

POLITICHE E PRATICHE DI ACCESSO ALLA CASA NELLA CRISI. IL CASO DEL QUARTIERE SAN SIRO A MILANO.

Elena MARANGHI¹, Alice RANZINI²

SOMMARIO

La ricerca alla base di questo scritto nasce dalla necessità di ragionare sul tema dell'abitare nella città pubblica e sul senso che questo ha assunto nel discorso pubblico, con l'obiettivo di far emergere la complessità del quadro alla luce delle nuove domande abitative manifestatesi a seguito delle dinamiche di trasformazione socio-economica della città contemporanea e, negli ultimi anni, anche a fronte della crisi economica. Il quartiere di edilizia pubblica San Siro, a Milano, è utilizzato come ambito di osservazione privilegiato. Il taglio scelto è quello dei nuovi profili della domanda abitativa emersi in conseguenza della crisi economica che hanno trovato spazio e risposta nel quartiere, in forza dell'esistenza di alcune “anomalie” nella gestione pubblica da parte dell'Azienda Lombarda di Edilizia Residenziale (Aler). Partendo quindi dall'osservazione della gestione del patrimonio Erp da parte dell'ente proprietario e delle prospettive di sviluppo in termini di nuove politiche di valorizzazione, si è cercato di evidenziare questa nuova dinamica di attrazione al fine di sollecitare una riflessione sulle prospettive e il ruolo del patrimonio pubblico nella città di Milano.

Lavoro svolto all'interno del gruppo di ricerca-azione Mapping San Siro, coordinato dalla professoressa Francesca Cognetti (Dastu, Politecnico di Milano)

¹ Dipartimento di Ingegneria Civile, Edile ed Ambientale, Università di Roma La Sapienza, via Eudossiana 18, 00184 Roma, elena.maranghi@gmail.com; Corresponding author.

² Fondazione Politecnico di Milano, piazza Leonardo da Vinci 32, 20133, Milano, alice.ranzini@fondazione.polimi.it

1. Introduzione.

L'obiettivo di questo contributo è quello di avviare un ragionamento riguardo ai profondi cambiamenti che stanno interessando l'abitare nella *città pubblica*, utilizzando strumenti analitici in grado di far emergere la frammentarietà e la molteplicità dei percorsi di accesso e permanenza che oggi caratterizzano, in maniera profondamente diversa dal passato, l'edilizia residenziale pubblica (Erp). Questa necessità nasce soprattutto dall'insoddisfazione tanto nei confronti di una rappresentazione univoca e stigmatizzante dei territori dell'abitare “pubblico”, quanto di un conseguente discorso progettuale (in termini di politiche pubbliche) sbilanciato prevalentemente verso la dimensione dell'alloggio, oltre che da una generale mancanza di analisi approfondite rispetto agli effetti di taluni cambiamenti sociali sulle forme dell'abitare e sulle relative domande espresse. In particolare, a fronte di una diffusa retorica sulla crisi economica e finanziaria, non sembra vi sia un effetto tangibile – nell'azione delle istituzioni – rispetto ad una presa di coscienza del ruolo che la crisi stessa ha avuto nel determinare e nell'acuire condizioni di vulnerabilità e fragilità abitative delle famiglie e degli individui; questo aspetto diviene ancora più problematico se si considera al tempo stesso come la fragilità in campo abitativo incida in maniera sostanziale su altre forme di vulnerabilità sociale (Torri, 2006).

L'analisi di un contesto di Erp come quello del quartiere San Siro³ a Milano ci permette di problematizzare il tema della vulnerabilità, rivelando, attraverso le traiettorie abitative di individui e famiglie, l'esistenza di *nuove* domande legate alla casa e all'abitare. L'ipotesi centrale è che i caratteri di permeabilità e porosità che caratterizzano oggi la città pubblica permettano l'insediamento di molteplici forme dell'abitare, la cui lettura può fornirci indicazioni riguardo alle nuove fragilità (acute dal fenomeno della crisi economica). San Siro è, dunque, uno specchio attraverso cui abbiamo la possibilità di guardare al fenomeno della fragilità abitativa, che riguarda la città contemporanea nel suo complesso, ma che in questo luogo trova lo spazio e le modalità per manifestarsi in maniera più evidente. Accanto alla risposta tradizionale dell'edilizia pubblica, infatti, la geografia dell'abitare a San Siro rivela l'esistenza di una molteplicità di percorsi, cui corrispondono, spesso, altrettante forme di adattamento, risposte auto-prodotte a cavallo tra formalità ed informalità, che trovano un terreno fertile nell'inerzia e nella porosità della città pubblica.

2. Abitare e storie di vita.

La lettura territoriale proposta dal gruppo di ricerca-azione Mapping San Siro (di cui questa ricerca costituisce una parte) ragiona sulla necessità di dotarsi di strumenti analitici molteplici, accostando dimensioni di analisi qualitative e quantitative, al fine di ricostruire una narrazione complessa riguardo al tema dell'abitare. Questo approccio permette di elaborare, tramite la giustapposizione di livelli di lettura diversi, strumenti analitici *sensibili* che provano a restituire complessità alla rappresentazione del territorio. L'obiettivo ultimo di tale operazione è quello di affrontare, a partire

³ Il quartiere Erp di San Siro, costruito tra gli anni '30 e '40 del secolo scorso, composto da poco più di 6.000 alloggi per un totale di circa 11.000 abitanti è situato nella zona ovest di Milano, nei pressi della circonvallazione esterna. La popolazione del quartiere San Siro è composta in gran parte da stranieri (circa il 40% contro una media cittadina del 20%), da anziani e da una quota significativa di persone affette da patologie psichiatriche.

dalla ricostruzione di un caso specifico, un'analisi estesa da un punto di vista temporale e scalare di alcuni fenomeni e dinamiche che stanno attraversando oggi i contesti di edilizia pubblica e che ne rimettono in discussione il ruolo nella città e nei sistemi locali di welfare.

In questo percorso di ricerca multi-prospettico, assume particolare rilevanza la raccolta delle storie di vita, operata in particolare focalizzando l'attenzione sulle traiettorie abitative che si intrecciano e coesistono all'interno di un contesto, quello dell'edilizia pubblica, segnato solo in apparenza da univocità ed omogeneità dei percorsi. Le storie di vita, che vanno a configurarsi come storie di abitare, offrono la possibilità di restituire la varietà e la complessità delle questioni che danno forma alle diverse modalità di accesso, permanenza ed eventuale uscita dalla casa pubblica dei suoi diversi abitanti. Le storie raccolte parlano infatti di esperienze individuali e traiettorie familiari uniche ma tracciano, al contempo, uno spaccato sulle dinamiche legate all'abitare nella città contemporanea. Questa analisi prende le mosse da una visione dell'abitare come un "settimo senso" (Caudo, 2005), ovvero come parte integrante del nostro essere; tramite l'abitare e le sue traiettorie, infatti, ciascuno progetta in maniera più o meno consapevole la propria esistenza in un luogo, e l'abitare diventa dunque lo specchio di un accesso, di una rivendicazione o di una mancanza di un insieme di diritti, non riferibili soltanto alla materialità del bene casa (*diritti all'abitare*). Per indagare questa dimensione lo strumento analitico che abbiamo ritenuto essere più adatto è quello della raccolta di storie, storie di abitare che dunque sono al tempo stesso storie di vita e di spazi (o "biografie di una casa", Cognetti, 2011:105). Queste narrazioni infatti riguardano tanto le soggettività, molteplici, che abitano la città pubblica, quanto la città pubblica stessa, intesa come il supporto materiale e deposito di significati legati all'abitare. La dimensione della tensione tra individuo e società, tra particolare ed universale, tra storia di vita, unica ed irripetibile, e questioni che riguardano la collettività, è insita nell'uso dell'approccio biografico come strumento di conoscenza⁴. In questo senso tale approccio diviene funzionale da un lato per rompere l'univocità di rappresentazioni stigmatizzanti riguardo all'abitare nell'edilizia pubblica e dunque nella città pubblica; dall'altro ci fornisce un *materiale sensibile* su cui ragionare in termini di trasformazioni più ampie del territorio e in termini di indicazioni rispetto alle domande di abitare.

In relazione al tema specifico trattato in questo testo, uno sguardo situato all'interno dei territori e delle storie può essere in grado di approfondire in maniera fertile da un lato l'emergere di nuove domande abitative, soprattutto riferite a nuove fragilità, dall'altro il configurarsi di soluzioni, formali ed informali, di accesso al patrimonio abitativo. Secondo il nostro parere questo fenomeno prende corpo in maniera più evidente nella città pubblica che, come vedremo, si configura come un ambito "poroso" della città, tanto da un punto di vista materiale quanto immateriale, e che lascia dunque spazio al generarsi di risposte diversificate al bisogno di casa e ai bisogni legati all'abitare. L'obiettivo di questo testo è dunque, attraverso la rielaborazione di sguardi e storie di vita, quello di offrire uno "spaccato" sulla questione abitativa nella crisi, con la consapevolezza che "Queste storie

⁴ In questo senso definiamo la storia di vita come "irrimediabilmente idiografica e nomotetica. Se si elimina il primo polo, non vi è più storia di vita, in quanto la si dissolve nel *tipo*. Se si elimina il secondo, non vi è più intenzionalità conoscitiva, e si vanifica la biografia come metodo. Oggetto elusivo e provocatorio, la storia di vita cortocircuita le epistemologie correnti" (Pozzi in Attili, 2008:121).

non costituiscono un campione statistico, né una ricostruzione oggettiva ed esauriente. [...] Piuttosto tratteggiano un orizzonte di possibilità: queste sono almeno una parte delle cose che sono successe e che possono succedere” (Portelli in Cognetti, 2009:2).

2.1 Cenni metodologici.

La metodologia utilizzata per l'elaborazione di questa un'analisi si sviluppa tramite l'utilizzo di diversi tipi di intervista qualitativa. Da un lato, infatti, il quartiere di San Siro, come altri quartieri Erp milanesi, è caratterizzato sia da una certa *opacità* riguardo alle condizioni del patrimonio pubblico, data da una scarsa reperibilità di dati sulle sue condizioni attuali, sia da rappresentazioni piuttosto “statiche” ed univoche delle forme dell'abitare. Le rappresentazioni più diffuse dei quartieri Erp risultano piuttosto appiattite sulla dimensione del *disagio* e della *marginalità* del quartiere, facendo fatica a relazionarsi con dinamiche più complesse, frammentate e sfaccettate. Un primo tentativo, dunque, è stato quello di far emergere, attraverso un confronto con alcuni soggetti locali, immagini e rappresentazioni dei fenomeni che agiscono sui territori, ricavate da parte di tali soggetti, a partire una pratica quotidiana nel quartiere. Pertanto, attraverso l'elaborazione di interviste semi-strutturate a testimoni privilegiati, abbiamo ri-costruito il punto di vista degli operatori locali del Sindacato Inquilini Casa e Territorio (Sicet, sindacato appartenente alla Cisl) e quello del Comitato Abitanti San Siro, un gruppo di attivisti per il diritto alla casa, attivo nel quartiere dal 2009, servendoci poi di tali punti di vista per verificare alcune delle ipotesi interpretative che seguiranno.

