigenza presi in carico dai servizi sociali comunali, sono disposte nella misura del 20 per cento delle unità abitative annualmente disponibili. I comuni possono superare la suddetta soglia con riguardo al patrimonio di proprietà comunale, garantendo la copertura delle relative spese di alloggio.”* (L.R. 16/2016, Art. 23 comma 3). I rimanenti alloggi vengono distribuiti secondo le seguenti quote: a) Anziani: 30%; b) Famiglie monoparentali: 20%; c) Disabili: 15%; d) Famiglie di nuova formazione: 20%; e) Appartenenti alle forze di polizia: 10%; f) Altre categorie di rilevanza sociale: 5% (L.R. 16/2016, Art. 14 comma 3).  
Secondo i sindacati degli inquilini la legge ha un *“trattamento discriminatorio dei nuclei indigenti, che contravviene le finalità dell’edilizia residenziale pubblica: limitando al 20% le assegnazioni a questa categoria; richiedendo una attestazione preventiva di indigenza per presentare la domanda; rendendo impossibile la presentazione della domanda fuori dal Comune di residenza”* (Cgil Lombardia, Cisl Lombardia, Uil Lombardia, Sunia Lombardia, Siset Lombardia, Uniat Lombardia, Unione Inquilini Lombardia, Conia Lombardia, Comunicato relativo all’audizione delle Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e Confederali Regionali da parte della V Commissione del Consiglio Regionale, Milano 31 gennaio 2019). Si consideri che nel 2016 a Milano le assegnazioni a nuclei familiari in condizioni di indigenza hanno riguardato il 30% del totale degli alloggi assegnati (Regione Lombardia, *Osservatorio regionale sulla condizione abitativa, Rapporto al consiglio regionale*, Milano luglio 2017)
- 6 *Case al futuro. Nuovi indirizzi per l’abitare sociale a partire della riforma lombarda*, seminario formativo promosso da Offerta sociale e Politecnico di Milano, 11 febbraio 2019
- 7 I sindacati degli inquilini danno un giudizio negativo al nuovo regolamento regionale per l’assegnazione e l’accesso agli alloggi pubblici; tra gli aspetti più controversi di questo regolamento sottolineano la presenza di un *“sistema dei punteggi totalmente squilibrato, che privilegia le condizioni soggettive (esempio la durata della residenza in Regione e nel Comune incide per quasi il 40% del punteggio), anziché le condizioni oggettive di bisogno”* (Cgil Lombardia, Cisl Lombardia, Uil Lombardia, Sunia Lombardia, Siset Lombardia, Uniat Lombardia, Unione Inquilini Lombardia, Conia Lombardia, Comunicato relativo all’audizione delle Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e Confederali Regionali da parte della V Commissione del Consiglio Regionale, Milano 31 gennaio 2019)

- 8 P. Meardi, *Gli stranieri per casa. Storia di un progetto di integrazione*, Terre di Mezzo, Milano 2001, p.17
- 9 Regione Lombardia, ALER, Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto, *Convenzione quadro*, Milano 13 luglio 2001, p.5
- 10 <http://www.cclcerchicasa.it/iniziative/lambrate>
- 11 P. Basso, *Dar casa. Cronaca di un sogno realizzato*, Terre di mezzo, Milano 2013, p.375
- 12 *Case al futuro. Nuovi indirizzi per l'abitare sociale a partire della riforma lombarda*, seminario formativo promosso da Offerta sociale e Politecnico di Milano, 11 febbraio 2019
- 13 D. Czischke, G. van Bortel, "An exploration of concepts and policies on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and The Netherlands" in "Journal of Housing and the Build environment", 2018, pp. 1-21
- 14 P. Basso, *Dar casa. Cronaca di un sogno realizzato*, Terre di mezzo, Milano 2013, p.387
- 15 Cfr A. Tosi, *Le case dei poveri. È ancora possibile un welfare abitativo?*, Mimesis, Milano 2017



