

## Dalla casa all'abitare

di Giovanni Caudo

con Sofia Sebastianelli<sup>1</sup>

*Samantha scende le scale  
di un policentro attrezzato comunale,  
trentanni e poi l' appartamento sarà suo, o meglio,  
dei suoi genitori che ogni mese devono  
strappare il mutuo da uno stipendio da fame,  
ma Milano è tanto grande da impazzire  
e il sole incerto becca di squincio,  
in questa domenica d' aprile,  
ogni pietra, ogni portone ed ogni  
altro ammennicolo urbanistico, (...).  
[Samantha, di Francesco Guccini  
Parnassius, 1994]*

1. *La casa popolare*. In Italia, fa fatica ad affermarsi una politica della casa che non sia meramente una politica edilizia. Difficoltà che pesa ancora di più nello scenario attuale, dove è necessario rispondere non solo al bisogno di un alloggio ma anche alle nuove forme dell'abitare che le trasformazioni sociali e i mutamenti degli stili di vita impongono. E' anche per questo che la questione casa in Italia è cruciale per osservare il Paese e i suoi cambiamenti.

Nei centocinquanta anni che corrono dall'Unità d'Italia ad oggi sono stati tre i momenti fondamentali che hanno visto le istituzioni pubbliche impegnate, più o meno direttamente, a far fronte alla "questione casa". Il primo fu quando, alle soglie del Novecento, venne promulgata la Legge Luzzati che istituì l'edilizia economica e popolare, finanziata, almeno fino al 1919, in prevalenza con risorse comunali. La fine della "Grande guerra" coincide con l'inizio di una crisi degli alloggi determinata da diversi fattori ma principalmente dall'inurbamento di grandi masse di lavoratori e dal rallentamento della produzione edilizia, quest'ultimo dovuto a sua volta dalla scarsa propensione mostrata dai privati ad investire in un settore ritenuto aleatorio e poco remunerativo. Lo Stato intervenne con il blocco dei fitti per frenare la crescita dei canoni di locazione e con diversi decreti che concorsero alla stesura del Testo unico del 1919. I decreti prevedevano agevolazioni di natura fiscale per chi realizzava nuovi alloggi. Agevolazioni protratte fino al 1928 ed estese all'edilizia privata di qualsiasi tipo: un incentivo alla costruzione di case emanato sull'onda dell'emergenza casa e poi contraddittoriamente esteso a qualunque attività edilizia a scopo residenziale.

Il secondo momento coincide con il ventennio del governo fascista. E' in quel periodo che si afferma l'edilizia residenziale statale. Lo Stato intervenne direttamente tramite la costituzione di appositi Istituti (ad esempio l'Incis) nella costruzione di case destinate al cosiddetto ceto medio: gli impiegati statali. Negli stessi anni si consolidò il ruolo degli Istituti case popolari (ICP) impegnati invece nel realizzare l'edilizia per i ceti sociali più deboli. Gli Istituti attivi erano ancora 59 su 94 province nel 1931, e divennero 78 nel 1936. Uno sguardo ai dati degli investimenti svela però la preferenza del governo per l'edilizia

---

<sup>1</sup> Gli argomenti trattati nel testo sono oggetto dell'attività di ricerca svolta nel laboratorio "Abitare la città contemporanea" del dottorato di Politiche territoriali e progetto locale del Dipartimento di Studi urbani dell'Università degli Studi "Roma Tre". Sofia Sebastianelli è dottoranda del XXI ciclo ed è autrice del paragrafo 4.

statale. E' in quegli anni che aumenta il differenziale tra gli investimenti per l'edilizia popolare e quelli per l'edilizia statale. Dei circa 921 milioni di lire investiti tra il 1936 e il 1940 il 42% fu destinato alla realizzazione di case di edilizia popolare mentre l'edilizia statale ricevette il 58% delle risorse.

Il terzo momento si colloca nel secondo dopoguerra: gli anni che si ricordano per il doppio settennato dell'INA Casa (il cosiddetto piano Fanfani) e, successivamente, per l'intervento pubblico reso possibile dalla promulgazione della legge 167 del 1962. Questa consentiva ai Comuni di acquisire suoli da destinare alla realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica secondo la tripartizione: sovvenzionata (le case popolari); agevolata (essenzialmente le cooperative di abitazione) e convenzionata (quella realizzata dalle imprese e soggetta ai limiti -di prezzo o di canone- imposti dal Comune attraverso la convenzione).

Lo Stato, invece, con la costituzione della Gescal (Gestione case dei lavoratori), finanziava il programma di costruzione. Le risorse erano ripartite, dal centro verso la periferia, sulla base di criteri che misuravano i fabbisogni regionali. Un compito che fu assolto dal Comitato per l'edilizia residenziale (CER) istituito con la legge n° 865 del 1971, la cosiddetta "legge sulla casa". Le risorse economiche, assicurate dalla trattenuta Gescal, furono cospicue e costanti e soprattutto non dipendevano dalla legge di bilancio dello Stato e quindi non erano soggette alle variazioni delle differenti compagini di governo.

Comunque lo si guardi, il periodo compreso tra la fine degli anni Sessanta e la seconda metà degli anni Ottanta, quando giunge a scadenza il piano decennale per la casa contenuto nella legge n° 457 del 1978, rappresenta la punta più alta dell'impegno dello Stato per la realizzazione di alloggi da destinare ai ceti popolari.