Dall'altro lato, attraverso interviste semi-strutturate effettuate ad alcuni abitanti, scelti attraverso un campionamento di *profili abitativi*, abbiamo lasciato emergere le storie di alcuni percorsi legati alla casa. Ciascuna intervista ha avuto un proprio sviluppo, guidata dalla narrazione dell'intervistato, ma tutte avevano l'obiettivo di toccare tanto la sfera intima e privata quanto la sfera relazionale, nella convinzione che l'abitare sia una chiave efficace per mettere in tensione questi due ambiti; e che, d'altra parte, la tensione tra questi due ambiti potesse al tempo stesso permetterci di non disperdere l'unicità della singola storia di vita, mettendola in tensione con la dimensione del collettivo, del pubblico, dell'*altro*. Non era infatti nostro unico interesse quello di restituire singole storie come portatrici di domande abitative, quanto anche quello di osservare cosa producesse l'intrecciarsi e il sovrapporsi di questi percorsi all'interno di uno stesso territorio, in termini di convivenza.

La giustapposizione di queste storie ci sembra assuma un significato particolare nel caso di un quartiere prevalentemente di edilizia pubblica, ovvero che si configura come progetto unitario e che in qualche modo costituisce *a priori* l'esistenza di una collettività che lo abita⁵: esse restituiscono, nella loro diversità, complessità e sfaccettature ad un'immagine unitaria di questi quartieri oltre che della domanda abitativa in sé.

⁵ Ovvero, come sostiene Bourdieu “per capire ciò che accade nei luoghi, come città e *grands ensembles*, che riavvicinano persone, costringendole a coabitare, sia nell'ignoranza o nella reciproca incomprensione, sia nel conflitto, latente o dichiarato, con tutte le sofferenze che ne risultano, non basta rendere ragione di ciascuno dei punti di vista presi in modo separato. Bisogna anche confrontarli come sono nella realtà, non per relativizzarli, lasciando giocare all'infinito il gioco delle immagini incrociate, ma, al contrario, per far apparire, attraverso il semplice effetto di giustapposizione, ciò che risulta dallo scontro di visioni del mondo differenti o antagoniste: cioè, in certi casi, il tragico, che nasce dallo scontro senza concessioni o compromessi di punti di vista incompatibili, perché ugualmente fondati su delle ragioni sociali”. (Bourdieu in Attili, 2008:60).

Oltre a queste due fonti principali, è opportuno sottolineare come parte delle informazioni che verranno riportate in questo testo provengano anche da una frequentazione del quartiere, allo scopo di portare avanti il percorso di ricerca-azione del gruppo Mapping San Siro, ormai è attivo dall'inizio del 2013. In particolare, dal maggio 2014, il Politecnico di Milano ha stipulato una convenzione con Aler che ha assegnato uno spazio all'interno del quartiere ad uso del gruppo di ricerca⁶. La permanenza in questo spazio, seppure soltanto recente, ha determinato un rafforzamento sostanziale del rapporto con il quartiere e con le storie dei suoi abitanti. Parte di ciò che segue deriva dunque anche da colloqui più o meno strutturati avuti con abitanti e operatori del quartiere.

3. Nuovi profili del bisogno abitativo: trovare spazio nella città pubblica.

Prima di addentrarci in maniera più specifica nella realtà del quartiere San Siro ci sembra importante ragionare sul sostanziale mutamento della domanda abitativa nel corso degli ultimi anni e sul suo acuirsi, anche a causa della crisi economica e di fenomeni ad essa correlati. In questa prima parte analizzeremo dunque il concetto di vulnerabilità sociale e la sua profonda relazione con i percorsi di *precarizzazione* dell'abitare. In particolare, riferendoci al contesto di Milano, introdurremo un breve quadro riguardante l'emergere di una “nuova questione abitativa” (Bricocoli e Coppola, 2013:140) come esito di una “nuova questione sociale”.

3.1 Vulnerabilità sociale e crisi economica.

In corrispondenza del nuovo scenario di globalizzazione delle reti, terziarizzazione delle attività produttive e flessibilizzazione dei rapporti di lavoro è emersa una *nuova questione sociale*, caratterizzata dalla differenziazione e moltiplicazione dei profili sociali, che oggi non corrisponde più al percorso biografico tipico della società industriale. Sono emerse, infatti, nuove figure in difficoltà, portatrici di un insieme ampio e variegato di domande e bisogni che gli strumenti tradizionali delle politiche non riescono a leggere ed afferrare nella loro complessità e varietà.

Un'ormai ampia letteratura sul tema della vulnerabilità sociale e dei nuovi profili del rischio (Ranci 1997, 2002; Ranci *et al.*, 2007; Negri 2006; Tosi 2003, 2004) sostiene che a determinare il livello di deprivazione delle famiglie concorrano oggi sia fattori di tipo economico che di tipo relazionale e individuale. L'incrocio delle diverse variabili produce il *set di possibilità* di organizzazione della vita che, a fronte di una disponibilità di risorse materiali e relazionali limitate, comporta la riduzione della capacità di scelta e di realizzazione individuali, la scarsa integrazione all'interno delle reti di integrazione sociale e l'incapacità di affrontare rischi e imprevisti (Ranci, 2002). L'incrocio delle diverse risorse dà esito a percorsi di vita non lineari, accomunati da un grado più o meno accentuato di incertezza (Torri, 2007).

All'interno di questo quadro l'accesso all'abitazione è uno dei principali fattori di disagio per le famiglie, accentuatosi con l'avvento della crisi economica che non ha portato, nonostante il crollo della produttività del lavoro e dei redditi delle famiglie, alcun abbassamento dei valori immobiliari (Baldini *et al.*, 2008).

3.2 La nuova questione abitativa: un quadro milanese.

A questo proposito il quadro milanese risulta particolarmente critico. Secondo L'Osservatorio sulla

⁶ Lo Spazio Trentametriquadri, sito in via Filippo Abbiati 4, nel quartiere Aler di San Siro.

Situazione del Mercato Immobiliare di Milano, infatti, nonostante una forte riduzione delle transazioni immobiliari e delle richieste di mutui in Lombardia dopo la crisi del 2008, i valori immobiliari nel milanese non sono scesi sensibilmente tanto che, al 2013, per acquistare un immobile il prezzo medio di vendita al mq è superiore a 3.500 euro, mentre il canone medio di locazione raggiunge una media di 12 euro/mq mensili⁷. In una generale condizione di costrizione delle risorse individuali e familiari, la spesa per la casa incide sul reddito complessivo del nucleo più di tutte le altre spese, determinando in molti casi la rinuncia o il mancato accesso ad altri beni o servizi (Ranci, 2002). La casa diventa così il principale fattore di rischio povertà per le famiglie, la cui disponibilità ad un prezzo accessibile costituisce il discriminante per lo sviluppo familiare e la crescita individuale.

L'assenza di una stabilità e sicurezza abitativa interessa un numero sempre maggior di famiglie nella città di Milano, come dimostrano i dati sul numero di crescente di sfratti per morosità e sulle domande in lista d'attesa per un alloggio popolare. Tramite un rapido confronto sui dati riguardanti le graduatorie per l'accesso edilizia pubblica possiamo osservare come vi sia stato un incremento consistente delle domande coincidente con gli anni in cui la crisi economica ha cominciato a far sentire i suoi effetti in maniera più evidente. Nel 2007 vi erano infatti quasi 13.000 candidati idonei nelle graduatorie per l'edilizia pubblica, saliti a circa 19.000 nel 2011⁸ e quasi 22.000 nel 2012⁹. Al contempo il fenomeno degli sfratti è aumentato vertiginosamente: nel 2006 le domande di nuclei sottoposti a procedure di sfratto erano 931, salite a 2.444 nel 2012 (il 54% delle quali per morosità incolpevole); a queste, vanno sommate le assegnazioni in deroga¹⁰, tra le quali assumono un peso rilevante le domande motivate da procedure di sfratto: circa il 64%, corrispondenti a 1.063 domande, di cui 376 giudicate effettivamente idonee¹¹.

In una città che perde sempre più abitanti, in particolare giovani e nuove famiglie in favore dell'hinterland (Cognetti, 2007), rimangono intrappolate le figure più fragili. Famiglie in bilico, in una faglia creata sul cortocircuito tra l'inerzia della risposta pubblica e la pressione insostenibile dell'alternativa di mercato. Questa grave situazione ha accentuato le disuguaglianze sociali, aumentando il peso della possibilità di mettere in campo risorse *altre* per garantire un qualche livello di stabilità (Negri, 2006): il sostegno della famiglia allargata sembra essere, tra tutte, la risorsa più importante (Da Roit *et al.*, 2005). L'istituzione *si aspetta* la solidarietà familiare, ovvero obblighi e responsabilità intergenerazionali, in una fase, invece, in cui i legami si fanno più labili e le famiglie hanno sempre maggiori difficoltà tanto economiche quanto organizzative. Vengono così penalizzate fortemente quelle figure di singoli, come le famiglie monogenitoriali o gli anziani soli,

⁷ Secondo i dati del sindacato Sunia, dal 1999 al 2009 i prezzi delle locazioni a Milano sono aumentati del 170%, fino ad arrivare ad una media di 153 euro/mq annui, ovvero 12,5 euro/mq/mese per la locazione, e 3.500 euro/mq per l'acquisto. Per un appartamento di 90 mq il canone richiesto sarebbe di circa 1500 euro al mese, mentre il prezzo di vendita è di circa 315.000 euro. Fonti: Osmi 2012; Sunia 2009. E' inoltre opportuno sottolineare come rispetto ad altre città d'Italia l'incidenza dei nuclei in affitto sia sensibilmente più alta nel capoluogo lombardo (Bricocoli e Coppola, 2013), andando ad acuire i problemi legati all'aumento dei canoni di locazione e della loro incidenza sui redditi.

⁸ Dati Comune di Milano, 2008, riportati da Bricocoli e Coppola, 2013.

⁹ Dati Comune Milano, 2012.

¹⁰ Ai sensi degli artt. 14 e 15 del R.R. n. 1/2004

¹¹ Dati Comune Milano, 2012.

emerse da processi di disgregazione dei legami familiari, che si trovano in condizioni precarie e non godono di sostegni esterni e che affrontano unicamente attraverso la risorsa del proprio reddito il costo di un'intera abitazione (Ranzini, 2013).

3.3 Abitare nella crisi.

La disponibilità di un'abitazione costituisce una priorità, un diritto fondamentale, che, in un momento di crisi, assume i caratteri di una questione di sostegno al reddito (Ranzini, 2013). Non solo il mancato accesso alla casa infatti ritarda lo sviluppo dei singoli progetti di vita, ma la precarietà abitativa e l'eccessivo peso delle spese di mantenimento bloccano le occasioni di crescita o mutamento dei nuclei, imponendo strategie di sopravvivenza che ostacolano in molti casi l'elaborazione di capacità di risparmio¹². A fronte di tutto ciò, le istituzioni sono sempre più chiamate a dotarsi di strumenti nuovi per affrontare l'emergenza abitativa, sempre più pressante sulle risorse scarse a disposizione; riteniamo che, per fare questo, sia interessante partire proprio dall'osservazione di quel ventaglio di soluzioni alternative, formali e informali, che famiglie e gruppi di abitanti hanno attivato in modo autonomo e spontaneo per affrontare la scarsità di risorse e di risposte attualmente a disposizione. L'ipotesi che emerge da una lettura complessiva delle storie abitative del quartiere San Siro, contesto fortemente caratterizzato, nella fase attuale, da dinamiche di riorganizzazione spontanea e politiche di valorizzazione economica del patrimonio pubblico, è che la crisi economica abbia portato in superficie, e posto con maggior evidenza, la necessità di affrontare nuove domande abitative esito di traiettorie di vita sempre più irregolari e frammentate, che stanno allargando il panorama dei bisogni di casa, scontrandosi con risposte che faticano a riarticolare il discorso e ripensare i caratteri dell'abitare contemporaneo. Se da un lato il problema dei costi risulta (come vedremo anche nelle interviste) uno degli elementi più condizionanti nella scelta dell'abitazione, trasversale a diversi profili sociali, emerge tuttavia un bisogno di casa articolato, fortemente intrecciato al tema dell'accesso ai servizi, alla qualità e abitabilità degli spazi della città. Il bisogno di casa è un bisogno ampio di abitabilità dei luoghi, di condizioni materiali e immateriali per stabilizzarsi e porre le basi per la propria autodeterminazione, che necessita dunque di un trattamento, a livello di politiche, che sappia cogliere tale complessità.