# CONCLUSIONI

---

## UN CASO PIONIERISTICO PER RIPENSARE LA VALORIZZAZIONE DELL'ERP

La tesi ricostruisce il percorso che ha portato alla realizzazione del progetto delle Quattro corti nel quartiere milanese di Stadera. Per comprendere da dove nasce questa iniziativa pionieristica di riqualificazione del patrimonio pubblico è stato necessario ripercorrere la storia del quartiere, partendo dalla sua costruzione negli anni Trenta e analizzando le trasformazioni che hanno portato l'originario quartiere operaio della "Baia del re" ad essere ritratto dalla stampa come il "Bronx di Milano" negli anni Novanta. Particolare attenzione è stata posta ai progetti proposti per risanare la difficile situazione di degrado fisico e sociale in cui verteva Stadera, a partire dal Presidio dei vigili urbani di via Palmieri, strumento con cui le istituzioni, tra cui l'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP), hanno ristabilito un contatto con una porzione della città allora controllata dalla criminalità. Tramite ricerca archivistica, si è ricostruita la successione delle opere di ristrutturazione previste dallo IACP prima e da ALER poi, fino a giungere alla redazione del Programma di Recupero Urbano (PRU) nel 1999, all'interno del quale si inserisce l'iniziativa delle Quattro corti.

Per il risanamento delle quattro palazzine a corte chiusa di via Palmieri/via Barrili venne proposta una modalità inedita: gli immobili vengono esclusi dalla disciplina per l'edilizia residenziale pubblica e mentre la proprietà rimane di ALER, il costo dell'adeguamento di due edifici è a carico di soggetti del privato sociale a cui viene concesso in comodato l'usufrutto degli alloggi per venticinque anni.

Tuttavia, l'introduzione di questa iniziativa all'interno del Programma di Recupero Urbano è solo l'esito formale di un più ampio e complesso processo che ha coinvolto diversi soggetti. Già prima della redazione del PRU, infatti, Regione Lombardia, aveva avviato una serie di tavoli con i sindacati degli inquilini e alcuni rappresentanti dei principali attori privati che si occupano, in modo differente, del tema dell'abitazione (imprenditori, costruttori e cooperative di abitanti, etc); lo scopo era di mettere in comunicazione queste diverse realtà, valutando se, in generale, fosse possibile una collaborazione per ampliare l'offerta abitativa per

quelle fasce di popolazione che non riescono ad accedere al mercato libero e, nello specifico, se ci fossero dei soggetti interessati ad operare nelle Quattro corti.

La proposta riesce ad incontrare l'interesse dei diversi soggetti: ALER, in difficoltà a gestire e mantenere il suo ampio patrimonio immobiliare, coglie l'opportunità di mantenere la proprietà degli immobili sgravandosi del costo di risanamento delle due palazzine affidate alle cooperative; i soggetti del privato sociale ottengono la gestione di quarantasette appartamenti al costo dei lavori di risanamento, una condizione economicamente vantaggiosa.

Grazie alla regia di Regione Lombardia e all'accordo stipulato tra questa, ALER e l'Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto (quest'ultima rappresentante delle centrali cooperative e dei sindacati degli inquilini), è stato possibile assegnare tramite convenzione le corti di via Palmieri 22 e via Barrili 17 alle cooperative d'abitazione Dar=casa e La Famiglia, oggi Solidarnosc.

Dal 2004, anno in cui sono terminati i lavori di ristrutturazione, novantasette nuclei famigliari hanno trovato una soluzione abitativa in edifici che per anni erano rimasti disabitati in quanto non corrispondenti agli standard definiti dalla normativa (la maggior parte degli alloggi delle Quattro corti, infatti, erano monolocali con superficie inferiore ai 28 mq e privi di adeguati servizi igienici).

Attualmente tra i soci residenti in via Palmieri e in via Barrili si trovano persone appartenenti a una fascia economica medio-bassa, famiglie monoreddito ed individui con reddito precario. Alcuni di loro hanno i requisiti economici per accedere a una casa popolare e sono in attesa di una assegnazione da parte di ALER; nel frattempo, non riuscendo a permettersi una casa nel mercato privato della locazione, hanno trovato a Stadera una soluzione abitativa ad un prezzo sostenibile.

