

POVERA CASA
di Giovanni Caudo *

La crisi immobiliare che ha investito prima gli Stati Uniti e poi gran parte dei Paesi Europei ha svelato la natura dell'attuale crisi economica. L'autore ne descrive la genesi, lo sviluppo e le conseguenze sul piano economico, politico e sociale. Confronta le passate stagioni di politiche abitative pubbliche con il "vuoto" attuale interrogandosi sul ruolo delle Istituzioni, sul significato dell'espressione "housing sociale" e prospettando una via per la riconquista della dimensione politica dell'abitare sociale.

Parole chiave

Abitare sociale, casa, housing sociale, finanziarizzazione, politiche urbane, comunità.

1. Nel 2006 con 869 mila alloggi comprati e venduti in Italia si è registrato il massimo storico nei volumi delle compravendite nel settore residenziale. Appena dieci anni prima, nel 1996, il numero delle compravendite era di 483 mila. L'incremento dei volumi delle compravendite è stato accompagnato da un altrettanto deciso incremento dei valori immobiliari. Dal 2007 lo scenario è cambiato: con il crollo delle "torri di carta" della finanza anche agli osservatori più distratti si è imposta la profondità degli intrecci e delle interconnessioni tra il mercato immobiliare e la finanza. Un legame che ha dato un carattere specifico alla crisi che non si è riversata solo sui singoli proprietari, sulle banche creditrici e sul settore delle costruzioni, ma attraverso il mercato del debito, soprattutto di quello secondario, ha toccato e messo in crisi l'economia reale. La crisi dei mutui *subprime* nel mercato immobiliare americano ha svelato che dietro agli incrementi dei plusvalori immobiliari c'erano meccanismi finanziari basati sull'accesso facile al credito e sulla successiva vendita dei crediti immobiliari.

* Università degli Studi Roma Tre

Nel rapporto tra finanza e casa si è assistito alla messa in campo di strumenti sempre più aggressivi per trarre ricchezza dalla “città di pietra” per mezzo di “operazioni di carta” e alimentare un sistema economico fortemente squilibrato verso la speculazione. Si sono affermate logiche a breve termine e iper-competitive che hanno pervaso parti significative del sistema immobiliare locale con conseguente sovra valutazione dei valori immobiliari. Il fattore speculativo è nel rapporto tra il valore del sottostante ovvero il valore del bene reale e il valore obiettivo prodotto, meglio sarebbe dire creato, dallo strumento finanziario. Al centro di un tale meccanismo di valorizzazione è la leva finanziaria, ma questa, oltre una certa misura, è solo un modo diverso, più ottimistico forse, di descrivere quello che altro non è che un debito. Gli immobili sono (erano?) l’investimento più sicuro in un’ottica temporale lunga e pertanto l’esposizione debitoria in questo settore non è considerata negativa. È così che molte famiglie sono state protagoniste del ciclo immobiliare. Il desiderio di casa, la disponibilità ad indebitarsi per la casa e le sirene messe in campo dalle offerte del sistema bancario hanno costituito lo scenario perfetto su cui si è innestata la finanziarizzazione del mercato. Il debito veniva trattato, scomposto e segmentato per poi essere ricomposto in prodotti finanziari con differenti livelli di rischio e di redditività. Ciò consentiva di stampare moneta, alimentava il gioco della finanza e produceva lauti introiti agli intermediari finanziari. Il perno di questo processo è stato l’accesso al credito. Lo era allora e lo è ancora oggi se, come dimostrano le statistiche, è la sua contrazione a determinare il crollo dei volumi delle compravendite, che però, almeno in Italia, non ha prodotto la riduzione, fino ad oggi, dei valori immobiliari.