4. La gestione della città pubblica attraverso il caso di San Siro.

A fronte del quadro critico introdotto nei paragrafi precedenti non si registrano nel contesto milanese né in quello nazionale sostanziali cambiamenti in termini di politiche abitative. Il caso del quartiere Erp di San Siro è esemplificativo di una forte difficoltà da parte delle istituzioni pubbliche nella gestione tanto di domande più tradizionali, quanto nella lettura, comprensione e risposta a domande più frammentate, numerose, diversificate.

Da un punto di vista amministrativo e gestionale la gran parte del “quadrilatero”¹³ di San Siro è di proprietà e gestione dell'Azienda Lombarda Edilizia Residenziale (Aler)¹⁴, un ente che, negli ultimi

¹² Secondo i dati dell'anno 2005 della Banca d'Italia il 37% delle famiglie ha dichiarato di non essere riuscita a risparmiare, spendendo tutto quanto guadagnato nell'anno. Dal 2008 il dato è in continuo aumento.

¹³ Così viene chiamato il quartiere Erp di San Siro in riferimento alla suo impianto planimetrico quadrangolare.

¹⁴ Aler nasce nel 1996 andando a sostituire l'Istituto Autonomo Case Popolari che fino a quel momento aveva gestito il patrimonio di edilizia pubblica. Aler è proprietaria della maggior parte del patrimonio Erp di Milano, e gestisce dal 2009 a seguito di una convenzione con il Comune di Milano l'intero patrimonio Erp del capoluogo lombardo (anche

anni, ha subito un forte tracollo economico e finanziario. Su Aler pesano infatti gravi problemi legati al bilancio, che alcuni autori¹⁵ individuano come conseguenza di una forte *managerializzazione* del proprio ruolo e nella difficoltà, dunque, di costruire un modello gestionale meno tradizionale e *più vicino* ad un'utenza particolare come quella dell'edilizia pubblica¹⁶. L'effetto delle difficoltà economiche e finanziarie insieme con l'applicazione di un modello aziendale probabilmente non adeguato alla gestione di un patrimonio con caratteristiche del tutto particolari, si rivela in maniera evidente nella relazione tra territori dell'edilizia pubblica e istituzioni di governo, e nella distanza di conoscenza che progressivamente si è venuta a creare tra queste due sfere, sia in termini di gestione del patrimonio esistente che di risposta tanto a nuove potenziali domande quanto a domande tradizionali: da un lato l'ente ha scarsa conoscenza del proprio patrimonio e della propria utenza, dall'altro gli inquilini fanno fatica a relazionarsi con un ente poco preparato nei confronti di una "gestione sociale". Il risultato è una forte de-responsabilizzazione dell'ente nei confronti del proprio patrimonio ad oggi caratterizzato da uno stato di abbandono generalizzato e una forte incuria.

4.1 Immobilismo ed erosione del patrimonio.

Nel caso del quartiere di San Siro due fenomeni in particolare caratterizzano lo stato del patrimonio edilizio: immobilismo ed erosione. Parliamo di un patrimonio "immobilizzato" (Cognetti, 2014) in primo luogo perché una parte consistente di esso risulta vuoto e/o in stato di abbandono. L'ente gestore e proprietario lamenta infatti l'impossibilità, a causa della propria situazione finanziaria, di ristrutturare gli alloggi di sua proprietà e renderli adeguati per l'abitabilità; tale problema riguarda soprattutto la messa a norma degli impianti per gli alloggi¹⁷ nonché gli alloggi cosiddetti *sotto soglia* ovvero troppo piccoli per essere assegnati, secondo la normativa regionale (ovvero sotto i 28, 80 mq). Come rilevato dagli operatori del Sicut di zona, a causa dell'impossibilità di investire in questi piccoli interventi di manutenzione, nel 2013 Aler non ha assegnato alcun alloggio di propria proprietà, ma solo alloggi gestiti per conto del Comune di Milano: nel caso di San Siro dunque, nessun alloggio.

In secondo luogo, un certo grado di immobilismo è dato dal fatto che l'edilizia pubblica in Italia non si è mai configurata come un servizio, ovvero un sostegno dal carattere temporaneo o come un volano che potesse permettere un sostanziale miglioramento delle proprie condizioni economiche: al contrario, essa è sempre stata concepita come un *sostegno permanente*, incentivando, tra le altre cose, l'accesso alla proprietà degli inquilini e una conseguente contrazione dell'offerta di patrimonio

quello di proprietà comunale).

¹⁵ Come sostenuto da Bricocoli e Coppola, Aler "anche in virtù della sua natura aziendale, pare sistematicamente ostacolare la conoscenza e il dibattito pubblico circa consistenza, qualità e criteri di gestione e sviluppo del patrimonio" (Bricocoli e Coppola, 2013:143). Risulta pertanto molto difficile ricostruire un quadro dettagliato del patrimonio pubblico e del suo utilizzo.

¹⁶ Tale esempio nella gestione del patrimonio abitativo pubblico (che fa parte a tutti gli effetti del sistema di welfare pubblico) rappresenta in maniera paradigmatica la debolezza del modello di welfare europeo di fronte allo sviluppo di politiche neoliberali che tendono a trasformare le istituzioni pubbliche in aziende ed imprese, determinando, di fatto, una forte contrazione dei sistemi di welfare.

¹⁷ Trattandosi di alloggi ormai costruiti all'inizio del Novecento e che hanno subito pochi interventi di manutenzione, sono molti i casi in cui gli impianti, specialmente l'impianto elettrico, non sono più considerati a norma: finché l'inquilino, magari anziano, vive nell'alloggio l'obbligatorietà della messa a norma non viene applicata. Diverso è il caso per una nuova assegnazione, che necessita di certificazioni di conformità.

pubblico.

“Per gli italiani soprattutto quelli radicati da tempo [...] la casa popolare storicamente è sempre stato qualcosa che tu avevi e non ti toglieva più nessuno anzi addirittura potevi tramandarla di generazione in generazione”. [operatore Sicut di zona]

La conseguente mancanza di case disponibili per essere assegnate è causa di una forte congestione della graduatoria di edilizia pubblica (come abbiamo visto precedentemente). Su questo quadro la crisi ha pesato in maniera molto consistente, determinando un forte accrescimento della domanda di case pubbliche e anche l'impossibilità, per chi avesse già ottenuto un alloggio, di *emanciparsi* dalla propria posizione.

Un secondo fenomeno che caratterizza la gestione istituzionale del quartiere è quello dell'*erosione* del patrimonio. A seguito delle numerose esperienze di piani vendita che hanno caratterizzato il patrimonio Erp nella città di Milano a partire dagli anni '80 del secolo scorso, la città pubblica e il patrimonio pubblico non sono, ad oggi, due concetti sovrapponibili (Cognetti, 2011) e, quest'ultimo, sta andando progressivamente riducendosi. Nel caso di San Siro ad esempio, è possibile individuare come alcuni lotti si siano progressivamente “staccati” (Cognetti *et al.*, 2013) dal quartiere nel suo complesso, poiché caratterizzati da altissime percentuali di vendita degli alloggi (tra l'80% e il 95%)¹⁸. Un fenomeno, quello della privatizzazione che è possibile ricollegare all'effetto di politiche che fin dal Secondo Dopoguerra hanno promosso ampio accesso alla proprietà a fronte di una quasi totale assenza di incentivi all'affitto e di un patrimonio pubblico sempre insufficiente¹⁹. I veri e propri piani vendita di alloggi vuoti (dunque non un'acquisizione da parte dell'inquilino) non hanno invece avuto, secondo l'analisi del Sicut, un effetto dirimente sul patrimonio, perché l'introduzione di prezzi troppo alti ha fatto sì che questi alloggi rimanessero sostanzialmente invenduti. Il problema maggiore avvertito dal sindacato è quello delle assegnazioni fuori dalle graduatorie pubbliche, operate con bandi speciali (bandi per le forze dell'ordine ecc...) oppure tramite l'assegnazione della gestione di alcuni alloggi a cooperative sociali che, seppure hanno il merito di coprire fasce di domanda sociale, di rivolgono ad un'utenza non-Erp e dunque, nell'opinione del sindacato, in una situazione di grave emergenza abitativa di fatto “sottraggono” patrimonio a disposizione dell'utenza iscritta alle liste di attesa pubbliche.

Il fenomeno degli alloggi *fuori Erp*²⁰ può essere distinto tra progetti che prevedono un'erosione temporanea o permanente del patrimonio. Nel primo caso, si tratta di alloggi ceduti in via temporanea attraverso concessioni ad organizzazioni del Terzo Settore che hanno l'obiettivo di ristrutturarle e gestirle, assegnandoli secondo propri criteri e dunque fuori dalla graduatoria dell'Erp. Si può definire un'erosione temporanea in quanto la proprietà degli alloggi rimane formalmente in capo ad Aler. È questo il caso, ad esempio, della cooperativa Dar=Casa²¹ a cui, tra il 1997 e il 2011

¹⁸ Dati ricavati dal confronto tra dati istituzionali ed interviste ai custodi, effettuate dagli studenti durante il workshop Mapping San Siro (febbraio-aprile 2013).

¹⁹ In Italia solo il 4% degli alloggi è di proprietà pubblica, contro una media europea compresa tra 20% e 30% (Bricocoli e Coppola, 2013).

²⁰ Attestabile nel quartiere attorno all'8% del totale degli alloggi (fonte: elaborazione Mapping San Siro su dati Aler 2012).

²¹ Dar=casa è una cooperativa d'abitazione a proprietà indivisa nata nel 1991 con l'obiettivo di ampliare l'offerta di alloggi in locazione a basso costo per soggetti deboli economicamente che faticano ad accedere al mercato privato,

sono stati affidati in gestione 34 alloggi nel quartiere di San Siro, tra bilocali e monolocali (questi ultimi sotto soglia), con una concessione di 16 anni.

Parliamo di un'erosione permanente quando invece è prevista l'alienazione del patrimonio, ovvero l'acquisizione degli alloggi da parte di soggetti privati. È questo il caso del progetto Abitagiovani, promosso da Aler in collaborazione con Fondazione Housing Sociale ed altre realtà²² che fino ad ora coinvolge nel quartiere di San Siro 13 alloggi, assegnati nel corso del 2013. Si tratta di un progetto *diffuso* in vari quartieri che prevede la locazione con patto di futura vendita a condizioni agevolate di alcuni alloggi che, poiché non ristrutturati da parte del soggetto proprietario e non assegnati per lungo tempo, costituiscono oggi una risorsa depotenziata. Il progetto si rivolge a giovani (single o coppie) sotto i 35 anni con redditi inferiori ai 40 mila euro annui, ma con la capacità di fornire determinate garanzie economiche piuttosto stringenti²³.