Dalle interviste agli abitanti emerge come sia stata la necessità di una casa a portarli a diventare soci della cooperativa; solo in un caso l'intervistato ha scelto di trasferirsi nelle Quattro corti perché insofferente alle modalità di gestione di ALER, optando per una soluzione economicamente più dispendiosa, ma con una gestione che risponde maggiormente ai suoi bisogni. Tuttavia, chi ha avuto modo di abitare in un alloggio popolare, pone l'accento su come le cooperative siano più presenti e risolvano i problemi con tempistiche più rapide rispetto ad ALER.

L'esperienza delle Quattro corti ha attirato l'attenzione di molti studiosi per come le cooperative, affrontando quotidianamente e da vicino le esigenze dei loro soci, sono state in grado di innovarsi e di sviluppare modalità di gestione efficienti sia dal punto di vista economico (contenendo significativamente la morosità) sia dal punto di vista sociale (favorendo l'inserimento abitativo in un contesto fortemente multiculturale), anticipando alcuni temi dell'housing sociale oggi ampiamente dibattuti.

Minore attenzione, invece, è stata dedicata all'origine del progetto, vale a dire

alla virtuosa collaborazione tra ente pubblico e soggetti del privato sociale per la ristrutturazione delle palazzine. Senza la disponibilità di alloggi da assegnare ai propri soci, le cooperative non avrebbero potuto implementare la loro gestione, comprendendo quegli aspetti dell'abitare che vanno oltre la dimensione fisica della casa.

Entrambe le cooperative giudicano l'iniziativa delle Quattro corti come un'esperienza significativa, che ha permesso di strutturare e indirizzare il loro operato. Nel ripercorrere la storia di Dar=casa il presidente onorario Piero Basso si riferisce all'iniziativa delle Quattro corti come al "fiore all'occhiello" della cooperativa, la prova concreta che "si possono realizzare case dignitose per chi ne ha bisogno e offrirle a dei prezzi accessibili senza essere un'associazione caritativa né andare in fallimento"<sup>1</sup>; in modo molto simile Alessandro Maggioni, presidente di Solidarnosc, descrive l'esperienza dalla corte di via Barrili come "un'esperienza germinativa, la dimostrazione che le cooperative d'abitazione possono fornire una vera risposta sussidiaria all'offerta pubblica"<sup>2</sup>. A vent'anni dalla sua ideazione e a quindici anni dall'entrata dei soci, Dar=casa e de La Famiglia/Solidarnosc si dicono ben disposte ad effettuare un intervento analogo a quello delle Quattro corti in altri contesti popolari della città di Milano, ricreando un clima di collaborazione tra pubblico e privato sociale dove la tutela del patrimonio pubblico si combini all'offerta di un alloggio per chi non può far richiesta per un alloggio popolare, ma non ha nemmeno il reddito necessario per accedere al libero mercato.

In un periodo in cui le trasformazioni nel mercato del lavoro e la crisi economica hanno portato a una maggiore e più complessa domanda per gli alloggi pubblici, incrementando ulteriormente le richieste per un alloggio popolare, ALER ha programmato un Piano straordinario di vendite che prevede l'alienazione di circa 10.000 alloggi entro il 2019 "al fine di conseguire il risanamento aziendale"<sup>3</sup>; una strategia di rientro del debito che ha come conseguenze la diminuzione degli alloggi di proprietà pubblica, sottodimensionando ulteriormente l'offerta degli alloggi pubblici rispetto al bisogno, e destinando, di fatto, le poche assegnazioni ad individui o nuclei familiari cosiddetti multiproblematici.

Oltre alla vendita diretta degli immobili tramite aste, l'ente pubblico ha ideato alcuni progetti, supportati da soggetti esterni, in cui alcuni suoi alloggi vengono affittati tramite la formula del "patto di futura vendita" (si veda a p.186 la scheda del progetto Abit@giovani, promosso da ALER con il supporto, tra gli altri, della Fondazione Housing sociale, che prevede l'affitto di alcuni appartamenti ALER a giovani under 35 che possono acquistare l'immobile a partire dal quinto ed entro l'ottavo anno di locazione).