L'edilizia per il ceto medio, in quegli anni, non fu più ad appannaggio diretto dello Stato. Restarono in vita, seppure in condizione di progressiva marginalizzazione, gli Istituti fondati nel ventennio e riconducibili alle diverse amministrazioni dello Stato. Furono però gli enti previdenziali e assicurativi a conquistarsi un ruolo importante. Questi investivano negli immobili la gran parte delle loro risorse economiche costituendo così un patrimonio immobiliare immesso solo sul mercato dell'affitto a canoni equi.

L'accentramento delle decisioni nelle mani dello Stato, caratteristica questa in continuità con il ventennio fascista, consentì al governo centrale di assecondare la richiesta di alloggi pubblici per "i nuovi arrivati" espressa dal mondo economico e produttivo. Domanda determinatesi a seguito del forte inurbamento a sua volta favorito dalla domanda di forza lavoro espressa in quegli anni dai grandi stabilimenti industriali del Nord. E' il caso di ricordare che i danni al patrimonio residenziale a seguito degli eventi bellici furono contenuti. L'Italia aveva subito, infatti, gravi distruzioni che riguardavano il sistema delle infrastrutture (strade, ferrovie, porti,...). Nel conto del fabbisogno di nuove abitazioni pesavano di più, molto di più, le condizioni di sovraffollamento e le abitazioni improprie dell'Italia del Sud. Ed era lì che si localizzava il fabbisogno di nuove case. L'esperienza del Villaggio "La Martella" rimane l'unico esempio di una politica della casa che rispondeva alla realtà del tempo: dare un alloggio adeguato lì dove serviva.

Ma le cose erano destinate a cambiare rapidamente e così anche le scelte da compiere. Le fabbriche cominciarono ad assumere decine di migliaia di ex contadini diventati operai. La migrazione portò nelle città, nelle nuove periferie urbane, il fabbisogno di nuove abitazioni e con esse le istanze sociali di un nascente proletariato urbano.

Fu in quelle città, in quelle periferie, che la questione casa divenne questione sociale. Cominciò Torino con lo sciopero del 3 Luglio del 1969 a largo Traiano. Sciopero contro il caro fitti, gli sfratti ed il costo della vita che registrò anche incidenti e scontri con la polizia. Degli anni della contestazione si ricordano le proteste studentesche ma si dimentica che lo sciopero più partecipato fu quello del 19 Novembre 1969: sciopero generale unitario per la

casa (a Milano, nel corso della manifestazione muore l'agente Antonio Annarumma). Nel documento firmato dalle tre organizzazioni sindacali si legge, a proposito dei provvedimenti tampone emanati dal governo alla vigilia dello sciopero, quanto segue: *“Le organizzazioni sindacali (...) hanno più volte sottolineato che una nuova politica della casa non si realizza e non si avvia con provvedimenti tampone, né con stanziamenti disorganici e occasionali (...)”*. Interventi che *“(...) non si sono realizzati e in larga misura non si potevano realizzare perché non sono stati affrontati i veri nodi di struttura che hanno condotto il problema della casa all'attuale drammaticità. Se gli stanziamenti non si accompagnano a precisi interventi di riforma, in ordine al diritto di costruzione, all'esproprio, al regime dei suoli ed alla ristrutturazione dell'intervento pubblico, essi si risolvono in ulteriori finanziamenti alla rendita fondiaria ed edilizia, rischiano di aggravare gli sprechi in atto, di non contribuire a risolvere i problemi dello sviluppo economico del settore edile e di lasciare sostanzialmente insoluto ancora per lunghissimo tempo il problema della casa”*.

Qualche mese prima dello sciopero del 3 Luglio, il 6 aprile 1969, Eugenio Scalfari pubblica su L'Espresso, una inchiesta sulla città di Torino. La notizia era che la FIAT quell'anno avrebbe assunto 15 mila nuovi operai. L'anno precedente ne aveva assunti 18 mila. L'avvocato Agnelli intervistato da Scalfari a proposito della tensione che cresceva tra gli operai in cerca di casa rispondeva: *“Purtroppo le finanze comunali, come dappertutto del resto, non sono in condizioni molto brillanti e non possono certo accollarsi il peso dei nuovi insediamenti. Ancora peggio stanno i piccoli comuni della cintura torinese. Noi abbiamo fatto e faremo tutto il possibile, sopportando anche oneri sociali che a stretto rigore non ci riguardano affatto. Ma il vero sforzo spetta allo Stato, ai grandi enti incaricati per legge di provvedere case ai lavoratori.”*

Ci fu in quegli anni una coincidenza di interessi (una coincidenza di fatto al di là delle reciproche intenzioni) tra l'impresa privata (la grande industria) e le masse di operai inurbati nell'invocare l'intervento pubblico nella costruzione di alloggi sociali. 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 22 ottobre del 1971, segnò l'inizio di un consistente intervento del soggetto pubblico. A questo intervento 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.

L'intervento pubblico, condotto in quegli anni, ha lasciato uno strascico di problemi, costruendo quartieri che, come è noto, si sono guadagnati le stigmate di luoghi violenti e degradati. Ma non è questa la sede per approfondire questo aspetto e tentare di uscire dai luoghi comuni che ricorrono su quell'esperienza.