Sempre il Sicut introduce una problematizzazione di questo genere di programmi: se è vero che essi vengono utilizzati per promuovere un'idea di mix sociale e dunque di inserimento di nuove popolazioni all'interno del quartieri di Erp è anche vero che sottraggono patrimonio pubblico a disposizione delle fasce più estreme di bisogno: i criteri di accesso all'housing sociale escludono di fatto chi fa richiesta di accesso al patrimonio di Erp.²⁴ Eventualmente, secondo gli operatori, sarebbe necessario ad ognuno di questi alloggi ceduti corrispondesse una nuova costruzione di patrimonio Erp, cosa che però non accade attualmente.

Da una parte, dunque, se è vero che queste esperienze risultano interessanti non solo per la possibilità di garantire un certo mix sociale in termini di condizioni socio-economiche degli abitanti ma anche perché (per esempio nel caso di Dar=Casa) ragionano sulle modalità per *incontrare* nuove domande abitative non intercettate dall'Erp, tuttavia al tempo stesso esse pongono in maniera stringente il tema della riduzione di un patrimonio già esiguo a fronte di una domanda *molto sociale* (Rabaiotti, 2007) in continua crescita.

4.1 La città pubblica come risposta alla questione abitativa?

Come sostenuto dagli operatori del Sicut e come testimoniato dai dati introdotti al paragrafo 3 di questo testo, negli ultimi anni si è determinata una forte congestione delle graduatorie per l'assegnazione di case dell'Erp. I fenomeni di erosione ed immobilismo del patrimonio assumono una particolare rilevanza in questo quadro, incidendo in maniera sostanziale sulla contrazione del patrimonio pubblico. Nel quartiere di San Siro, in particolare, poiché si tratta di un quartiere in cui Aler è proprietario e gestore, questi fenomeni assumono un carattere più strutturato, a fronte

con un'attenzione particolare all'utenza straniera. La cooperativa opera soprattutto attraverso il recupero di alloggi sfitti di proprietà pubblica e attraverso una visione integrata dell'abitare.

²² Regione Lombardia, Aler Milano, Fondazione Cariplo, Fondazione Housing Sociale, Don Gino Rigoldi e Polaris Investment, in qualità di società di gestione del Fondo Immobiliare di Lombardia.

²³ Dal bando si evince che “una volta individuato l'immobile è necessario che il reddito netto annuo dell'individuo o nucleo familiare sia pari o superiore a 3 (tre) volte il costo annuo (comprensivo sia della quota di locazione sia della quota di acconto in conto prezzo) dovuto per l'alloggio assegnato”.

²⁴ I criteri di reddito e le garanzie richieste per l'accesso all'housing sociale attualmente non sono nemmeno in parte sovrapponibili con i criteri richiesti per l'accesso o la permanenza nella casa pubblica; nell'edilizia pubblica a diversi livelli di reddito corrispondono diversi canoni: protezione, accesso, permanenza a decadenza sono le quattro categorie reddituali (in ordine ascendente) individuate dalle Legge Regionale in materia di edilizia residenziale pubblica e che corrispondono a diversi canoni di locazione.

dell'assenza di investimenti da parte dell'ente e di una forte necessità di “fare cassa” tramite la vendita o cessione di porzioni del patrimonio.

Secondo la rilevazione del Sicet, prevalentemente determinata dalla relazione con i propri utenti attraverso lo sportello, la domanda abitativa drammaticamente in crescita è rappresentata soprattutto da persone in grave emergenza abitativa, poiché soggette ad una qualche procedura di sfratto.

“[...] direi che tendenzialmente il numero di domande cresce perché cresce il numero delle famiglie che hanno necessità [...] queste ultime [domande di nuclei con persone disabili] come quelle con lo sfratto hanno, per come è stato costruito il regolamento che da i punteggi, la possibilità di posizionarsi in alto nella graduatoria [...] Gli altri in realtà fanno delle domande per entrare nella graduatoria ma senza nessuna speranza di ottenere un alloggio[...] le condizioni di disagio devono essere sempre più gravi per poter avvicinarsi alla casa popolare, quindi situazioni di 10 anni fa che riuscivano ad ottenere una casa popolare adesso non riescono perché c'è stato questo slittamento. [...] sempre di più quelli che vengono a fare la domanda per le case popolari sono quelli che devono in qualche modo uscire da una casa privata. Famiglie che avevano delle capacità di reddito che gli permettevano di affittare una casa privata e nel corso della loro storia hanno avuto una situazione per cui non possono più rimanere in quella casa e la prospettiva è andare in una casa popolare: normalmente hanno lo sfratto per morosità. Direi che la stragrande maggioranza di quelli che fanno domanda di casa popolare sono in quella condizione lì. In particolare rispetto agli sfratti c'è stata di fatto un'impossibilità di dare una prospettiva alle famiglie nel senso che prima la famiglia sfrattata sapeva che [...] una volta sfrattata aveva dei tempi d'attesa che erano comunque l'ordine delle settimane/mese. Adesso si arriva ad avere diversi mesi di attesa quindi le famiglie che sono state sfrattate a metà dell'anno scorso ancora, con l'assegnazione in mano, non hanno avuto la casa”. [operatore Sicet di zona]

A determinare il numero esiguo di alloggi disponibili concorre anche il problema degli alloggi sfitti, particolarmente sentito nel quartiere di San Siro insieme a quello della mancanza di manutenzione e del forte degrado edilizio, sempre dovuti all'impossibilità di Aler di intervenire sui propri alloggi, se non attraverso un'alienazione temporanea o permanente, in cui siano i nuovi gestori o proprietari a farsi carico delle ristrutturazioni e della manutenzione degli alloggi.

Eppure, proprio per queste condizioni, questa porzione di città sembra configurarsi come una sorta di spazio impermeabile e poroso in cui trovano risposta domande abitative molto diverse tra loro, caratterizzate da diversi gradi di vulnerabilità che, abbiamo detto, sono state acuite ed ampliate dalla crisi economica. Il fenomeno dello sfratto d'altra parte, associato a questa condizione generale di abbandono/latenza del patrimonio edilizio, offre un terreno fertile sia per lo sviluppo di progetti fuori dal sistema dell'Erp, come già abbiamo visto nei paragrafi precedenti, ma anche per l'inserimento di nuovi abitanti nel patrimonio pubblico in maniera *informale*. Nel paragrafo successivo ci addentreremo in queste storie di abitare, con l'obiettivo di comprendere quale risposta fornisca oggi la città pubblica alla domanda abitativa e attraverso quali strade.

5. Il caso di San Siro: racconti da una frontiera dell'abitare contemporaneo.

Convive a San Siro una varietà di microstorie di adattamento, espressione di condizioni e livelli differenti di fragilità abitativa, sempre più diffusa e trasversale tra le diverse categorie sociali. Il

quartiere in questo senso, per le sue caratteristiche di prossimità, concentrazione e densità di situazioni diverse, può essere considerato un caso studio interessante per riflettere sull'evoluzione dei percorsi abitativi nella città pubblica e la relazione di questa con nuove domande abitative emergenti.

Nel corso della ricerca sono stati selezionati undici profili abitativi, con l'obiettivo di restituire, almeno in parte, la varietà di situazioni presenti nel quartiere. Le variabili considerate riguardano la composizione del nucleo familiare, l'età media dei componenti, la loro provenienza, la situazione abitativa di ciascun nucleo (affitto, proprietà...; tempo di permanenza nel quartiere). Otto storie sono state raccolte tra gennaio e giugno 2014, mentre tre provengono dal lavoro costruito durante il workshop Mapping San Siro tenutosi nel mese di marzo del 2013. Tra questi:

- ♣ quattro famiglie con figli, di cui due nuclei di origine straniera;
- ♣ due giovani coppie senza figli, di nazionalità italiana;
- ♣ una coppia di anziani;
- ♣ quattro profili di singoli, due italiani e due stranieri di fasce di età diverse.

Tre nuclei sono abitanti storici, gli altri sono arrivati nel quartiere dagli anni '90 fino al 2013. Quattro nuclei abitano in un alloggio di proprietà, mentre sette sono in affitto (ma solo in tre casi direttamente gestito da Aler).

Questi diversi profili ripercorrono alcuni dei cambiamenti storico-culturali dell'abitare nella città pubblica e della sua gestione. Il lavoro di indagine sulle storie di vita ha permesso infatti di confrontare esperienze abitative *storiche*, decennali, che hanno attraversato e vissuto le diverse stagioni della città pubblica e che in questa sono maturate, con percorsi abitativi recenti che parlano di una società multiforme e multiculturale, sempre più frammentata nelle esperienze e nei bisogni. Emerge un cambiamento nel profilo dei bisogni delle famiglie che oggi accedono alla casa pubblica, a cui non sta corrispondendo un ripensamento strutturale del dispositivo pubblico a fronte di nuove necessità legate ad un abitare sempre più *fragile*, ovvero che ha bisogno di essere osservato sotto una prospettiva che integri le diverse dimensioni del “bisogno di casa” (alloggio, convivenza, servizi...).

Alla descrizione delle storie di vita di questi nuclei si affianca la ricostruzione delle modalità di accesso alla casa che, attraverso percorsi che si sviluppano dentro e fuori dall'Erp, dentro e fuori la dimensione formale, mostrano il ventaglio di opportunità in campo. L'esistenza di nuovi canali di accesso è esito sia di una riorganizzazione dei flussi di persone a scala cittadina che, anche in forza della crisi economica, hanno trovato nel quartiere una sponda per affrontare il problema del darsi casa in una città che offre scarse opportunità a basso costo, sia di una politica di gestione del patrimonio pubblico che ha aperto la strada a nuovi soggetti e modalità di intervento sul tema dell'abitare.

5.1 Patrimonio pubblico, cambi di rotta e nuovi accessi

Le interviste agli abitanti storici del quartiere ripercorrono storie familiari lunghe, in cui diverse generazioni si sono alternate in quelle case che oggi sono state riscattate e più non fanno parte del patrimonio Erp.

“Questa casa era stata assegnata negli anni '30 alla mia bisnonna, quando costruirono piazzale

Lotto. All'epoca lì era tutta campagna e gli abitanti delle cascine vennero sfollati e gli venne data la casa qua. Quando sono nata con la mia famiglia abitavamo a Milano ma in un altro quartiere. Siamo venuti qua nell'85, quando io facevo le medie, perché la nonna si è ammalata. Poi lei è mancata e poiché si poteva fare il passaggio, siamo rimasti nell'alloggio. I miei l'hanno sempre considerata una casa temporanea perché è molto piccola e noi eravamo in quattro. Nei primi anni '90, infatti, hanno potuto di comprare una casa nuova, più grande, e si sono trasferiti in Lorenteggio, mentre io, che facevo l'università sono rimasta. Io ho abitato per un po' in affitto e per una persona che studia e lavora poco fa fede il reddito quindi il canone di affitto era veramente basso. Poi ho comprato perché l'offerta di acquisto aveva un prezzo discreto, a suo tempo. Ora io con mio marito e i miei due figli ci rendiamo conto che la casa è piccola, dobbiamo pensare a cambiare, ma non so se me la sento di sradicarli alla loro realtà, ai loro amici e anche nostri amici". [G., 40 anni, italiana, lavoratrice, nel quartiere dal 1985, proprietaria]

Questa storia familiare, che si caratterizza per il riscatto dell'alloggio da parte della terza generazione di abitanti della stessa famiglia, mostra come questi quartieri abbiano rappresentato nella città una possibilità di emancipazione sociale e siano stati dispositivi importanti di integrazione e opportunità per una certa parte della popolazione, all'interno dei sistemi sociali, economici e culturali del welfare sviluppatosi in seno all'organizzazione della società fordista.