Dal lavoro di ricerca sul campo e dalle interviste ai soci e ai soggetti attuatori, il progetto delle Quattro corti si dimostra un esempio virtuoso di collaborazione

tra il pubblico e il privato sociale, i cui esiti positivi si mostrano sia nel breve termine, dando una risposta a chi non riesce ad avere in locazione né un alloggio pubblico né uno privato, sia nel lungo termine, garantendo all'ente pubblico di rientrare in possesso di alloggi adeguati alla normativa e in buono stato allo scadere della concessione alle cooperative.

Tuttavia, nonostante la disponibilità da parte di Dar=casa e La Famiglia/Solidarnosc a replicare l'iniziativa, le Quattro corti sono rimaste un caso innovativo di riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica privo di un seguito. La volontà e la regia pubblica che avevano dato vita al progetto delle Quattro corti sono venute meno, gli enti gestori hanno alimentato la loro natura aziendalistica a discapito della loro istanza sociale di garantire una soluzione abitativa ai ceti meno abbienti.

In un contesto di generale disinvestimento sulle politiche abitative, che contrasta con la sempre più pressante domanda per una casa accessibile, è importante riflettere sulla riproduzione di una modalità pionieristica di riqualificazione del patrimonio pubblico che allontani il pericolo di dismissione e permetta una sua vera valorizzazione.

## Note

- 1 P. Basso, *Dar casa. Cronaca di un sogno realizzato*, Terre di mezzo, Milano 2013, p.242
- 2 Intervista ad Alessandro Maggioni, presidente di Solidarnosc, 29 febbraio 2019
- 3 L.R. 24/2014, Art. 14







## BIBLIOGRAFIA

### Libri

Alietti A., Cabras M., Lorenzoni D., Verardi R. (a cura di), *Milano, Stadera: abitare i luoghi delle differenze*, Franco Angeli, Milano 1998

Bargiggia F., Bricocoli M. (a cura di), *Politiche per la casa e strumenti di riqualificazione urbana: i contratti di quartiere 2 in Lombardia*, Edicom Edizioni, Monfalcone 2005

Basso P., *Dar casa. Cronaca di un sogno realizzato*, Terre di mezzo, Milano 2013

Cognetti F., Delera A. (a cura di), *For rent: politiche e progetti per la casa accessibile a Milano*, Mimesis, Milano 2017

Meardi P., *Gli stranieri per casa. Storia di un progetto di integrazione*, Terre di Mezzo, Milano 2001

Tosi A., *Le case dei poveri. È ancora possibile un welfare abitativo?*, Mimesis, Milano 2017

### Documentazione tecnica (in ordine cronologico)

Aa. Vv., *Recupero dei quartieri storici di Milano, Libro Bianco, analisi e proposte*, Società editrice Edilizia Popolare, Milano 1993

Lanza L., *Relazione di tirocinio A.A 1993/1994*, Milano 1994\*

Blasi C., Guiducci R., Scoccimarro A., *Programma di investimenti quadriennali 1992-1995 di edilizia residenziale pubblica: proposte e progetti IACPM, Rapporto conclusivo - Scheda dei Sette quartieri*, Milano 1995

ALER, *Programma di recupero urbano Stadera. Progetto preliminare*, Milano, 1999

Galbiati G., Maggioni A., *Relazione illustrativa del progetto di recupero del quartiere ALER-Stadera*, Milano, aprile 2000

Regione Lombardia, ALER, Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto, *Convenzione quadro*, Milano 13 luglio 2001

ALER, Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto, Coop. Dar=casa, Coop. La Famiglia, *Contratto di comodato di edifici da ristrutturare nell'ambito del programma di recupero urbano del q.re Stadera- Milano, ai sensi dell'art. 11 L. 493/93*, Milano 30 luglio 2002

ALER, *Verbale di consegna degli edifici di via Barrili 17 e via Palmieri 22*, Milano 1 agosto 2002

Regione Lombardia, *Osservatorio regionale sulla condizione abitativa, Rapporto al Consiglio regionale 2017*, Milano luglio 2017