Restiamo allora solo sul lascito quantitativo: oggi in Italia circa 850 mila famiglie abitano una casa costruita con l'intervento pubblico. A Roma, ad esempio, nella prima metà degli anni '70, si avviò la realizzazione del più grande piano di edilizia economica e popolare del paese (tre volte quello della città di Milano). Complessivamente il piano prevedeva alloggi per una popolazione pari a quella dell'allora regione Umbria: 711.909 stanze su 5.200 ha. Tra il 1965 e il 1987 (anni d'oro per l'edilizia pubblica a Roma) furono realizzati 452.436 vani in 83 diversi interventi, dal più piccolo, poco più di 20 vani, al più grande di oltre 37 mila vani.

L'intervento dello Stato nella costruzione dell'edilizia economica e popolare che aveva inaugurato il Novecento si conclude sulla soglia del nuovo secolo. Ancora nel 1988 gli alloggi di edilizia economica e popolare realizzati ammontavano a 22 mila, erano 35 mila nel 1984, ma si sono ridotti ad un insignificante 1.900 alloggi nel 2006. Il progressivo disimpegno dello Stato dalla “questione casa” è sancito dalla riduzione dei trasferimenti

dello Stato alle Regioni per l'Edilizia residenziale pubblica dimezzatisi tra il 2002 e il 2004. Oggi l'Italia dedica lo 0,1% del PIL per il sostegno alla casa, il valore più basso tra i paesi UE, dove la media è dello 0,72% con la Francia che spende 1,9%, la Svezia lo 0,7% e la Spagna lo 0,73%.

2. *Il mercato della casa.* In Italia, tra il 1985 e il 1996, si sono vendute/comprate ogni anno in media 488 mila abitazioni. Le oscillazioni, in più e in meno, erano contenute e il massimo si registrò nel 1991 con 558 mila transazioni. Nel periodo successivo, tra il 1997 e il 2006, l'andamento annuale delle compravendite ha avuto un trend in crescita decisamente diverso che, in parte, continua anche oggi. Se nel 1996 le compravendite furono 483 mila, l'anno successivo, nel 1997, furono 525 mila e salirono a 642 mila due anni dopo, nel 1999; crescita che proseguì (tranne una leggera contrazione nel 2001) fino a superare le 800 mila transazioni (804 mila) nel 2004 e nel 2006 quando arrivarono a 852 mila. Una crescita delle compravendite così accentuata e progressiva rappresentò un fatto nuovo nel mercato immobiliare e sancì una discontinuità forte con tutti i cicli immobiliari precedenti. Quali le ragioni? Gli analisti del settore ne indicano diverse (per il Cresme: l'arrivo sul mercato immobiliare dell'onda del baby boom degli anni 60-70; la ricerca di una abitazione più di prestigio; la possibilità di investire con l'aspettativa di un maggior ritorno e con un minor rischio), alle quali però bisogna aggiungere un fatto nuovo: l'incremento non è dovuto ad un aumento dello stock edilizio disponibile ma più semplicemente al fatto che una casa è stata venduta e comprata più volte nell'arco di poco tempo. Nasce il *trading immobiliare*. Comprare e vendere lo stesso alloggio consente di realizzare plusvalori consistenti. I valori immobiliari sono cresciuti a tassi netti medi annui di circa il 10%. La media dei valori immobiliari tra il 2001 e il 2004, solo nelle città capoluogo, ha registrato una crescita del 40%.

Nei paesi occidentali il valore totale degli immobili residenziali è cresciuto da 30 mila miliardi di dollari ad oltre 70 mila miliardi di dollari (stima del The Economist), un incremento, tanto per dare una unità di misura, che equivale al raddoppio del PIL di tutti i paesi di quella stessa porzione di mondo. Niente di simile era avvenuto in passato. Dal 1997 al 2005 si è assistito, a scala mondiale, ad una incredibile moltiplicazione dei valori immobiliari: 192% in Irlanda, 154% in Inghilterra, 145% in Spagna, 87% in Francia e Italia. Raddoppi e triplicazioni dei valori immobiliari si nascondono dietro questi valori medi e riguardano soprattutto le grandi città.

A fondamento di questo ciclo immobiliare, pur scontando le ragioni endogene che gli specialisti segnalano, ci sono ragioni che affondano direttamente nel sistema economico e in particolare nei processi di ristrutturazione (ricapitalizzazione) del sistema produttivo. La capitalizzazione dell'impresa è ottenuta mediante il meccanismo della *securitization* - volgarmente noto come cartolarizzazione - la cui *ratio* è proprio quella di consentire all'impresa, attraverso l'esternalizzazione del proprio patrimonio immobiliare affidato ad una nuova società, di ricevere dalle banche finanziamenti senza doversi indebitare e senza doversi far carico del rischio connesso. L'indebitamento è trasferito alla società alla quale si conferisce il patrimonio immobiliare, la "società veicolo", ed è questa che dovrà restituire alle banche il finanziamento e gli interessi. La "società veicolo" trae la propria redditività dall'aumento dei canoni e dai plusvalori ottenuti dalla vendita degli immobili. Per questo, il rischio conseguente all'indebitamento è un rischio calcolato che il sistema finanziario e soprattutto le banche hanno saputo ridurre e trasferire, in definitiva, alle famiglie che hanno acquistato le case. Due sono state le azioni strategiche intraprese per conseguire tale risultato: far sì che i valori immobiliari crescessero in modo consistente e facilitare la redditività degli immobili concessi in locazione. Sulla prima azione sono state soprattutto le banche a svolgere un ruolo centrale. Dal 1997, infatti, queste hanno alimentato la domanda