"Una volta qui tutti i sabati andavamo a ballare... si stava proprio bene perché si andava a divertirci un po', avevamo una bella compagnia, eravamo due matti! A ballare il rock 'n' roll! Abbiamo dei bellissimi ricordi, ecco quello è importante. Ci siamo conosciuti in una festa da ballo qui a San Siro. Io abitavo in questo condominio, al piano terra nella scala d con i miei genitori. Alla festa non ci volevo neanche andare, poi hanno insistito le mie amiche... Suono, apro la porta e vedo lui! Ci siamo messi a ballare, poi ci siamo dati un appuntamento!" [Signori P., 80 anni, italiani, pensionati, nel quartiere dal 1937, inquilini Aler]

"...questo è un quartiere popolare dove però c'era molta vita sociale. C'erano venti-trenta negozietti molto piccoli dove c'era qualunque cosa: due lattai, due formaggiai, il macellaio, il pescivendolo, il fruttivendolo, quello che vendeva solo le bibite, le bottiglierie Aiuc, la coloniale... Loro tornavano dal lavoro e avevano tutto questo tessuto sociale..." [G., 40 anni, italiana, lavoratrice, nel quartiere dal 1985, proprietaria]

In seguito ai forti cambiamenti legati alla mutazione dell'assetto produttivo, il senso stesso della risposta costituita dai quartieri di Erp al bisogno di casa è messo profondamente in discussione. Un'incapacità di ripensare il patrimonio edilizio pubblico al di là della sua funzione di supporto alla classe operaia lavoratrice, porta ad un progressivo smantellamento di tale patrimonio e ad una visione residuale ed emergenziale dell'edilizia pubblica: essa costituisce sempre di più un approdo, il salvagente per affrontare l'emergenza estrema. Queste trasformazioni sociali e riorganizzazione dei flussi su scala mondiale hanno messo in crisi la visione costitutiva che ha generato il progetto del quartiere San Siro come opera di impegno civile (Cognetti, 2014): ha prevalso un'ottica inerziale, che non è riuscita ad attivare forme di ripensamento del senso, pubblico e civile, di tale opera nella fase contemporanea.

In uno scenario di crisi della gestione della casa pubblica come dispositivo del welfare, nei quartieri

di Erp come San Siro sono così confluite progressivamente storie di disagio, non soltanto abitativo, conclamato. Questo passaggio ha contribuito a costruire l'immagine pubblica e stigmatizzante dei quartieri Erp, come sacche di degrado fisico sociale il cui livello di concentrazione di problematiche ha permesso di assegnare uno status di "intrattabilità" (Infussi, 2011). In questo scenario la crisi economica, se da un lato ha senza dubbio contribuito ad accrescere e intensificare le problematiche connesse all'elevato livello di deprivazione degli abitanti del quartiere, si è anche costituita come motore di alcune dinamiche sia di riorganizzazione gestionale (come quelle già descritte nel paragrafo precedente come sistema dell'assegnazione *fuori Erp*) sia attraverso movimenti spontanei, dinamiche che stanno avendo come esito quello di un aumento della varietà dei profili e delle esperienze di vita presenti nel quadrilatero. A fronte di una risposta in termini di casa pubblica sempre più esigua e di una crescente inaccessibilità del mercato immobiliare milanese per le fasce di reddito più basse, la traiettoria abitativa ascendente per un certo medio-basso non è più quella prevalente nei quartieri di Erp: nuove domande e nuove risposte alla "questione casa" emergono tanto a livello individuale quanto a livello delle organizzazioni del Terzo settore, sempre più impegnate nel settore abitativo del welfare. Dal punto di vista gestionale, sono stati introdotti, come detto, nuovi soggetti alternativi al pubblico, a cui è stato demandato il trattamento di alcune istanze particolari, da quelle dell'accoglienza dei migranti, fino ai nuovi progetti rivolti ai nuclei giovani. Al contempo il quadrilatero sta diventando riferimento per nuovi gruppi sociali, che approdano nel quartiere spontaneamente attratti dall'esistenza di *canali privilegiati*, formali e informali, di accesso alla casa determinati da condizioni specifiche del contesto. Sono arrivati nel quartiere nuovi nuclei giovani, di estrazione sociale medio-alta ma con scarsa capacità economica, attratti da un mercato della locazione o dell'acquisto più favorevole che in altre parti di Milano a parità di accessibilità e prossimità al centro. Infine, si registra nel quartiere, in particolare nell'ultimo biennio, un aumento consistente del fenomeno dell'abusivismo, che trova nelle pieghe del patrimonio edilizio latente (esito di una gestione pubblica del *turn-over* degli alloggi rivelatasi poco efficace) un terreno fertile per radicarsi e dare vita ad un'alternativa concreta per l'accesso all'abitazione. La diffusione degli accessi informali ha però una doppia natura che fa fatica ad emergere con chiarezza. Da un lato si riconduce ad azioni politiche di gruppi organizzati in conflitto aperto con l'operato istituzionale, dall'altra si è sviluppato di un vero e proprio *mercato* della locazione informale, basato su logiche speculative e di micropotere che in alcuni casi fanno leva in particolare sulla scarsità di risorse culturali e relazionali di molte famiglie in emergenza abitativa.

5.2 Nuovi bisogni di casa e nuovi abitanti

Tra le storie raccolte possiamo riconoscere almeno quattro *famiglie di domande abitative*, che si sono affermate in stretta relazione all'emergere della crisi economica e del mercato del lavoro: i nuclei giovani, in cerca di soluzioni a basso costo, più o meno temporanee, per realizzare la propria autonomia, senza essere costretti all'esodo dalla città centrale, ad una prolungata permanenza nel nucleo di origine o alla coabitazione; i nuclei di origine straniera, che trovano nel quartiere un approdo sia attraverso i canali formali che le reti informali; i nuclei *in emergenza estrema*, rappresentati in particolare dalle famiglie sotto procedura di sfratto e sgombero.

5.2.1. Giovani e giovani coppie

I prezzi delle abitazioni nel quadrilatero sono notevolmente inferiori rispetto alla media cittadina e dell'immediato intorno, attestandosi tra i 1.200 e i 1.500 euro al mq. Questa caratteristica di particolare accessibilità del mercato immobiliare si unisce a fattori di contesto rilevanti, come la vicinanza al centro e ad alcune aree del commercio e del tempo libero (sistema De Angeli-Pagano-Corso Vercelli) e la buona accessibilità del quartiere data dal trasporto pubblico (prossimità con la linea di metropolitana). Questi fattori attirano nel quadrilatero e nell'immediato intorno nuclei giovani, con scarsa possibilità di spesa o investimento diretto nell'abitazione, che cercano un'alternativa per poter risiedere in città e non esserne espulsi.

“Mi sembra che ultimamente stiano ritornando a comprare le case. Quelli che hanno comprato anni fa erano i figli o i nipoti delle vecchiette che ci abitavano. Adesso invece ci sono come due utenze: chi compra perché gli piace la casetta con questo stile anni 30, e quello che invece compra la casa per affittarla e se ne disinteressa. Chi affitta lo fa a stanza quindi ne ricava un grosso guadagno, anche perché il costo di mantenimento di queste case è basso: sui 700 € di spese condominiali mentre il riscaldamento è intorno ai 580 € l'anno. [...] Fino a qualche anno fa erano soprattutto persone che venivano da altri paesi, peruviani, qualche filippino e egiziani o marocchini. Di recente invece ho visto 3-4 affittuari nuovi italiani.”. [G., 40 anni, italiana, lavoratrice, nel quartiere dal 1985, proprietaria]

Questa dinamica attrattiva delle popolazioni giovani si pone in netta controtendenza rispetto alle dinamiche centrifughe (Cognetti, 2007) che stanno interessando la città di Milano negli ultimi anni. Questi nuovi abitanti hanno intravisto una potenzialità nel contesto di San Siro, prevalentemente economica, che li porta a valutare positivamente il contesto ridimensionando il peso di altri fattori (composizione sociale, stato del patrimonio ecc.) che potrebbero portare altre categorie di persone a non scegliere il quadrilatero. Dalle interviste emerge chiaramente come il livello di disagio sociale o lo stato di conservazione degli immobili non risultino fattori di grave negatività. Inoltre, un fattore di interesse per questa popolazione, sembra essere determinato dalla prevalenza di alloggi di dimensioni ridotte, che ben si adattano alle esigenze organizzative, oltre che economiche, di nuclei di single o di coppia senza figli che, in linea con i trend nazionali, ritardano sempre di più i percorsi di costruzione familiare (Da Roit *et al.*, 2005; Mencarini *et al.*, 2006).

“Abbiamo scelto questo alloggio perché rispondeva ai criteri che ci eravamo dati: volevamo un appartamento non tanto grande, in una zona abbastanza servita dai mezzi, che non fosse a piano terra e ovviamente stesse entro un certo budget”. [M. e P., 30 anni, italiani, lavoratori, nel quartiere dal 2013, affitto con patto di futura vendita - progetto Abitagiovani]

“Io ho una percezione di sicurezza che è un po' diversa...vengo da un quartiere popolare della Sicilia [ride], però io non ho mai notato nulla. Torno sempre con il buio senza problemi, anzi paradossalmente mi era successo di più in piazzale Siena! Anzi, ci sono anche ragazzini che la sera li trovi tranquillamente in giro in piazza o ancora di più in via Mar Jonio nel vialettino a chiacchierare con il motorino oppure vedi anche il ragazzino che si fa il giretto in bici la sera approfittando del fatto che non ci sono macchine, qualche volta la partita a basket in notturna, cioè le vedi queste situazioni e onestamente non ho mai visto nulla di particolarmente pericoloso. [...] Nel mio condominio mi fa piacere il vedere genti di tutti i colori mescolate insieme e non solo di

nazionalità diverse ma anche età e regioni italiane...persone che magari non conosci nel dettaglio, magari non sai nemmeno il nome di preciso però riconosci il personaggio, ti salutano. Infatti ogni tanto vado in piazza a girellare tanto per vedere chi c'è. [...] La vera sfida sarebbe riuscire a mantenere il quartiere popolare portandone avanti la ricchezza culturale, cioè facendo non il ghetto ma appunto un quartiere in cui si possono fare delle attività... [D., 30 anni, italiano, designer, nel quartiere dal 2012, terzo proprietario di un bilocale in stabile gestito da Aler]