Lo spezzettamento dei crediti e la loro successiva ricomposizione dentro prodotti finanziari da collocare sul mercato ha consentito alle banche di rientrare immediatamente della loro esposizione e ha immesso nel circuito titoli che in molti casi contenevano crediti difficilmente esigibili. Si è parlato di diffusione di titoli tossici dal momento in cui se una famiglia americana non pagava il mutuo le conseguenze si facevano sentire nel sistema bancario Irlandese, particolarmente esposto verso questo tipo di prodotti, ma anche in quello Italiano o Inglese. La conseguenza è stata una contrazione dei prestiti da parte delle banche, il *credit-crunch*, che ha tolto respiro all’economia reale e costretto i governi al salvataggio del sistema bancario a fronte di costi incalcolabili per le finanze pubbliche. È cresciuta di conseguenza la fragilità degli Stati che già avevano un alto debito pubblico. Le politiche di lacrime e sangue, i percorsi di guerra intrapresi per mettere sotto controllo tale debito si stanno scaricando ora sul sistema

di welfare. Negli Stati Uniti tutto ciò sta producendo il progressivo impoverimento della classe media, l'aumento della disoccupazione e l'incremento repentino dei livelli di povertà. Ancora oggi, dopo sei anni, il mercato immobiliare americano stenta a ripartire nonostante gli stimoli appositamente messi in campo dall'amministrazione Obama.

2. L'andamento del mercato immobiliare è un indicatore della crisi e misura la difficoltà dell'economia reale. La casa è diventata povera perché è finita la stagione in cui, con la leva del credito facile e accessibile a tutti, ci si illudeva di creare ricchezza commerciando il debito.

Anche in Italia, sebbene il mercato immobiliare abbia le sue specificità e peculiarità, il crollo delle compravendite tra il 2006 e il 2009 è stato particolarmente significativo, da 869 mila a 609 mila (-27%). Nel 2010 i valori si sono mantenuti pressoché stabili e hanno registrato nuovamente un calo marcato nel 2011 (588 mila). Nei primi tre mesi del 2012 il calo è ancora più accentuato, -18%, rispetto allo stesso periodo del 2011. L'indagine congiunturale condotta dalla Banca d'Italia nel luglio del 2012 con cui si misurano le aspettative degli operatori immobiliari, conferma il permanere di una prospettiva negativa del mercato, sia nei volumi che nei valori immobiliari, sebbene questi fino ad ora abbiano subito un calo contenuto dell'ordine del -6/10%. La contrazione del credito è la ragione principale del calo delle compravendite avvenuto nella prima fase della crisi, ma ora, negli ultimi mesi, si è aggiunto l'effetto dei recenti aggravii fiscali. Il governo ha individuato infatti nella patrimonializzazione delle famiglie, per lo più radicata nel bene casa, la fonte principale per il contenimento del debito pubblico. Il bene casa è diventato nel corso dell'ultimo anno il bene più facilmente tassabile.

La crisi immobiliare ha progressivamente svelato la natura profonda della crisi economica le cui origini non sono confinate nei meccanismi, in alcuni casi perversi, del sistema finanziario, ma nella contrazione della produzione di beni e servizi e nella marginalizzazione del lavoro e dei luoghi del lavoro. In questo scenario il grande assente è il lavoro: la ricchezza prodotta nelle fabbriche, nelle manifatture, nei servizi come nella logistica. La grande assente è la base produttiva del Paese che aveva costruito lo sviluppo sociale nel corso del Novecento. La ricchezza prodotta nei settori dell'innovazione tecnologica non sembra essere più sufficiente per finanziare il sistema sociale: lo Stato e il welfare. La finanza ha solo cercato di costruire la possibilità di continuare a produrre ricchezza senza "lavoro".