di alloggi da parte delle famiglie facilitandone l'accesso al mutuo. Si è registrato, infatti, da parte del sistema bancario, uno spostamento ingente di risorse che sono andate ad alimentare la domanda di acquisto di case da parte delle famiglie contribuendo così alla lievitazione dei valori immobiliari. La seconda azione è stata possibile grazie all'intervento diretto del governo che con legge n°431 del 1998 ha liberalizzato i canoni di affitto rimuovendone ogni limite di prezzo. La conseguenza è stata che da allora i canoni di affitto sono aumentati a dismisura, nei borghi, nei villaggi come nei quartieri delle grandi città: ovunque.

Ciò che abbiamo descritto fin qui può essere visto come una filiera tutta finanziaria che ha da un lato la città, le sue case e, dall'altro, le famiglie. La ricapitalizzazione del sistema economico si muove lungo questa filiera ed è nelle famiglie, nella loro capacità di indebitamento, in parte anche sottoposta a forzature, che ha potuto attingere risorse economiche a piene mani. Oggi le famiglie italiane hanno un debito di circa 300 miliardi di euro, di questi, 250 miliardi sono mutui immobiliari. Debiti in crescita, rispetto all'anno precedente (il 2006), del 9% (fonte ufficio studi Banca d'Italia).

Che sia stato l'indebitamento delle famiglie a sostenere il mercato immobiliare è testimoniato dall'aumento delle compravendite con mutuo ipotecario: erano circa il 30% alla fine degli anni Novanta, sono quasi il 50% (48%) nel 2006, con una crescita, tra il 2004 e il 2006, di tre punti. In valore assoluto, nel 2006, le compravendite con mutuo sono state 408.869; ai primi posti sono le province di Milano (41.309) e Roma (35.222) che da sole rappresentano il 20% del totale delle transazioni con mutuo. Così, mentre le transazioni immobiliari crescono, tra il 2004 e il 2006, del 4,6% quelle con i mutui si incrementano di più del doppio (+10%). In termini di risorse economiche, nello stesso triennio 2004-2006, l'indebitamento delle famiglie è cresciuto, media annuale, del 30% (da 39,9 miliardi di euro a 52,2); rapportato alla singola unità abitativa, l'indebitamento medio è cresciuto da 108 mila euro a 128 mila euro. Anche la durata dei mutui si è allungata passando da una media di 19 anni del 2004 ai 22 del 2006. Ci si indebita di più e per più tempo.

Tutto questo oggi è giunto a conclusione. Da un anno, quasi quotidianamente, le cronache finanziarie registrano una crisi di dimensioni rilevanti, iniziata negli Stati Uniti, dove si sono verificati clamorosi fallimenti di banche, e altri sono stati evitati grazie all'intervento diretto del governo federale. Una crisi che ha investito anche l'Europa e le sue banche. La crisi del mercato immobiliare che ne è seguita, con una contrazione delle vendite e un ribasso dei prezzi, seppure quest'ultimo ancora contenuto, è invece agli inizi mentre scriviamo. E, al momento, non è chiara l'entità del fenomeno. Anche negli Stati Uniti, nonostante la crisi sia iniziata per prima, si registrano dati contrastanti che vedono contemporaneamente crescere i prezzi in talune città e diminuire in altre. In Inghilterra l'ultima analisi condotta nel mese di Luglio del 2008 e pubblicata da The Guardian, registra un calo dei prezzi su base annua di circa il 10%, il ribasso più forte dal 1996. In ogni caso, si può affermare che è giunto a conclusione un ciclo immobiliare, il più lungo della storia, iniziato a metà degli anni Novanta, in Italia nel 1996, che ha visto crescere, in tutto l'occidente industrializzato, sia il numero delle compravendite annue, sia i prezzi degli immobili. Dieci anni, o poco più, che però hanno radicalmente modificato la natura del mercato immobiliare e di conseguenza i meccanismi di produzione della ricchezza soprattutto nelle città.

La prima considerazione su questo cambiamento attiene proprio alla natura della crisi in corso: non si tratta di una crisi del mercato immobiliare, del rapporto tra produzione e domanda di alloggi, ma di una crisi dovuta all'estensione dei meccanismi di finanziarizzazione ai beni immobili. Ed è un fatto incontrovertibile che la crisi odierna nasca dall'estensione, in taluni casi sconsiderata, di tali meccanismi alla città. Ciò ha trasformato il mercato immobiliare in una sorta di mercato "sottostante" a quello finanziario per immettere titoli di varia natura allo scopo di incrementare la liquidità del

sistema economico. Il fatto stesso che per scrivere della questione casa, della difficoltà di abitare, sia necessario riferirsi ai venti di crisi della finanza testimonia la svolta radicale che il settore immobiliare ha subito a cavallo tra la fine del Novecento e l'inizio del secolo nuovo.