“Mi sono trasferita a Milano per lavoro. Abitavo in un appartamento in condivisione, poi mi sono trasferita in un'altra casa quando mi ha raggiunto il mio compagno ma stavamo un po' stretti [...]. Abbiamo trovato questa casa, all'interno ci sembrava molto carina mentre all'inizio il quartiere ci aveva un po' insospettito. Siamo venuti a visitarlo di sera, ci ha fatto l'impressione di una strada senza luci perché effettivamente non essendoci bar, negozi che rimangano aperti già alle otto di sera quando è inverno è buio. Poi la zona è un po' rinomata per essere...sai ne parlavo con i colleghi che mi sconsigliavano. In ogni caso abbiamo deciso di trasferirci comunque perché la casa ci era molto piaciuta e costava meno quindi un po' di risparmio.[...]Mi sono un po' incuriosita di questo quartiere e siccome mi è sempre piaciuta l'idea di lavorare in qualche associazione, fare volontariato, mi andava di andare a stare in un posto che ne sentisse effettivamente l'esigenza, dove ci fossero persone propense a farlo. [...]Noi siamo un po' inquilini un po' diversi, giovani, qui le persone generalmente sono o famiglie di stranieri o anziani, quindi siamo stati subito accolti bene, con grande curiosità! Siamo andati a vedere altre case in altre zone in un'ottica di comprarla dove i prezzi fossero accessibili però ci sono sembrate un po' desolate, ormai ci siamo ormai abituati al casino!” [M., 30 anni, italiana, lavoratrice, nel quartiere dal 2013, inquilina da privato in uno stabile gestito da Aler, volontaria Ass. Alfabeti]

I giovani sono nel quartiere una popolazione poco rappresentata, ad eccezione della famiglie straniere, le quali però hanno percorsi di costruzione familiare più precoci e conseguentemente ritmi ed esigenze di vita che non trovano molti punti di contatto con questi nuovi abitanti. Questa nuova popolazione si mostra aperta e curiosa verso la realtà del quartiere, in alcuni casi anche attraverso il diretto impegno nella rete dell'associazionismo locale, che tutti riconoscono come un valore e una risorsa per il quartiere. Essi sono però anche una popolazione notevolmente più dinamica e con una elevata capacità di movimento nella città rispetto alla *popolazione tipo* presente del quadrilatero. Questi nuovi abitanti portano con sé una geografia di riferimenti quotidiani che si sviluppa per la maggior parte al di fuori del quadrilatero. Il quartiere sembra dunque essere investito da un certo dinamismo, legato a questi recenti ingressi di popolazione anagraficamente più giovane e con un livello più alto di istruzione, come dimostrano le storie raccolte, storie di giovani trentenni laureati che per cui San Siro, cui sono arrivati “per caso”, si costituisce come un supporto alla costruzione del proprio percorso di vita autonomo; queste persone, però, ancora poco sembrano scambiare con un territorio che non offre occasioni di socializzazione, attività culturali e per il tempo libero, né per i vecchi né per i nuovi residenti.

5.2.2. Abitanti e famiglie straniere

San Siro è una delle aree più multietniche della città in cui la presenza straniera rappresenta oltre il doppio della media milanese. Se da un lato questo dato trova giustificazione nelle graduatorie per

gli alloggi pubblici che vedono le famiglie straniere nelle posizioni più alte e dalla minore capacità orientarsi nel sistema delle assegnazioni (Cognetti, 2014), è vero anche che nel quartiere si sono insediate vere e proprie comunità, sostenute da reti di relazioni e affinità che mantengono anche forti legami con i paesi di origine. In questo quadro la componente straniera a Milano mostra un profilo demografico che si scosta dalla media e potrebbe costituirsi come risorsa importante per il riequilibrio generazionale del quartiere (Ranzini, 2013). Queste famiglie, in alcuni casi, sono riuscite a costruire traiettorie ascendenti, accumulando risorse sufficienti per completare il proprio percorso migratorio e avviare percorsi di stabilizzazione nel paese. Prima della crisi, infatti, alcuni hanno potuto accedere alla casa in proprietà, uscendo dal sistema dell'Erp e da alloggi spesso non adeguati alle necessità e dimensioni del nucleo familiare. Con l'avvento della crisi, invece, questa dinamica positiva sembra essersi interrotta, con effetti anche drammatici sulle prospettive future delle famiglie.

“Poi c'è anche qualche famiglia egiziana che ha comprato nel corso degli anni, che però ora è in grossa difficoltà. Forse hanno acquistato in un'ottica assolutamente positiva, poi confrontarsi con la spesa condominiale diventa problematico”. [G., 40 anni, italiana, lavoratrice, nel quartiere dal 1985, proprietaria]

Coloro che invece hanno ottenuto in questi ultimi anni un alloggio popolare non riescono ad uscirne in quanto solo il canone sociale permette il mantenimento della famiglia. In San Siro si nota ad esempio come le famiglie di origine araba, tra le nazionalità numericamente più presenti nel quartiere, siano caratterizzate da nuclei monoreddito in cui tutta la stabilità economica della famiglia si concentra nella figura del marito, che fa fronte alle necessità di nuclei molto numerosi. Questa organizzazione familiare, unita alla diffusione di professioni precarie e a bassa remunerazione in cui molto spesso sono inseriti gli stranieri, rende le famiglie dipendenti da un sistema di locazione *molto sociale* (Rabaiotti, 2007), condizione che la crisi economica ha contribuito notevolmente a peggiorare, “bloccando” questi nuclei nel sistema dell'Erp. Le famiglie straniere rappresentano, in alcuni civici, fino all'80% dei nuclei assegnatari²⁵. In una situazione di assenza di programmi di supporto e accompagnamento all'inserimento si generano così dinamiche di forte conflitto tra gruppi, in particolare con gli abitanti storici, per lo più anziani, che faticano a relazionarsi con situazioni estranee che non appartengono al sistema di riferimenti e valori a cui sono abituati. La popolazione straniera viene identificata così come la principale causa del degrado del quartiere, alimentando discorsi ed episodi di razzismo, anche all'interno delle stesse comunità straniere. Questa difficoltà di convivenza pone una domanda forte di ripensamento da un lato dei meccanismi di assegnazione degli alloggi, dall'altro di strumenti di gestione del conflitto e supporto all'abitare che nel quartiere sono totalmente demandati alle risorse sociali ed economiche di soggetti del Terzo settore, che operano prevalentemente attraverso volontari, e con una possibilità di attivazione estremamente limitata.

Un tentativo di risposta ad una domanda abitativa complessa come questa, è stata in parte attivata nel quartiere dal sistema degli alloggi *fuori Erp* che hanno l'obiettivo di allargare il quadro degli

²⁵ Secondo le rilevazioni effettuate durante la fase di workshop di Mapping San Siro, in particolare attraverso un confronto dei dati anagrafici disponibili e le interviste ai custodi degli stabili.

accessi alla locazione. Le logiche di assegnazione di questi alloggi sono stabilite dall'ente terzo, che nella maggioranza dei casi offre un servizio ampio di supporto alle famiglie, in cui l'alloggio è una delle componenti (ponendo tuttavia i problemi che abbiamo esaminato in precedenza in merito alla fuoriuscita dall'Erp di tale patrimonio).

“Mio marito è venuto qui [a Milano] quando aveva 13 anni. E' stato ospite nella famiglia di un suo amico, non so bene. Questa famiglia l'ha tenuto per due e tre mesi e poi l'ha lasciato andar via. Allora lui è stato arrestato dalla polizia perché era un minore e l'hanno affidato a Comunità Nuova di don Gino Rigoldi e da quel giorno ha vissuto lì. La comunità l'ha aiutato molto, sia negli studi che nel lavoro e gli ha dato anche questa casa nel 1998 dove oggi noi ancora abitiamo. Prima abitava con suo fratello e mio cugino, tutti ragazzi giovani, poi ci siamo conosciuti e sposati e quando io sono venuta qui loro sono andati via e siamo rimasti solo noi. C'è un buon rapporto con la cooperativa, gli operatori ci conoscono, se un mese non riusciamo a pagare o paghiamo in ritardo non c'è problema”. [M., 27 anni, marocchina, casalinga, nel quartiere dal 2003, inquilina da cooperativa sociale]

In generale la crisi economica sta segnando negativamente le prospettive delle famiglie straniere, che sempre di più fanno fatica ad emanciparsi e consolidare il proprio percorso nel Paese. Molte famiglie stanno infatti riconsiderando la loro permanenza in Italia, invertendo la traiettoria migratoria o indirizzandosi verso altri paesi. A questo dato si aggiunge il totale immobilismo della gestione pubblica che non permette alcun miglioramento della condizione abitativa. Molte famiglie si trovano perciò bloccate in alloggi sottodimensionati in attesa di procedure di cambio alloggio che non hanno seguito, senza avere le risorse per spostarsi in altre situazioni al di fuori dell'Erp. Come registra la cooperativa Dar Casa²⁶ i percorsi di fuoriuscita dal programma dei propri utenti sono stati tutti “verso il basso”, ovvero di ingresso nell'Erp.

“Mio marito è arrivato da solo nel 1995, quando ci siamo sposati, poi io l'ho raggiunto nel '99. La prima figlia è nata nel '98 in Marocco ma l'ho portata qui solo l'anno dopo, ora siamo in sei. Abbiamo chiesto nel 2011 per la prima volta una casa più grande ma finché eravamo in cinque non eravamo considerati in sovraffollamento. Ora sì, però ho fatto la domanda da due anni e ancora sto aspettando la risposta! Abbiamo anche provato a fare lo scambio ma chi lo vuole un quarto piano senza ascensore? [...] Io in casa mi sentivo soffocata, mi veniva l'ansia, mi sentivo nervosa. E poi anche i bambini soffrivano... la grande ha sedici anni ed è sempre nervosa, vuole la cameretta, devi bussare sempre per prendere delle cose... Ad un certo punto ho deciso di tornare in Marocco con i bambini e veniamo qui solo d'estate, da giugno a settembre. Abbiamo risolto qualche problema però poi d'estate loro non sono contenti. L'Italia mi manca, ma soprattutto mi manca mio marito! E un papà per i miei figli che lo cercano sempre, a casa, alle feste... E io sono da sola responsabile di 4 bambini, è dura. Lui però qui ha un lavoro, non fisso ma che almeno ci permette di andare avanti. Se lui tornasse in Marocco non ce la faremmo proprio. La casa ce l'abbiamo ma poi da mangiare? Lui è annoiato da questa vita, fa il gessista, però il lavoro non c'è più come una volta, è cambiato tutto e lui è stufo. Se fosse come una volta avremmo potuto comprare una casa e andare

via da questa zona, anche fuori da Milano! Se cambiassimo casa potremmo tornare tutti qui". [A., 37 anni, marocchina, casalinga, nel quartiere dal 1999 al 2013, inquilina Aler]

La condizione abitativa e il livello di concentrazione delle famiglie straniere sta portando il quartiere ad essere un territorio di segregazione, in cui le risorse culturali e le spinte dinamiche di cui queste famiglie potrebbero farsi portatrici, sono fortemente compromesse dallo sforzo che queste fanno per sopravvivere e orientarsi in un sistema che non offre strumenti per migliorare la propria condizione sociale. La domanda abitativa di queste famiglie è dunque una domanda complessa, che rimanda a questioni più ampie come mancato accesso ad un sistema di servizi, opportunità e risorse proprie della cittadinanza. Il mancato governo (Cognetti, 2014) dei processi di concentrazione, e della domanda di città che sollevano, produce effetti di segregazione di queste popolazioni che si ripercuotono violentemente sulle opportunità per le nuove generazioni, dando luogo a una differenziazione tra diritti di cittadinanza in cui quella delle popolazioni straniere risulta a tutti gli effetti "diminuita e difettiva" (Allen *et al.*, 2000).

5.2.3 Accessi informali, tra emergenza e sfruttamento

Il diffuso peggioramento delle condizioni economiche e di vita delle famiglie ha contribuito alla diffusione di strategie alternative a quelle formali per l'accesso all'abitazione. San Siro è un contesto oggi fortemente connotato, anche pubblicamente, per queste dinamiche di auto-organizzazione. In relazione alla consistente presenza di vuoti abitativi, infatti, il fenomeno delle occupazioni abusive nel quartiere ha assunto, negli ultimi anni, una dimensione e una visibilità di interesse cittadino.