Dar=casa, *Regolamento per l'assegnazione in godimento di alloggi*

Dar=casa, *Patto di convivenza*

Solidarnosc, *Regolamento di assegnazione*

## Articoli

Bertoncin B., *Offrire un caffè al vigile urbano...intervista a Giuseppe Cordini, Massimo Bricocoli, Simona Pognant*, in "Una città", 93, marzo 2001

Bricocoli M., *Se la casa diventa un servizio. Criticità e paradossi*, Welforum.it, 6 novembre 2018

Bricocoli M., Gnan E., Marani B., *Quartieri immobili. Carriere abitative e gestione dell'edilizia residenziale pubblica: riflessioni a partire da un caso studio*, in "Polis", 1, aprile 2018

Czischke D., van Bortel G., *An exploration of concepts and policies on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and The Netherlands*, in "Journal of Housing and the Build environment", 2018

Lanza L., *Articolo su esperienza al quartiere Stadera per Animazione Sociale*, giugno 1996\*

Marani B., *Lo sfratto: numeri, processi e attori*, Welforum.it, 26 novembre 2018

### Articoli di cronaca (in ordine cronologico)

Dazzi Z., *Sgomberate i labirinti*, in "La Repubblica", 24 gennaio 1997 \*

Gandolfi L., *PRU Stadera: presentazione in pompa magna*, in "La Conca", 2, febbraio 2005

De Carli S., *Milano, quartiere Stadera. L'inquilino dice noi*, in "Vita", marzo 2005

Marzi A., *Dateci un tetto popolare*, in "Altreconomia", maggio 2005

Verona F., *Cooperative d'abitanti, studi di fotografia, collettive di sarte, e una biblioteca di quartiere. A Stadera*, iosonosuper.com, dicembre 2015

De Vito L., *Gli alunni del NABA nello studentato vuoto da tre anni*, in "La Repubblica", 12 aprile 2017

G.C., *Studentato di via Barrili, ancora non è finita*, in "La Conca", 7, settembre 2018

### Siti internet

Consorzio Cooperative Lavoratori, [www.cclcerchicasa.it](http://www.cclcerchicasa.it)

Dar=casa, [www.darcasa.org](http://www.darcasa.org)

"Stadera contest", [www.contestadera.files.wordpress.com](http://www.contestadera.files.wordpress.com)

### Interviste (in ordine cronologico)

Rosalba Napolitano, funzionaria dell'Ufficio di Presidenza dello IACP e ideatrice del Presidio dei vigili di via Palmieri, intervistata nel 1995/1996 da Giovanni Colussi e Gaetano Nicosia\*

Ing. Barbarossa, dirigente del Dipartimento di Recupero dei quartieri storici IACP, intervistato il 27 novembre 1995 dall'arch. Martina Gerosa\*

Inquilini entrati dopo le ristrutturazioni degli alloggi di via Neera, intervistati nel 1996 dall' a.s. Livulla Lanza e dall'arch. Martina Gerosa\*

Martina Gerosa, architetto che ha svolto un'attività di ricerca post-laurea su Stadera, intervistata l'11 maggio 2018

Fabio Vergottini, residente in una casa privata, è nato e cresciuto a Stadera, intervistato il 16 maggio 2018

Elena Massironi, insegnante presso la scuola primaria di via Palmieri, intervistata il 21 maggio 2018

Luca Maiocchi, responsabile operativo dell'associazione Alveare della parrocchia di Chiesa Rossa, intervistato il 29 maggio 2018

Livulla Lanza, assistente sociale tirocinante presso il Presidio dei Vigili Urbani situato in Via Palmieri, intervistata il 14 maggio 2018

Maurizio Colombini, vigile presso il Presidio di via Palmieri, intervistato il 17 maggio 2018

Sara Travaglini, presidente di Dar=casa, intervistata il 28 maggio 2018

Alessandro Maggioni, presidente di Solidarnosc, intervistato il 1 ottobre 2018 e il 29 febbraio 2019

Raffaella, socia di Dar=casa residente nelle Quattro corti, intervistata il 21 novembre 2018

Mauro Fiamenghi, referente delle Quattro corti per Dar=casa, intervistato il 21 novembre 2018