Le case sono diventate di carta, e le città, soprattutto le grandi, sono divenute esse stesse "fabbriche". La città, luogo principale delle trasformazioni, dall'economia industriale a quella dei servizi, è diventata "merce" delle transazioni finanziarie. Queste hanno messo in campo strumenti sempre più aggressivi allo scopo di "produrre ricchezza" e alimentare un sistema economico speculativo. La finanziarizzazione è dunque il segnale di una più ampia mutazione dei meccanismi di produzione della città e dei modi in cui si realizza la crescita economica. L'implicazione più forte di questa mutazione è che la crescita immobiliare non è più guidata dalle nuove costruzioni, dall'espansione urbana che si aggiunge a cerchi concentrici facendo aumentare i valori delle aree centrali, ma è alimentata, invece, dalla valorizzazione del patrimonio esistente. La crescita dei valori immobiliari fa leva sull'esistente e solo dopo tracima sul nuovo. Si tratta di un cambiamento radicale del paradigma economico nella costruzione della città.

Ci penserà il mercato, si disse e, invece, al crescere del numero delle case costruite è cresciuto il disagio abitativo. Il ciclo espansivo del mercato immobiliare non ha incrociato i bisogni. Un paradosso? No. La crescita edilizia non accompagnata da una politica abitativa evidenzia il crescente distacco tra bisogni e mercato. La crescita dei valori immobiliari ha accentuato il profilo di un mercato che soddisfa in prevalenza la domanda di casa in proprietà e non risponde ai fabbisogni delle fasce sociali più deboli ma anche, e sempre di più, a quelli della classe media e di molti dei soggetti che articolano la domanda abitativa (famiglie monopersonali, precari, giovani coppie, immigrati, studenti, anziani soli, lavoratori in trasferta, non residenti...).

Così è tornato a crescere il disagio abitativo. In Italia, nel 2006, il 73,3% delle famiglie residenti (17,3 milioni su un totale di 23,6 milioni) e il 74,7% degli individui (43,6 milioni su un totale di 59,1 milioni) viveva in abitazioni di proprietà. Un ulteriore 9,1% di famiglie (2,1 milioni) e l'8,7% di individui (5,1 milioni) beneficiava di alloggi in usufrutto o ad uso gratuito. Il rimanente 17,7% di famiglie (4,2 milioni) e 16,6% d'individui (9,7 milioni) era in affitto, rispetto al 2004 la quota delle famiglie in affitto è scesa quasi di un punto in percentuale mentre sono aumentate, di 650 mila unità (0,4%), le famiglie proprietarie e le famiglie beneficiarie ad altro titolo (0,5%). Le famiglie gravate da mutuo sono il 10,1% del totale (erano il 9,6%).

Delle famiglie in affitto il 70,5% paga canoni di libero mercato che, come è noto, negli ultimi anni, sono aumentati a dismisura. Sono aumentati in particolare a partire dal dicembre del 1998, anno in cui, con la nuova legge sull'affitto, furono aboliti non solo i contratti ad equo canone ma anche i patti in deroga. I canoni di affitto sono aumentati mediamente del 49%, ma a Venezia del 139% e a Roma del 91%. Gli sfratti per morosità nel 2007 hanno raggiunto l'80% del totale, nel 1983 erano appena il 13%. Secondo i dati del ministero dell'Interno, elaborati dall'Unione inquilini, nel 2007 gli sfratti eseguiti con l'assistenza della forza pubblica e dell'ufficiale giudiziario sono stati oltre 20 mila in Italia, di cui circa 1.700 nella sola Capitale. Questo nonostante la sospensione delle esecuzioni per gli ultra-sessantacinquenni e le famiglie con portatori di handicap o figli minori.

E' anche vero che le famiglie che abitano in case di proprietà, come detto, sono aumentate. E' frequente la contrapposizione tra i dati sull'emergenza abitativa e quelli sulla proprietà che relega la prima a problema marginale in fase di risoluzione anche grazie alla relativa facilità con cui le famiglie hanno accesso al credito per l'acquisto della casa. Una contrapposizione che ci dice solo che il problema è diverso da quello degli anni Settanta,

quando era noto come “la vertenza casa”. E’ diverso perché l’emergenza abitativa di oggi è un fenomeno più articolato a causa delle condizioni di vulnerabilità delle famiglie esposte ai canoni di affitto in regime di libero mercato. Oggi queste sono 3.288.990 (dati Istat 2001), pari al 76% delle famiglie in affitto. E’ questo il bacino della vulnerabilità sociale. Le stime del Cresme mostrano che nel 2007, a seguito dell’incremento dei canoni, il numero delle famiglie con un rapporto canone/reddito superiore al 30% è aumentato di circa 400 mila unità (da 1.355.300 a 1.758.260). Mentre le famiglie senza casa in Italia ammontano a 157.388. Dal raffronto di questi due dati si può comprendere come quello che accade oggi sia diverso da quanto avveniva negli anni ’70, quando per risolvere l’emergenza abitativa bastava costruire più case. Oggi, infatti, si costruiscono più case, ma solo in libero mercato. Nel 2007, in Italia si sono costruiti circa 344 mila alloggi. Negli anni del cosiddetto boom edilizio, ad esempio tra il 1968 e il 1971, se ne realizzavano una media di 268 mila l’anno. E negli anni ’80, precisamente nel 1982, ne furono realizzati 444 mila. Oggi siamo in presenza di un vero e proprio boom edilizio. Ma, contemporaneamente il tema dell’emergenza abitativa è tornato di attualità e costituisce una delle voci principali del disagio sociale ed economico delle famiglie italiane. Il ritorno del fenomeno delle occupazioni a scopo abitativo è solo una manifestazione dell’evidenza di questo disagio. A Roma, a partire dal 2002, sono circa 2 mila le famiglie che vivono in stabili occupati. Una contraddizione, un paradosso? Se non si comprende questo si rischia di produrre rimedi inadatti o peggio, dannosi.