Ad una lettura ravvicinata del fenomeno si scopre come nella definizione di abusivismo siano ricompresi numerosi e differenti percorsi e condizioni, che sono univocamente ricondotte ad una condizione giuridico-normativa di "accesso/permanenza senza titolo". Una parte sempre più significativa di esperienze abitative nel quartiere rientra dunque in questa definizione: occupanti amministrativi, inquilini morosi, nuclei in subaffitto, occupanti per necessità ecc. (Cognetti *et al.*, 2013:54-55). Il problema è salito alla ribalta delle cronache quando il fenomeno ha assunto dimensioni fuori controllo: dal 2013 secondo il Siset. Le reti che si sono formate intorno a questo tema hanno dunque assunto un'influenza di scala cittadina e metropolitana. Questo tema risulta essere in assoluto il maggiore terreno di scontro all'interno del quartiere, che vede contrapposti fortemente sia i soggetti della rete locale, che le istituzioni e più in generale l'opinione pubblica, in una visione del fenomeno, e delle cause, piuttosto generica e appiattita su questioni normativo-regolamentari, che rischiano di sottostimare un'analisi delle cause e delle domande implicite insite in questa dinamica. Il fenomeno dell'abusivismo nel quartiere è infatti un campo quanto mai ampio, che forse in modo più evidente tra tutti mette in luce il tema dell'abitare nella crisi. Nel quartiere sono infatti approdate una serie di figure in estreme condizioni di difficoltà, intercettate per lo più attraverso reti informali e passaggi di informazioni, che hanno trovato collocazione nell'ampia offerta di alloggi vuoti. Gli oltre 300 alloggi che restano in sospeso per lungo tempo (Cognetti, 2014), non assegnati per condizioni di inagibilità relative (impianti da rifare, collaudi ecc.) e costituiscono un patrimonio di alloggi in cui ruotano famiglie e gruppi di persone, "occasioni di sistemazione incerta e temporanea, spesso attraverso meccanismi di ingresso informali" (*ibid.*).

Queste famiglie si sono appoggiate in alcuni casi a percorsi di attivazione collettiva, come nel caso

delle reti di attivismo e solidarietà politiche, in altri a reti di “intermediazione” forzata. Con la crisi si sono attivati e consolidati perciò due canali paralleli. Il primo, portato avanti in particolare dal Comitato Abitanti San Siro, attivo nel quartiere dal 2009, si struttura intorno ad un percorso di lotta politica per il diritto alla casa. In difesa di nuclei in stato di emergenza, sia in appartamenti pubblici che privati attorno al Comitato e alle sue attività di informazione e aggregazione si è radunato negli ultimi anni un gruppo di famiglie e attivisti sempre più numeroso. Nella prospettiva di “darsi casa” in autonomia, tanto come azione dimostrativa di rivendicazione del diritto ad un abitare sostenibile quanto come effettivo sostegno materiale ad un bisogno diffuso molte famiglie, soprattutto giovani, si sono accostate ad un percorso di lotta politica che dal quartiere si è esteso in poco tempo alla scala cittadina, facendo di San Siro un quartiere-simbolo per la lotta per i diritti all'abitare. Questa rete di solidarietà attiva muove il suo operato critico in particolare rispetto alla gestione dell'ente proprietario, rivendicando la possibilità di autorganizzarsi, produrre spazi abitabili e socialità attraverso pratiche collaborative e di mutuo aiuto. Secondo quanto rilevato dagli attivisti del Comitato, negli ultimi anni è aumentato in maniera esponenziale il numero di persone che non possono pagare l'affitto o le rate del mutuo e per questo finiscono per trovarsi in situazioni di emergenza abitativa: sono aumentate infatti le persone che si rivolgono al Comitato, cercando un appoggio in reti di sostegno e mutuo aiuto laddove le reti famiglie non riescono o non possono svolgere tale funzione di supporto.

“L'aumentare della crisi ha portato all'avvicinarsi di decine e decine di famiglie. Si è allargato quindi lo spettro di intervento del Comitato... la dimensione di chi si trovava in una dimensione di necessità o di occupazione all'interno del quartiere si è ampliata [...] è la fascia di popolazione media di chi vive a Milano. Per cui chi fino a ieri poteva permettersi un affitto perché aveva due fonti di reddito in questo momento magari si trova con uno stipendio e non riesce più a pagare affitti che a causa anche questi di meccanismi speculativi sono sempre più alti. E di conseguenza ci siamo trovati con un aumentare di persone che arrivavano in una situazione di sfratto per morosità incolpevole... la maggior parte... persone che arrivavano perché non riuscivano più a pagare il mutuo e quindi incorrevano in pignoramenti da parte delle banche. Così si è sviluppato un intervento che punta a parlare proprio alla città e a costruire una dimensione anche di lotta più aperta alla città rispetto alla questione della casa [...] Milano è una delle città in cui gli sfratti sono triplicati negli ultimi tre anni ai quali non le politiche abitative non rispondono [...] dunque le persone individuano per esempio in una realtà come la nostra una possibilità di risposta ma anche di opzione alternativa a quella che invece le istituzioni e la società gli dà... per cui la decisione di mettersi in gioco all'interno per esempio dei picchetti la mattina andando a fermare gli sfratti esecutivi di chi partecipa al comitato...” [M., attivista del Comitato Abitanti San Siro]²⁷

Il tema della riappropriazione degli spazi, in particolare abitativi, portato avanti da questa rete è il principale argomento di frizione con gli altri soggetti della rete locale, che contrappongono il rispetto delle regole e non trovano nella difesa dell'occupazione uno strumento di pressione politica bensì di rovesciamento di un sistema di regole di convivenza di base. Anche se la rivendicazione di

²⁷ Intervista effettuata nel mese di giugno 2014.

una gestione più trasparente ed efficiente del patrimonio pubblico è senza dubbio una richiesta comune, l'attività dei gruppi politici è spesso percepita come radicale e si fatica a tracciare un ponte di riflessione comune sul tema della casa e dell'emergenza abitativa tra i soggetti che abitano San Siro.

Alla frammentazione delle visioni sul problema delle occupazioni abusive concorrono anche altre pratiche informali che stanno emergendo con forza e che pongono seri problemi di convivenza tra abitanti. Nell'ultimo periodo infatti si è registrato un notevole aumento degli accessi informali organizzati da parte di *figure di intermediazione* che hanno costruito una vera e propria professione sulle necessità delle famiglie. Molte famiglie, in particolare straniere, che sono arrivate nel quartiere senza assegnazione sono state intercettate da queste reti organizzate, che funzionano come agenzie informali, e che si sono sviluppate nelle pieghe di una gestione del patrimonio poco efficiente e dinamica. Queste reti infatti si muovono e si ristrutturano in modo così rapido da rendere irrilevanti le lente procedure di riattivazione e rimessa in circolo del patrimonio. Questo meccanismo si è radicato nel quartiere in modo predominante, evidenziando una totale incapacità di opposizione e delle istituzioni tanto meno dei singoli abitanti, spaventati e privi di risorse per contrastare queste dinamiche. Si attestano nel quartiere dinamiche di potere e di sfruttamento dello stato di emergenza delle famiglie, che acuiscono le tensioni tra abitanti e rendono ancora più complicate le possibilità di inserimento sociale di queste famiglie.

“...c'è una diffusione di informazione e l'occupazione viene svolta da dei gruppi di persone che vengono pagati per darti la casa. Come se fosse un Aler parallelo! Queste famiglie dichiarano di aver pagato dei soldi, 800 euro, per avere questa casa poi gli dicono che potranno legalizzarsi. Nel nostro caso era una famiglia con molti minori, credo di origine marocchina, che in realtà aveva come attività professionale questa. Avendo cioè questo numero elevato di minori veniva occupata da loro la casa nei primi tempi, poi loro la sistemavano un po' [...]In seguito la casa veniva subaffittata a molte persone, quindi si è creata una situazione in cui gli stessi abitanti della scala hanno detto no: un conto se è una famiglia che poi abita! [...]si creano delle situazioni di attacco provvisorio al contatore condominiale con fili che volano, situazioni di preparazione dei pasti che avvengono chissà come. [...]Gli orari di vita sono molto diversi e la convivenza è molto stretta: tu necessariamente hai un'intimità grossa che magari non vuoi avere con il tuo vicino. [...]E' vero che l'Aler per affittare o vendere un appartamento sfitto ci mette magari 6-10 anni, una cosa inspiegabile oggettivamente”. [G., 40 anni, lavoratrice, nel quartiere dal 1985, proprietaria]

“Nel quartiere c'è una presenza alta di stranieri secondo me anche perché è più facile trovare una casa. Qua se vuoi prenderti una casa abusivamente si può sempre senza problemi. Secondo me in altre zone di Milano è più difficile. Io credo che molte famiglie straniere arrivano, come dire, già con l'idea di occupare una casa. Poi ultimamente anche famiglie che magari pensavano di prendere in affitto una casa e in realtà erano abusivi. Sotto casa mia, ad esempio, proprio al piano terra, una famiglia egiziana ha occupato la casa nell'estate del 2013. La casa era proprio inabitabile, non c'era né il bagno né niente, sono venuti i carabinieri ma non è successo nulla. Adesso loro sono usciti ed è entrata un'altra famiglia, ovviamente avranno dato dei soldi. Dicono “guarda io ho occupato questa casa, adesso devo andare al paese per non perdere questa casa e lasciarla chiusa

vieni tu, dammi 2000-3000 euro e vieni con la tua famiglia e ti trovi la casa pronta” e lo fanno...”
[M., 27 anni, marocchina, casalinga, nel quartiere dal 2003, inquilina da cooperativa sociale]

“...si è sviluppato questo meccanismo, diciamo che noi non lo chiamiamo neanche occupazione. Abbiamo sempre sottolineato che occupare è riqualificare, ridare vita, ri-rendere pubblico uno spazio, sottrarlo alla speculazione ai meccanismi di rendita. Il racket ha un'altra definizione, è un meccanismo di estorsione mafiosa nei confronti di chi ha una necessità a cui dare risposte... per cui anche chi all'interno dei sindacati o anche della giunta parla di 'occupazioni gestite dal racket'... no è di 'case gestite dal racket'... l'occupazione non ha niente a che fare con il meccanismo speculativo e il profitto se non per sottrargliele” [M., attivista del Comitato Abitanti San Siro]

A queste forme di occupazione si aggiunge però anche un substrato di *esistenze in bilico*, percorsi di permanenza nel patrimonio Erp che per diverse ragioni sono scivolati in una condizione di illegalità e che rimangono in attesa, abitando senza diritti né possibilità di reazione alle condizioni generali di difficoltà. L'alloggio diventa così una “trappola” burocratica e normativa dalla quale non si riesce ad uscire, sia per timore di non riuscire a garantirsi nemmeno quel minimo di protezione che l'alloggio permette, sia per impossibilità di godere di un diritto di ascolto e rivendicazione dei propri bisogni. Situazioni che si originano nel silenzio e “scompaiono” alla vista delle istituzioni, diventando un *non problema*, invecchiando nella solitudine dell'abbandono.