Le “case di carta” hanno rivelato e progressivamente scoperto le debolezze strutturali del sistema economico e restituiscono pertanto la rappresentazione del cambio di paradigma economico intervenuto in molti Paesi Europei: bassa intensità produttiva (manifatturiera e industriale) e alta intensità di servizi congiunti con la dotazione di welfare. Dalla “città di pietra” si sono attinte risorse che altrimenti non ci sarebbero state data la contrazione dei settori produttivi manifatturieri e con le quali si è tentato di mantenere i livelli di ricchezza acquisiti. Negli ultimi quindici anni il mercato dei fondi immobiliari italiano con 24,6 miliardi di euro è diventato il quarto in Europa; per ogni nuova costruzione realizzata ci sono state tre transazioni immobiliari, di cui almeno una di trading immobiliare. L’incidenza complessiva delle risorse provenienti dagli immobili è passata dal 16 a quasi il 20% del Pil, e negli stessi anni il capitalismo industriale italiano si è notevolmente ridimensionato mentre il valore del patrimonio immobiliare residenziale, circa 6.343 miliardi di euro, si è quasi raddoppiato. Le forze della finanziarizzazione hanno spinto sulla “necessità” di agire “liberamente” e hanno chiesto, e in buona parte ottenuto, la rottura di ogni regola considerata di ostacolo al suo dispiegarsi. L’azione politica e l’esercizio del ruolo regolativo da parte delle istituzioni locali sono apparsi progressivamente più difficili e fragili, schiacciati dalla duplice “necessità” di dover assicurare i servizi alla cittadinanza a fronte di una consistente contrazione dei trasferimenti statali, e di dover favorire i meccanismi di “mercificazione” della città stessa. Il modo in cui i Comuni hanno “venduto” il suolo in cambio dei pochi soldi degli oneri di urbanizzazione è una evidenza di questa tendenza poco virtuosa. Forze finanziarie che hanno ottenuto l’asservimento della potestà in capo al soggetto pubblico, quella dei diritti edificatori e della legittimità della trasformazione urbanistica, e hanno imposto “concetti” come quello di “leva urbanistica” o di “moneta urbanistica” che testimoniano, in modo preoccupante, dello snaturamento che “la città di pietra” può assumere dentro i meccanismi de “la città di carta”. Le città sono protagoniste di un processo di ristrutturazione che produce plusvalori importanti ma che le vede in difficoltà nell’intercettarle. Le città sono al contempo luogo della ricchezza finanziaria e luogo del progressivo impoverimento sociale con fenomeni crescenti di disuguaglianza e di polarizzazione sociale. È in questo contesto che la casa è diventata povera.

3. A cento anni dalla legge Luzzati (1903) si è chiuso un ciclo che ha visto le istituzioni pubbliche impegnate a far fronte alla questione casa. Un ciclo che si è aperto con l’affermazione della centralità del ruolo dello Stato,

contro le forme autonome di mutua assistenza e di capitalismo industriale illuminato per affermare il principio dell'universalità dei diritti e che si è chiuso con il progressivo arretramento di questo e la ricomparsa di forme autonome, più o meno aggiornate, nella predisposizione di alloggi sociali, come di beni e servizi. In questi cento anni ci sono state almeno tre diverse stagioni dell'intervento statale che ha toccato il suo culmine tra la fine degli anni Sessanta e gli anni Ottanta: l'epoca d'oro dell'impegno statale nella predisposizione di alloggi popolari. L'accentramento delle decisioni nelle mani dello Stato consentì al governo centrale di assecondare la richiesta di alloggi pubblici per "i nuovi arrivati" espressa dal mondo economico e produttivo. Domanda determinatasi a seguito del forte inurbamento a sua volta favorito dalla domanda di forza lavoro espressa in quegli anni dai grandi stabilimenti industriali del Nord. Fu in quelle città, in quelle periferie, che la questione casa divenne questione sociale. In quegli anni, il diritto alla casa e con esso il diritto alla città si conquistarono con le lotte operaie e con la pressione esercitata sul governo da parte delle grandi imprese. I risultati, come è noto, ci furono. L'approvazione della legge sulla casa, la n°865 del 1971, segnò l'inizio di un consistente intervento del soggetto pubblico. A ciò seguì il piano decennale sulla casa (legge n°457/1978) che si doveva estinguere formalmente nel 1988 anche se si trascinò fino ai primi anni Novanta. Da allora la casa è sparita non solo come emergenza sociale ma come tema di dibattito. La casa non fu più un problema, "ci penserà il mercato", si disse. E il mercato ci ha pensato: ha ampliato la base del credito, ha fatto leva sul desiderio di casa, contando per altro sulla mancanza di politiche alternative, ad esempio quelle per l'affitto a costi accessibili e ha alimentato la crescita a dismisura dei valori immobiliari che, se da un lato consentivano, nel gioco della finanza, di produrre i plusvalori necessari, dall'altra hanno comportato un indebitamento delle famiglie crescente per quantità e durata.