Afia, socia di Dar=casa residente nelle Quattro corti, intervistata il 4 dicembre 2018

Federica Verona, membro di Noicoop e coordinatrice dello Stadera contest, intervistata il 14 dicembre 2018

Viviana, socia di Dar=casa residente nelle Quattro corti, 14 dicembre 2018

Mario Stabilini, precedentemente collaboratore per progetto esecutivo delle Quattro corti redatto da ALER e oggi membro di SSA, intervistato l'8 gennaio 2019

Angelica, socia de La Famiglia/Solidarnosc residente nelle Quattro corti, intervistata il 16 gennaio 2019

Maria Rosa, socia de La Famiglia/Solidarnosc residente nelle Quattro corti, intervistata il 23 gennaio 2019

Cristina, socia de La Famiglia/Solidarnosc residente nelle Quattro corti, intervistata il 24 gennaio 2019

Chiara Birattari, membro di Serpica Naro, intervistata il 25 gennaio 2019

Simona Elia, membro di NoiCoop, intervistata il 29 gennaio 2019

Paola Meardi, membro della cooperativa ABCittà che ha seguito il progetto Abitare c/o e il Laboratorio di quartiere a Stadera, intervistata il 4 marzo 2019

Ermanno Ronda, segretario generale del sindacato degli inquilini Sicut di Milano, intervistato il 4 marzo 2019

N.B.: i materiali contrassegnati con l'asterisco (\*) provengono dai materiali della ricerca di Martina Gerosa





# INDICE DELLE FIGURE

## Parte I

Fig. 1.1 Anonimo, 1966, Milano, casa popolare di ringhiera. Ritratto del presidente dell'Associazione inquilini quartiere Stadera. Fonte: [www.lombardiabeniculturali.it/fotografie/schede/IMM-5w050-0000026](http://www.lombardiabeniculturali.it/fotografie/schede/IMM-5w050-0000026) (p.9)

Fig. 1.2 Localizzazione del quartiere Stadera all'interno del comune di Milano (p.10)

Fig. 1.3 Anonimo, anni Trenta, Vista di via Montegani. Fonte: Storie della Baia, gruppo Facebook (p.12)

Fig. 1.4 Anonimo, anni Novanta, Interno di un cortile. Fonte: Aa. Vv., *Milano, Stadera: abitare i luoghi delle differenze*, Franco Angeli, Milano 1998 (p.13)

Fig. 1.5 Anonimo, anni Cinquanta, I bagni degli alloggi IACP. Fonte: Storie della Baia, gruppo Facebook (p.14)

Fig. 1.6 Anonimo, anni Cinquanta La cucina degli alloggi IACP. Fonte: Storie della Baia, gruppo Facebook (p.15)

Fig. 1.7 Il quartiere e il Presidio dei vigili (p.26)

Fig. 1.8 Due vigili ritratti fuori dal Presidio di via Palmieri. Fonte: Materiali di ricerca di Martina Gerosa (p.28)

Fig. 1.9 Associazioni e servizi presenti a Stadera negli anni Novanta. Fonte: Aa. Vv., *Milano, Stadera: abitare i luoghi delle differenze*, Franco Angeli, Milano 1998 (p.30)

## Parte II

Fig. 2.1 Anonimo, anni Duemila, Bambino sulla soglia di un appartamento delle Quattro corti in ristrutturazione. Fonte: Dar=casa (p.49)

Fig. 2.2 Progetto sperimentale del 1985. Rappresentazione basata sulle informazioni del Piano di Intervento Definitivo elaborato dallo IACPM (p.52)

Fig. 2.3 Programma di Recupero Urbano (PRU) del 1999. Rappresentazione basata

sulle informazioni presenti nel documento ALER, *Programma di recupero urbano Stadera. Progetto preliminare*, Milano, 1999 (p.54)

Fig. 2.4 Localizzazione delle Quattro corti all'interno del quartiere Stadera. Rappresentazione basata sulle informazioni presenti nella *Convenzione quadro* firmata da Regione Lombardia, ALER e Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto il 13 luglio 2001 (p.72)