“La mia vicina è abusiva da 15 anni. Dopo una lunga malattia e un periodo senza casa è stata ospite qui da un'amica, poi è rimasta nell'appartamento. Tre anni fa le è crollato il muro del bagno, ha chiamato l'Aler, sono venuti a fare delle fotografie ma il muro non è stato mai riparato e ora tra la cucina e il bagno manca la parete, ci sono solo i tubi e lei non chiama più”. [H., 75 anni, da quindici anni nel quartiere, inquilina Aler]

6. Territori dell'assenza nuovi bisogni di casa

Le storie intercettate articolano dunque la questione abitativa su più piani, legandola strettamente alle opportunità e capacità di autodeterminazione, crescita individuale e familiare, soprattutto in una fase di crisi e di forte trasformazione sociale dei canali di sostegno tradizionale (welfare pubblico, welfare familiare...). Nelle pieghe, e nelle disfunzioni, della gestione del quartiere pubblico hanno trovato infatti spazio percorsi nuovi, risposte auto-prodotte che altrove sarebbero state riassorbite o espulse più rapidamente. Questo panorama di nuove possibilità di accoglienza sembra così prendere corpo, articolarsi e definirsi nel rapporto antitetico tra l'immobilismo della macchina istituzionale (costante generazione di nuovi vuoti, abitativi e non; degrado del patrimonio fisico, blocco delle assegnazioni e del ricambio tra gli alloggi) e la dinamicità dei sistemi compresenti, sia formali (nuovi meccanismi di gestione e di valorizzazione economica del patrimonio) sia informali (al confine tra legale ed illegale). Questi meccanismi trovano quindi ragione di esistere nella particolare condizione di assenza di visioni e progettualità da parte delle istituzioni, che ha prodotto la condizione di abbandono che affligge il quartiere, permettendo la sopravvivenza di queste geografie anomale, cortocircuiti nella città. Ciascuno dei nuovi bisogni analizzati vive in relazione ad una mancanza, un'alternativa che non si è verificata, trovando spazio in un ambito poroso ed inerte come quello dell'edilizia pubblica.

Così osserviamo come l'abbandono del quartiere Erp da parte delle politiche e il conseguente forte degrado edilizio riversi il proprio effetto sul territorio, determinando un deprezzamento dei valori immobiliari dei complessi circostanti, permettendo il radicamento di nuove popolazioni con scarsa disponibilità economica. Al tempo stesso, la medesima dinamica di *gestione per inerzia* è causa della concentrazione esplosiva di famiglie straniere, come esito di una mancata progettazione dei flussi nel quartiere popolare e di strategie per promuovere la convivenza e l'intercultura²⁸; tale concentrazione, in un contesto di per sé caratterizzato da disagi multipli e scarsa qualità della vita, incentiva la conflittualità e logiche di *allontanamento* dal quartiere, diffidenza, paura dell'*altro* che accrescono processi di segregazione e ghettizzazione degli abitanti del quadrilatero (Cognetti, 2012). Infine l'abbandono del patrimonio e la costante *produzione di vuoto* offre terreno, e giustificazione, a pratiche di riappropriazione informali che tracciano nel quartiere confini tra logiche di potere e nuove reti di prossimità: ambiti di margine, in cui la città risponde a visioni e regole frammentate e sfuggenti, tra popolazioni urbane più benestanti, che possono scegliere il luogo dove vivere, e altre meno abbienti a cui è concessa la sola possibilità di vivere là dove sono costrette (Jacquier, 2006).

La tesi centrale di questo lavoro è dunque che, a fronte di un sostanziale vuoto di risposte, inerzia ed afasia da parte delle politiche verso i quartieri Erp, la città pubblica, dato il suo carattere di porosità e di spazio di *sospensione*, costituisca un serbatoio di risorse materiali ed immateriali per auto-produrre risposte all'abitare nella crisi, questione rilevante come abbiamo visto per un panorama sempre più vasto di categorie sociali. Queste dinamiche sociali in atto emergono così come "conseguenze inaspettate" (Cognetti, 2013) dei processi di abbandono del quartiere, che stanno portando San Siro a configurarsi come un territorio *di frontiera*, dove l'intreccio di regole auto-prodotte, anche a costo di forti conflittualità, disegna profondi confini interni, riconosciuti e riconoscibili anche nelle forme dell'organizzazione e dei caratteri spaziali: veri e propri "micromondi interni" (Cognetti *et al.*, 2013).

Il lavoro di ricerca in corso all'interno del Laboratorio Mapping San Siro prova dunque a leggere come in questi territori, "terre di nessuno, interstizi dove si attesta la nuova povertà urbana, si può generare un 'altrove concreto' un processo soggettivo che esprime l'energia di cui la città vissuta ha bisogno di ridisegnarsi a misura delle popolazioni che la abitano" (Solimano *et al.* 2013). Naturalmente queste geografie non sono scevre dell'esistenza di meccanismi di potere e percorsi in cui la giustizia sociale e i diritti all'abitare fanno fatica ad affermarsi: occorre dunque portare alla luce, nominare, e problematizzare quanto più possibile le forme dell'abitare che caratterizzano oggi San Siro come quartiere dell'edilizia pubblica, per riportare al dibattito pubblico il senso di tale abitare pubblico.

Bibliografia

Attili G. (2008), *Rappresentare la città dei migranti*. Milano: Jaca Book

Allen J., Cars G., Madanipour A. (2000), *Social Exclusion in European Neighbourhoods. Processes,*

²⁸ Aspetto totalmente delegato all'intervento delle associazioni locali, delle scuole e del Terzo Settore.

Experiences and Responses, European Union, Final Report, Bruxelles

- Baldini M., Poggio T. (2008), *Le politiche rivolte all'affitto e i loro effetti*, versione preliminare del 15 ottobre 2008
- Bricocoli M., Coppola A. (2013), Sguardi oltre le retoriche. Politiche e progetti per la casa a Milano, *Territorio*, 64: 138-144
- Caudo G. (2005), Case di carta e nuova questione abitativa, *L'Unità*, 26 e 27 Dicembre
- Cognetti F. (2007), I nuovi confini della città: equilibri tra reti di prossimità e flussi. In: Ranci C. Torri R. *Milano tra coesione sociale e sviluppo*. Milano: Bruno Mondadori.
- Cognetti F. (2009), Paesaggi interiori. Narrazioni e memorie nella città pubblica. Paper presentato alla *XII Conferenza Nazionale Società Italiana Urbanisti*. Conferenza tenutasi a Bari, Italia: Febbraio.
- Cognetti F. (2011) *Storie di una casa. Storie di abitanti*. In Infussi F. (a cura di), *Dal recinto al territorio*. Milano: Bruno Mondadori. 103-135
- Cognetti F. (2012), Quale giustizia tra gli spazi scolastici della disuguaglianza? Un'esperienza di progettazione in corso, *Territorio*, 63: 133-142
- Cognetti F. (2014), Dal progetto disegnato al progetto abitato. Abitare a San Siro, *Territorio*, 70, in corso di pubblicazione.
- Cognetti F. e De Carli B. (a cura di) (2013), *Mapping San Siro. Un workshop di ricerca azione nel quartiere San Siro a Milano*. Istant report.
- Comune di Milano (2012), *Politiche sull'abitare. Documento di sintesi*. Disponibile on-line.
- Da Roit B., Sabatinelli S. (2005), Il modello mediterraneo di welfare tra famiglia e mercato, *Stato e Mercato*, 2: 267-290
- Infussi F. (a cura di) (2011), *Dal recinto al territorio. Milano, esplorazioni nella città pubblica*, Milano: Bruno Mondadori
- C. Jacquier, Periferie urbane, frontiere e margini della città: quali forme di governance?. In: *1954-2004 Città nella città. Il quartiere dell'Isolotto a Firenze*. Firenze: Fondazione Michelucci
- Mencarini L., Tanturri M. (2006), *Una casa per diventare grandi. I giovani italiani, l'autonomia abitativa e il ruolo della famiglia d'origine*, *Polis*, 3: 205-430
- Rabaiotti G. (2007), *Ritorno a casa*. Città Aperta Edizioni, Troina
- Ranci C. (a cura di) (1997), *La società del rischio*. Milano: Guerini e Associati
- Ranci C. (2002), Fenomenologia della vulnerabilità sociale, *Rassegna italiana di sociologia*, 4: 521-552
- Ranci C. (2002), *Le nuove disuguaglianze sociali in Italia*, Il Mulino, Bologna
- Ranci C., Torri R. (a cura di) (2007), *Milano tra coesione sociale e sviluppo*, Milano: Bruno Mondadori
- Ranzini A. (2013), *Percorsi in cerca di casa. Profili, pratiche e progetti dell'abitare giovane a Milano*, Tesi di Laurea Magistrale, Politecnico di Milano
- Solimano N., Tosi Cambini S. (2013), Paradossi urbani, paradossi umani. Gli osservatori sociali, *La città nuova*, 1: 20-23
- Torri R. (2006), Il rischio abitativo: riflessioni tra teoria e ricerca empirica, *Rivista delle politiche sociali*, 3: 79-98
- Torri R. (2007), *Milano tra eccellenze e nuove polarizzazioni*. In: Ranci C., Torri R. (a cura di),

Milano tra coesione sociale e sviluppo. Milano: Bruno Mondadori, 35-55

Tosi A. (a cura di) (2003), *Verso l'edilizia sociale. Le politiche abitative in Lombardia tra nuovi bisogni e ridefinizione dell'azione pubblica*. Milano: Guerini e Associati

Tosi A. (2004), *Case, quartieri, abitanti, politiche*. Milano: Libreria Clup

Sunia, (2009), *L'offerta di abitazioni in affitto nelle aree metropolitane*, rapporto on-line, Roma

ABSTRACT

This research aims to analyze the mayor changes that affected, in the last decade, the process of *dwelling* in the public housing stock within the context of Milan (Italy). The objective of this research is to examine how *new needs* related to housing have emerged especially in relation with the social and economical reorganization of contemporary society and the effects of financial crisis on families and individuals.

Authors analyze the case study of San Siro in Milan, one of largest and most populated public housing neighborhood of the city. The neighborhood was built between the 30s and 40s of the 20th century and it counts of around 6.000 apartments and 10.000 people living in it. Around the 40% of the population are immigrants (doubling the city's average) and a consistent percentage elderly people (mostly living alone) and people with psychological disabilities.

The case is approached through the methodology of qualitative and in-depth interviews both to individuals and local organizations, with the aim to better understand which kind of *new dwellers' profiles*, emerged as a consequence of the crisis of the past decade, have found a formal or informal answer to their housing and dwelling need in the *porous space* of the neighborhood, abandoned by public institutions. Due to the lack of financial resources, in fact, in the past years the Regional Agency for Public Housing of Lombardy (Aler), which owns and manage the majority of the housing stock in San Siro, progressively neglected its property. Firstly by selling it, encouraging the *right to buy* and the shrinking of the public housing stock; secondly by committing part of it to private organizations (belonging to the Third Sector and to social enterprises), and finally by leaving it empty and abandoned. The process of neglecting led the neighborhood to become materially, for the high number of vacant apartments, and immaterially, for the effect of the abandon on the prices of the private housing market of the area, a *porous and permeable place*, which started to attract new populations (especially young people and immigrants) with different and fragmented housing needs. As a consequence of an *inertial* management of the public housing stock, spontaneous re-appropriations and autonomous projects of rehabilitation of this *static* stock are taking place in the neighborhood, both by activating formal and informal dwelling paths, which question the role of public housing policies and their ability to relate to existing, plural and fragmented housing needs.