La nuova questione abitativa si è prodotta dentro questo scenario e si intreccia con i mutamenti profondi avvenuti nel rapporto tra "città di pietra" e produzione di ricchezza e con il ruolo del soggetto pubblico che è diventato sempre meno importante fino a un suo completo ritirarsi, lasciando scoperta una parte importante del sistema di welfare su cui tradizionalmente era stato impegnato. Oggi siamo veramente in un altro secolo che non ha quasi nulla di simile a quanto è avvenuto in precedenza. Dei tre soggetti, la cui azione negli anni Sessanta confluì verso un obiettivo di comune interesse, non c'è più traccia: né lo Stato, né la grande industria, né il sindacato dei lavoratori. In uno scenario così radicalmente mutato le politiche non possono essere dei semplici adattamenti, ma dovrebbero

corrispondere a un vero e proprio cambiamento di paradigma. Non si può dire che gli interventi messi in campo nel nostro Paese negli ultimi anni e che sono banalmente esemplificati dalla evocazione del *social housing* abbiano assunto questo carattere.

4. Negli ultimi anni si è diffusa e affermata la consuetudine di nominare la questione abitativa aggettivandola con la parola sociale; si tratta di una delle conseguenze dell'aver assunto dal lessico anglosassone l'espressione *social housing* con la quale è ormai prassi indicare in modo ampio, spesso generico, le risposte alla nuova questione abitativa. L'arretramento del soggetto pubblico dalle politiche abitative ha lasciato scoperta anche la caratterizzazione sociale di queste. E ancora, l'articolazione e la moltiplicazione dei soggetti e delle differenti modalità messe in atto per conseguire finalità che si dichiarano essere sociali, richiedono di specificare questa aggettivazione al fine di chiarire in concreto il suo contenuto e verificare la reale rispondenza ai bisogni. Sociale rimanda, per lo meno, a una duplicità di significati: è un obiettivo, la necessità di predisporre risposte socialmente efficaci; ma è anche il modo per liquidare, almeno in parte, le limitazioni e le specifiche normative dell'ERP e consentire l'apertura a nuovi (ma non necessariamente innovativi) modi di intervento. C'è il rischio di politiche regressive dal punto di vista sociale e l'ambiguità lessicale e la debolezza normativa sembrano essere funzionali a questo rischio. Per altro verso si può sostenere che si tratta di una fase di transizione che offre l'opportunità di sperimentare nuovi approcci alla questione. È in questa prospettiva che il progetto dell'abitare sociale si deve far carico della sua stessa caratterizzazione, deve predisporre soluzioni per raggiungere le finalità sociali e rispondere ai nuovi bisogni. Tradizionalmente il progetto dell'ERP si svolgeva entro una filiera decisionale e dentro a una caratterizzazione dell'intervento formatasi nel tempo, dall'esperienza INA Casa ai piani di zona della 167, e che ha registrato successivamente una progressiva riduzione di interesse per la ricerca e l'innovazione. Era sociale ciò che era finanziato dalle risorse pubbliche. Oggi questo campo di interesse e di ricerca si riapre come una necessità dettata anche dal dover rappresentare in termini spaziali l'integrazione dei diversi elementi che articolano l'abitare sociale: quella finanziaria, quella delle risorse di suolo o comunque degli immobili, della qualità architettonica e tecnica ai fini della durata e del mantenimento di valore dell'immobile e, infine, quella della gestione sociale della casa e dei servizi abitativi. Ad arricchire la molteplicità di dimensioni del progetto per l'abitare sociale contribuisce anche l'evoluzione della questione abitativa

che possiamo sintetizzare nel passaggio dal fabbisogno abitativo ai bisogni che si esprimono nelle diverse forme in cui prende corpo l'abitare. L'espressione, anche questa ormai piuttosto diffusa, "dalla casa all'abitare" sintetizza il diverso carattere che oggi è richiesto alle politiche abitative e che sposta l'attenzione dalla componente spaziale a quella relazionale: sono le relazioni tra le persone e tra queste e lo spazio a rappresentare il nucleo attorno a cui può ruotare la caratterizzazione sociale dell'abitare. Il progetto dell'abitare sociale richiede quindi una visione progressivamente più intricata e complessa del progetto. Una prospettiva che risulta evidente se si osservano le pratiche dell'abitare sociale la cui articolazione può essere così sintetizzata¹:

- l'abitare sociale significa mettere l'accento sulle pratiche ovvero sulle relazioni che i soggetti intessono tra loro e con lo spazio che abitano e che pertanto trasformano;
- l'abitare sociale significa intendere l'abitare come un servizio. Ma non soltanto nell'ottica dei servizi all'abitare annessi alle residenze quanto piuttosto nell'idea della casa come bene d'uso e non solo come patrimonializzazione;
- l'abitare sociale integra, nel suo sviluppo, diversi soggetti, diverse competenze e diverse risorse. Presenta dunque una natura integrata;
- pensare l'abitare sociale significa immaginare un abitare nel quale alcuni spazi e servizi sono condivisi, un abitare dove la dimensione privata si ritrae a favore della dimensione collettiva;
- l'abitare sociale si caratterizza ancora per la riscoperta e la valorizzazione della propensione comunitaria degli abitanti attraverso il racconto, i dispositivi progettuali e il prendersi cura;
- l'abitare sociale si caratterizza infine come processo che non si esaurisce al momento della ultimazione dei lavori ma dura nel tempo. In questo senso, la gestione diviene aspetto rilevante.

Nelle pratiche di housing sociale il carattere sociale sembra risolversi nella quotidianità dei riti dell'abitare, nella pacificazione delle relazioni, seppure di una comunità di appartenenza e di scelta, di una comunità aperta. C'è il rischio che si risolva tutto qui? Le pratiche in corso dimostrano che è qualcosa di più di un semplice rischio. Il progetto con la sua sequenza di spazi, di "cose", disposti a delimitare e a confinare gli usi, affida alla narrazione il compito di integrare le differenti parti ma

¹ Quanto qui riportato è frutto del lavoro di Sofia Sebastianelli nell'ambito della ricerca "Abitare la densità. La questione casa in Italia", coordinatore Giovanni Caudo, svolta presso il DipSU dell'Università di Roma Tre nell'anno 2010.

soprattutto di sostenere la legittimità delle sue scelte. La narrazione della declinazione sociale del progetto costruisce e spiega i dispositivi progettuali che lo sostanziano. La narrazione è come una pelle che si sovrappone ai singoli aspetti e li integra ma soprattutto tende a dare un senso nuovo all'abitare, lo adatta ai contesti e lo rende accettabile alla scala locale. La narrazione, alcune volte vicina alla retorica, è la sola dimensione politica che rimane, per quanto di essa si professi la cancellazione. Il progetto dell'abitare sociale diventa un "discorso", un intreccio di scritture e letture. Esso si fa linguaggio per normare e per interpretare (ma anche per essere interpretato al di là delle sue reali intenzioni).

La prospettiva dell'abitare sociale coincide con l'affermazione del progetto narrato e rappresentato/interpretato dagli stessi abitanti nella loro vita quotidiana. Ma ci si può fidare della narrazione? Che rapporto c'è con i bisogni reali? Quale aspetto politico c'è nella narrazione e quale dimensione sociale si costruisce? Della narrazione potremmo dire forse la stessa cosa che si dice della ideologia: «Matrice generativa che regola sia le relazioni tra visibile e non-visibile, tra immaginabile e non-immaginabile, sia i cambiamenti che si possono verificare tra queste relazioni». Non c'è il rischio che questo scivolare del politico nella narrazione, che fa del tradizionale rapporto tra comunità e spazio il suo perno, sia una mistificazione del sociale e una forma di ideologia? E se fosse così dovremmo allora affermare che il recente interesse per l'aggettivazione sociale dell'abitare è l'esito dello stesso processo di erosione del politico. Per la precisione si tratta di un duplice processo di erosione, dall'alto e dal basso: il carattere transnazionale della crisi finanziaria, dall'alto, e il comunitarismo populista "organico", dal basso.