Fig. 2.5 Tipologie di alloggi realizzati nelle corti gestite da Dar=casa e La Famiglia/Solidarnosc (p.75)

Fig. 2.6 Anonimo, anni Duemila, I lavori all'interno della corte di via Palmieri 22. Fonte: Dar=casa (p.76)

Fig. 2.7 Anonimo, anni Duemila, L'installazione delle cucine nelle corti. Fonte: Dar=casa (p.80)

Fig. 2.8 Piano primo di via Barrili 17, stato di fatto al 1999. Rappresentazione basata sulle tavole tecniche del progetto definitivo di ALER forniti da La Famiglia/Solidarnosc (p.82)

Fig. 2.9 Piano primo di via Barrili 17, stato di fatto attuale. Rappresentazione basata sulle tavole tecniche del progetto definitivo di ALER forniti da La Famiglia/Solidarnosc (p.83)

Fig. 2.10 Monocale sottosoglia, stato di fatto al 1999. Rappresentazione basata sulle tavole tecniche del progetto definitivo di ALER forniti da La Famiglia/Solidarnosc (p.84)

Fig. 2.11 Bilocale tipo della corte di via Palmieri. Rappresentazione basata sui materiali tecnici forniti da Dar=casa (p.84)

Fig. 2.12 Trilocale A. Rappresentazione basata sui materiali tecnici forniti da Dar=casa (p.85)

Fig. 2.13 Trilocale B. Rappresentazione basata sui materiali tecnici forniti da Dar=casa (p.86)

Fig. 2.14 Trilocale C. Rappresentazione basata sui materiali tecnici forniti da Dar=casa (p.87)

Fig. 2.15 Trilocale attrezzato per persone con problemi di mobilità. Rappresentazione basata sui materiali tecnici forniti da Dar=casa (p.88)

### Parte III

Fig. 3.1 Viviana, 2006 circa, Alcuni bambini delle Quattro corti ritratti fuori dallo Spazio A. Fonte: Viviana, socia di Dar=casa (p.101)

Fig. 3.2 Composizione delle palazzine delle Quattro corti nel 2004. Dati tratti dalla pubblicazione P. Meardi, *Gli stranieri per casa. Storia di un progetto di integrazione*, Terre di Mezzo, Milano 2001 (p.108)

Fig. 3.3 ABCittà: mediatori tra gli inquilini, le cooperative, ALER e Stadera. Rappresentazione che riassume i rapporti tra i diversi soggetti operativi a Stadera sulla base delle informazioni presenti nella pubblicazione P. Meardi, *Gli stranieri per casa. Storia di un progetto di integrazione*, Terre di Mezzo, Milano 2001 (p.110)

Fig 3.4 Programma di Recupero Urbano (PRU). Localizzazione del Laboratorio di quartiere all'interno del quartiere Stadera (p.112)

Fig. 3.5 Anonimo, 2004, La festa nella corte di via Palmieri 22 con i soci di Dar=casa. Fonte: Dar=casa (p.113)

Fig. 3.6 Anonimo, 2013 c.a., Il Serpica Lab delle sarte di Serpica Nar. Fonte: <http://www.cclcerchicasa.it> (p.114)

Fig. 3.7 Anonimo, 2016, Il corso di fotografia nello Spazio A. Fonte: Pagina FB Urban Emotions - Laboratori di Street Photography (p.122)

Fig. 3.8 Anonimo, 2018, L'aperitivo natalizio organizzato da Dar=casa nello Spazio A. Fonte: Pagina FB Cooperativa Dar=casa (p.123)

Fig. 3.9 Banner realizzato per l'inaugurazione del SerpicaLab-Stadera. Fonte: [www.serpicanaro.com](http://www.serpicanaro.com) (p.127)

Fig. 3.10 Anonimo, 2017, Noor intento a prendere le misure per realizzare una camicia. Fonte: [www.serpicanaro.com](http://www.serpicanaro.com) (p.129)

### Parte IV

Fig. 4.1 Anonimo, Alcuni bambini che giocano negli spazi comuni delle Quattro corti. Fonte: Dar=casa (p.153)