3. *Case a costi accessibili.* Il processo di finanziarizzazione del mercato immobiliare, l’arretramento del soggetto pubblico dalle politiche di intervento diretto, la dismissione del patrimonio immobiliare da parte degli enti previdenziali e assicurativi, la progressiva marginalizzazione del mercato dell’affitto descrivono uno scenario complesso che non può essere risolto con politiche edilizie. La “questione casa” per essere affrontata richiede di più che la costruzione di nuove case. Essa si presenta come un campo di ricerca e di sperimentazione che chiama in causa (anche) gli architetti e gli urbanisti che dovrebbero innanzitutto contrastare la banalizzazione del tema superando gli aspetti meramente quantitativi: quanti alloggi servono? Le domande sono più complesse: chi costruirà le nuove case? Quali case costruire e per chi? Come usare il già costruito? Come favorire l’offerta di case in affitto? Come rispondere ai nuovi bisogni e agli stili di vita?

Alla base della formulazione di politiche per la casa ci deve essere la comprensione di questi mutamenti mentre al soggetto pubblico si richiede un rinnovato protagonismo, non tanto nel predisporre direttamente delle soluzioni (o non solo), quanto nel porre in essere condizioni perché si attivino risposte che si confrontino con l’insieme delle questioni poste. Le trasformazioni che hanno interessato negli ultimi quindici anni il mercato immobiliare ne hanno comportato la scomposizione in tre comparti: ai due tradizionali, quello sociale a totale carico dello Stato, e quello di libero mercato accessibile a chi ha le risorse economiche sufficienti, si è andato definendo un mercato intermedio, detto anche della casa a costo accessibile (*affordable housing*). Un’offerta intermedia rivolta a quella fascia sociale, ogni giorno sempre più nutrita, non così indigente da poter accedere alla graduatoria per la casa popolare e non così facoltosa da poter accedere un mutuo per comprarsi una casa in libero mercato o da poter vivere in una casa in affitto considerati gli elevati valori immobiliari.

Far crescere e sviluppare questo mercato intermedio è oggi l’impegno principale di molti governi dei paesi europei. E’ qui che il soggetto pubblico può tornare a svolgere un ruolo importante, di stimolo all’innovazione nella qualità progettuale, nelle forme di finanziamento, nella gestione, nel reperimento del suolo. E’ questo un impegno di enorme interesse. Senza la chiara consapevolezza, da parte del soggetto pubblico, delle condizioni

per attivare questo mercato potenziale, non sarà possibile rispondere in modo adeguato alla nuova questione abitativa. E' questo il momento, anche nel nostro Paese, di scelte chiare per assicurare una delle condizioni essenziali per una vita dignitosa: il diritto alla casa. Rendere più solido il legame tra la famiglia e la casa è necessario per contrastare, realmente, il crescente senso di insicurezza e vulnerabilità e ridurre il progressivo impoverimento di sempre più ampi strati sociali della popolazione.

Diverse sono le condizioni per favorire lo sviluppo di questo terzo mercato: l'uso di risorse economiche non speculative, il riuso di aree già urbanizzate inutilizzate o sottoutilizzate, la gestione degli immobili da parte di proprietari sociali che hanno l'obbligo di reinvestire i profitti realizzati nella realizzazione di ulteriori alloggi a costo accessibile. Ma la possibilità di sviluppare questo mercato intermedio non si risolve nelle condizioni sopra descritte. C'è da tener conto delle forme di associazioni che le persone tendono a costituire, delle relazioni quindi che stabiliscono tra loro e con lo spazio. Sono, infatti, le relazioni, gli stili di vita a cui corrispondono le differenti forme dell'abitare, a costituire il fattore essenziale al conseguimento di tale obiettivo.

Le culture urbanistica e architettonica si sono lacerate negli anni; la prima attorno alla questione della rendita fondiaria, mentre però si disinteressava della gestione del patrimonio immobiliare e di come conseguire anche con questa delle finalità sociali. La marginalità delle politiche per l'affitto, nella presunzione che prima o poi tutti sarebbero diventati proprietari, è, in parte, conseguenza di questa convinzione. Un disinteresse che si è, colpevolmente, protratto anche in anni recenti, quando, come abbiamo descritto, i maggiori profitti dei meccanismi di finanziarizzazione immobiliare si conseguivano proprio attraverso la valorizzazione del patrimonio residenziale esistente. E' per questo che la realizzazione degli enormi plusvalori immobiliari non ha lasciato nulla o quasi alla città e alla collettività. La seconda, la cultura architettonica, sembra essersi appiattita sul mercato imperante e sulle domande di spettacolarizzazione che i processi di finanziarizzazione impongono; un ripiegamento verso l'immagine, talvolta con tinte ecologiche, che non ha incontrato, se non raramente, le reali condizioni delle persone e degli abitanti.