Il rischio della prospettiva dell'abitare sociale così declinato è di un "vuoto" insopportabile dinanzi ai bisogni crescenti che le condizioni di crisi economica e sociale impongono e alla crescente produzione di "espulsi" e di senza diritti che questa produce. C'è una dimensione politica dell'abitare sociale che è necessario recuperare per contrastare questo vuoto, è quella della proprietà. Negli altri Paesi Europei le politiche per l'alloggio sociale, per la casa a costo accessibile, si sono costruite a partire da un duplice cardine: definizione del ruolo di regia del soggetto pubblico, apertura del mercato ad altri soggetti proprietari con un preciso profilo sociale di "proprietari e gestori sociali". Si sono istituiti i registri nazionali dei proprietari e dei gestori sociali a cui ci si può iscrivere solo rispettando specifici requisiti. Il principale dei quali è la prevalenza del carattere di servizio e di assistenza su quello del profitto. In Italia si è deciso

diversamente: si è lasciato immutato il mercato sia della proprietà sia dell'affitto.

Per concludere, il progetto dell'abitare sociale mostra con più radicalità di altre esperienze la relazione tra dimensione sociale, politica ed architettonica. Ma l'impressione è che i caratteri contemporanei di questa relazione siano ancora da ricercare e la condizione perché questa possa darsi, la narrazione o la coincidenza tra spazio e comunità, si presenta come un ritorno al passato. Surrogato di una risposta ancora inevasa forse neanche formulata: qual è il carattere politico che può assumere oggi il progetto dell'abitare sociale?

Bibliografia

- Aalbers M. (2009), *The Sociology and Geography of Mortgage Markets: Reflections on the Financial Crisis* «International Journal of Urban and Regional Research», 33, 2, pp. 281–90.
- Calavita N. - Caudo G. (2010), Inclusionary housing in Italy, in “*Inclusionary Housing in International Perspective Affordable Housing, Social Inclusion, and Land Value Recapture*” Editor(s): Calavita, Nico, and Alan Mallach Lincoln Institute,
- Caudo G., Sebastianelli S., (2008), La nuova questione abitativa: dalla casa all'abitare, AA.VV. *L'Italia cerca casa. Progetti per abitare la città*, XI Biennale di Architettura, Electa, Milano.
- Caudo G., (2012) Il progetto dell'abitare sociale, in Cancellieri A., Scandurra G., (a cura di), *Tracce Urbane*, Franco Angeli, Milano, 2012
- Fainstein S. (2001) *The city builders. Property development in New York and London 1980-2000*, Lawrence, University Press of Kansas.
- Gotham K.F. (2009) *Creating liquidity out of spatial fixity: the secondary circuit of capital and the subprime mortgage crisis* «International Journal of Urban and Regional Research», 33, 2, pp. 355–71.
- Harvey D. (1982) *The limits to capital*, Oxford, Basil Blackwell.
- Healey P. et al. (1992) *Rebuilding the city. Property -led urban regeneration*, London, E&FN Spon.
- Lazzarato M., (2012), La guerra feroce del capitalismo impantanato, *Alfabeta2* n.18, Aprile 2012
- ABI - Agenzia del territorio (2012), Rapporto Immobiliare 2012.
- Sassen S. (2009) *When Local Housing Becomes an Electronic Instrument: The Global Circulation of Mortgages — A Research Note*, «International Journal of Urban and Regional Research», 33, 2, pp. 411–26
- Sklair L. (2005) *The transnational capitalistic class and contemporary architecture in globalizing cities*, «International Journal of Urban and Regional Research», 29, 3, pp. 485-500.
- Zizek S., (2002) È possibile oggi una critica dell'ideologia?, in “*Spettri del potere*” Cinzia Bianchi, Cristina Demaria, Siri Nergaard (a cura di), Meltemi, p. 41.