Fig. 4.2 Cronoprogramma del PRU del quartiere Stadera redatto nel 1999. Rappresentazione basata sulle informazioni presenti nel *Programma di recupero urbano Stadera. Progetto preliminare* di ALER (p.158)

Fig. 4.3 Percentuale della morosità nella corte gestita da La Famiglia/Solidarnosc. Dati forniti da La Famiglia/Solidarnosc (p.163)

Fig. 4.4 Sfratti delle corti gestite da La Famiglia/Solidarnosc e Dar=casa dal 2004. Dati forniti da Dar=casa e La Famiglia/Solidarnosc (p.164)

Fig. 4.5 Distribuzione dei soci all'interno della corte in base al Paese di provenienza al 2018. Dati forniti da Dar=casa (p.172)

Fig. 4.6 Distribuzione dei soci all'interno della corte in base al Paese di provenienza al 2018. Dati forniti da La Famiglia/Solidarnosc (p.174)

Fig. 4.7 Alloggi ex-IACP/ERP a Milano, una risorsa in riduzione. Rappresentazione basata sui dati pubblicati sul sito [www.for-rent.polimi.it](http://www.for-rent.polimi.it) (p.184)

## INDICE DELLE TABELLE

Tab. 1.I Dati relativi agli alloggi e agli utenti nel quartiere di Stadera (1991). Fonte: Aa. Vv., *Recupero di quartieri storici di Milano. Libro bianco. Analisi e proposte*, IACP, 1993 (p.16)

Tab. 1.II Dati relativi agli alloggi e agli utenti nei principali quartieri IACP (1991). Fonte: Aa. Vv., *Recupero di quartieri storici di Milano. Libro bianco. Analisi e proposte*, IACP, 1993 (p.25)

Tab. 2.I Variazione del canone di locazione e delle spese di gestione a carico dei soci delle cooperative. Fonte: Dar=casa (p.79)

Tab. 4.I Confronto tra i contratti di concessione in godimento delle cooperative (p.166)

Stadera è uno storico quartiere popolare di Milano dove si trovano quattro palazzine a corte chiusa, note come le Quattro corti.

All'interno del Programma di Recupero Urbano del 1999, l'Azienda Lombarda di Edilizia Residenziale (ALER) avvia una sperimentazione in cui concede due immobili delle Quattro corti a dei soggetti del privato sociale. La proprietà delle due corti rimane pubblica, mentre l'adeguamento degli edifici è a carico dei soggetti attuatori, i quali li ottengono in gestione per venticinque anni. Grazie alla ristrutturazione di alloggi che fino ad allora non potevano essere allocati perché non corrispondenti agli standard normativi, le cooperative di abitanti Dar=casa e La Famiglia -oggi Solidarnosca- forniscono una soluzione abitativa a novantasette nuclei familiari sprovvisti di alloggio di proprietà e con un reddito che non consente loro di accedere al libero mercato.

Il lavoro di tesi ha svolto, tramite ricerca archivistica, interviste e lavoro sul campo, la ricostruzione del progetto delle Quattro corti, facendo emergere come, in questo caso, la collaborazione tra pubblico e privato abbia permesso di risanare una difficile condizione di degrado edilizio e di dare una risposta a una varietà di bisogni abitativi che sarebbero altrimenti rimasti insoddisfatti.

L'esito positivo si manifesta anche in termini di efficienza: il recupero delle quattro palazzine viene realizzato in tempi brevi, mentre altre iniziative del Programma di Recupero, ideate nello stesso periodo, sono ancora ad oggi incomplete.

A vent'anni dalla sua ideazione, il progetto delle Quattro corti rappresenta una significativa pratica di rigenerazione dell'edilizia pubblica che coinvolge risorse e competenze del privato sociale, ma che ha avuto scarsa risonanza pubblica e accademica. In un contesto di generale disinvestimento sulle politiche abitative, nel quale ALER ha previsto un piano straordinario di vendite per gli immobili di sua proprietà, è importante riflettere sulla riproduzione di una modalità pionieristica di riqualificazione del patrimonio pubblico che allontani il pericolo di dismissione e permetta una sua vera valorizzazione.