*4. Un progetto: abitare le relazioni.* Mettere al centro le persone, le forme di associazione, le relazioni che queste realizzano con l'ambiente e le forme del loro abitare è ciò che l'architettura e l'urbanistica possono fare per ritrovare un ruolo sociale, che non sia necessariamente o elitario o marginale, e per rinnovare su basi nuove il loro rapporto con la costruzione della città.

Liberate dalla delimitazione fisica del quartiere, le relazioni sociali possono dispiegare il loro potenziale in rapporto con una prossimità nuova plasmata dai collegamenti e dalle connessioni che la tecnologia ci mette a disposizione. "L'evanescenza del collettivo" di cui parla Cristina Bianchetti (*Abitare la città contemporanea*, 2003), prodotto dalla crescente pervasività dell'individualizzazione della nostra società, pone il problema (che però è anche opportunità) di reinventare continuamente ciò che è comune, ciò che abbiamo in comune. Di reinventare, e riproporre, quella città pubblica maltrattata e nel migliore dei casi dimenticata dalle piccole e grandi trasformazioni urbane.

La potenza immaginativa del gruppo è la risorsa per reinventare il collettivo e per costruire non soltanto nuovi stili di vita ma nuove possibilità di vivere insieme nella città, contrastandone la frammentazione, l'isolamento e la disgregazione sociale in ultima analisi. Sono le relazioni tra le persone, vale a dire il tessuto sociale che queste compongono, al centro della riflessione delle nuove forme dell'abitare che alimentano le possibili risposte alla crescente pressione dell'emergenza abitativa. Risposte di rilevanza ancora marginale rispetto al contesto urbano complessivo, ma che segnalano una possibilità concreta là dove esse consentono di costruire nuovi spazi di vita. Progetti abitativi che allo stato dell'arte



sono utopie ma non nel senso comune di cose che non hanno luogo nella realtà quanto in quello di non essere conformate alla dittatura del realismo. Rivolgere l'attenzione a queste pratiche vuol dire, molto spesso, abituarsi a leggere le minuzie, realtà minime nel paesaggio urbano ma significative nella loro capacità di evocare possibilità di un altro modo possibile di pensare alla città e all'abitare contemporaneo. Forme alternative che, rispetto a quelle imperanti in cui gli individui sono sempre più isolati ed atomizzati, manifestano la voglia di vivere insieme opposta alla paura del vivere insieme che sembra animare invece le forme diffuse dello *sprawl* o delle *gated communities*.

Pratiche che assumono diverse forme: il *cohousing*, la coabitazione, i condomini solidali, gli ecovillaggi, le esperienze di autocostruzione, le esperienze di autogestione, le occupazioni a scopo abitativo. Forme di abitare determinate da fattori diversi: scelte consapevoli, necessità contingenti - il soddisfacimento di un bisogno primario come quello della casa - ma anche sempre più spesso, il desiderio di aderire a determinati stili di vita. Forme dell'abitare che rispondono alla domanda di vivere insieme, a quella "voglia di comunità" di cui parla Bauman. Si può sostenere che la domanda di "casa" per poter essere soddisfatta debba cogliere la possibilità rappresentata dalla comunità. Un ritorno, quello della comunità, che si presenta in tre diversi modi: comunità costruite a partire da un valore condiviso, dunque come scelta ideologica; comunità che provvedono a ciò che il soggetto pubblico non realizza più (riduzione del *welfare state*); infine, comunità artificiali costruite a seguito di specifiche politiche urbane che affidano ai legami tra gli abitanti l'esigenza di costruire una nuova urbanità. In ogni caso cogliere l'opportunità della comunità vuol dire "costruire" il vicinato prima ancora dell'alloggio. La costruzione della rete di relazioni non è però il mezzo per dare corpo a queste forme di abitare ma ne è l'oggetto stesso.

Così, se da una parte, la città - e soprattutto il suo sviluppo - sembra essere regolata dal processo individualistico che privilegia una città di singoli piuttosto che una città di comunità, dall'altra la città è anche teatro di fenomeni ispirati ad ideali diversi, solidaristici e fraterni. Forme come quelle rappresentate dal *cohousing* o anche dalla semplice coabitazione, mirano a superare il modello della casa singola individualistica senza però rinunciare alla dimensione individuale e rimangono quindi lontane dai modelli comunitari della condivisione totale di un progetto di vita.

E' nel mantenimento della dimensione dell'individuo che risiede la novità di un abitare "antico" e che si apre alla comune voglia di socialità. Questa apertura/chiusura si traduce in concreto nell'averne un proprio spazio privato e nella condivisione di alcuni servizi e spazi comuni. Questa duplicità individuo/comunità costituisce un'acquisizione che potremmo dire di carattere strutturale di queste forme dell'abitare tanto che la si può ritrovare in quelle elitarie del *cohousing*, come nelle occupazioni a scopo abitativo.

Come cambia in queste forme dell'abitare il rapporto con lo spazio? Il legame tra la comunità e il territorio, forse oggi più debole per le trasformazioni intervenute nella società, è comunque imprescindibile, con una differenza sostanziale però rispetto al passato. Mentre prima il territorio era all'origine dell'individuo, della sua identità e delle sue relazioni (si era parte di una comunità perché si nasceva su un determinato territorio), ora il territorio si configura come ricaduta spaziale delle relazioni che costituiscono la comunità, è la concretizzazione dei rapporti ad essa sottesi. Diviene dunque suo destino, essendosi invertito l'ordine dei fattori nel rapporto comunità/territorio. In questo senso possiamo affermare che la comunità si è liberata del quartiere e della sua delimitazione spaziale e funzionale.

La comunità si presenta come il luogo delle relazioni sociali scelte in base ad affinità elettive o contingenze che le configurano come necessarie. Qui è la principale mutazione rispetto al passato: quei legami originari, essenza della comunità, da cui ci si voleva affrancare sono oggi ricercati e ricostruiti. Sono, per questo, relazioni più impegnative perché non si danno

naturalmente. Queste considerazioni aprono ad un ulteriore ambito di discussione che riguarda le conseguenze sulla città di talune di queste forme dell'abitare in comunità. Se infatti il territorio si configura come destino della comunità diventa necessariamente spazio conteso tra le comunità che cercano un luogo per manifestarsi come relazioni e per costruire la loro appartenenza in questi nuovi luoghi prossimi. I luoghi in questione sono soprattutto quelle parti di città "deboli" che alcuni chiamano "porose" perché residue dai processi di dismissione o d'espansione della città, investite, in questo senso, da processi di ri-significazione.

5. *La casa possibile*. La proposta de "La casa possibile", di cui nei paragrafi precedenti sono descritte le ragioni, le caratteristiche, le condizioni essenziali per potersi concretizzare, è comunque tale nella sua possibilità, soltanto quando coglie la voglia di vivere insieme costruendone le articolazioni in grado di esplicitarla nelle sue componenti spaziale, gestionale e domestica. Tale proposta raccoglie dalle esperienze comunitarie presenti, seppure in forma minoritaria, nel panorama urbano, quella consapevolezza dell'essenzialità del vivere insieme che le contraddistingue e la rende manifesta laddove e presso chi ancora non è giunta. E' all'architettura che è demandato questo compito per assolvere il quale deve ridefinirsi come pratica che sappia interpretare tale consapevolezza e che posizioni, perciò, il costruire quale atto successivo a quello dell'abitare.

"La casa possibile" è, pertanto, una risposta all'emergenza abitativa che si rivolge a quella fascia sociale che è troppo ricca per la casa sociale ma non lo è abbastanza per accedere all'offerta del libero mercato. E' anche un abitare diverso, meno individuale, che dà forma alla voglia di comunità. Un progetto che richiede l'organizzazione e la collaborazione di più soggetti: ed è nella interrelazione dei differenti apporti che si ritrova il valore aggiunto. Esso, inoltre, richiede più intervento pubblico, ma non risorse pubbliche: più intelligenza nel processo che risorse economiche.

"La casa possibile" richiede che si passi:

- a) dall'espansione infinita alla risorsa città;
- b) dalla casa "per tutti" alla casa "per ciascuno";
- c) dal quartiere agli spazi di prossimità per l'abitare appropriato.

a) Dall'espansione infinita alla risorsa città.

i. Saper cogliere l'eredità di aree ed edifici per costruire (nel)la città. Utilizzare gli spazi sprecati, gli interstizi, i residui senza conformazione o usi definiti che si infiltrano come terra di nessuno e separano i frammenti della metropoli. E' in questo contesto che prende corpo la principale mutazione delle città europee, che si rinnovano a partire da ciò che sta tra le cose, dalle discontinuità che le attraversano e nelle quali coesistono molteplicità di senso e potenzialità inesprese. E' il "fronte interno" della città. Sono, in molti casi, le aree che si trovano nei quartieri di edilizia economica e popolare. Gli immobili pubblici, quelli che si pensa di "valorizzare" attraverso la dismissione prevista dall'Agenzia del Demanio.

ii. Demolire e sostituire. In Italia è difficile demolire, e quando lo si fa non è per ricostruire. Eppure molta dell'edilizia sia pubblica sia privata, costruita negli ultimi cinquanta anni, risulta sospesa tra la necessità di demolire e la possibilità di farlo concretamente.

b) Dalla casa "per tutti" alla casa "per ciascuno".

Nuove forme di associazione si realizzano attorno all'abitare. L'attenzione si sposta sulle relazioni tra le persone e tra queste e lo spazio da abitare. Si stanno diffondendo forme di abitare che divengono ben presto anche stili di vita, si pensi al *cobousing*, agli *urban village*, alle forme di convivenza e di condivisione, anche informale, dello spazio. La casa si apre a forme di condivisione dello spazio individuando gli ambienti e i servizi comuni. Gli abitanti

costruiscono relazioni e si riconoscono come facenti parte di un insieme a partire dall'affermazione della propria individualità.

c) Dal quartiere agli spazi di prossimità per l'abitare appropriato.

L'esposizione al mondo, la globalizzazione delle relazioni, richiede una ricerca di equilibrio del nostro essere. Tornano così centrali le relazioni che intercorrono tra la casa e la città. E' la riscoperta della scala intermedia o di intermediazione tra lo spazio domestico e lo spazio pubblico. Sono gli spazi primari di interrelazione e di incontro tra individuo, comunità e territorio ad essere riscoperti come luoghi dell'appropriazione e dell'appartenenza. La corte, il cortile, la strada, il giardino tornano ad essere luoghi prodotti e curati dalla comunità insediata.

*Caratteri: 35630*

*circa 42.000 spazi inclusi*