

USCIRE DALL'EMERGENZA DELLA CASA E DELL'ABITARE

Riflessioni a partire da un'esperienza di ricerca azione nel quartiere di San Siro

Working paper #1

A cura del Gruppo di ricerca Mapping San Siro¹

Milano, dicembre 2014

UNA PREMESSA/IL PERCHÉ DI QUESTO DOCUMENTO

Attraverso gli elementi di conoscenza raccolti con le attività di presenza e di ricerca all'interno del quartiere di San Siro, il gruppo Mapping San Siro² vuole proporre una lente di osservazione attraverso la quale guardare alla situazione di effettiva e drammatica emergenza che si è venuta a creare nei quartieri di edilizia residenziale pubblica (Erp) a Milano, così come alle cause che la hanno determinata e alle possibili linee di intervento. La prospettiva è quella della **rivisitazione di politiche attente all'ordinarietà della qualità della vita e delle pratiche amministrativo-gestionali**, piuttosto che alla straordinarietà dell'intervento emergenziale.

Questo documento si struttura come un *working paper* che possa servire come strumento di dialogo e confronto sul tema della casa pubblica e dell'emergenza abitare a Milano, partendo da alcune riflessioni avviate sul caso del quartiere Erp di San Siro. L'obiettivo dunque non è tanto quello di fornire un quadro completo ed esaustivo di tali fenomeni, quanto di sottoporre al dibattito una serie di questioni rilevanti, con la volontà di attivare un confronto pubblico e partecipato.

Il dibattito che si è sviluppato sulla stampa locale e nazionale nel corso degli ultimi mesi ha contribuito a portare all'attenzione pubblica le condizioni di estrema problematicità dell'abitare nei quartieri Erp, perdendo però in parte di vista alcuni elementi di quadro essenziali a rileggere gli avvenimenti più recenti. La questione dell'edilizia pubblica appare infatti stretta tra due dinamiche contrapposte:

- da un lato, **il forte incremento della domanda di abitazioni in affitto a basso costo**. Situazione accentuata dalla crisi che ha messo a nudo la crescente grave difficoltà di accesso e permanenza nel bene casa di un vasto arco di soggetti, aggravata dall'accrescersi degli sfratti indotti dalle logiche di mercato del settore dell'affitto privato³ e dal quadro incerto di norme/incentivi che lo regola.

Solo a Milano nel 2012 vi sono state 18.000 richieste di esecuzione di sfratto che corrispondono al 15% del totale nazionale; circa l'80% di tali sfratti vede la morosità come motivazione. Attualmente sono 22.000 i nuclei familiari collocati in graduatoria per l'assegnazione di una casa popolare; i nuclei cui viene assegnato un alloggio sono annualmente circa 1000, la metà dei quali in deroga alla graduatoria per emergenza o sfratto;

- dall'altro lato, **la contrazione della già scarsa offerta di abitazioni di edilizia residenziale pubblica** (meno del 4% delle abitazioni rispetto al 18% medio della UE) prodotta da vari fattori, legati alle modalità di produzione

1 Il presente documento è esito parziale di una più ampia ricerca ancora in corso sul tema dell'abitare che, prendendo le mosse dal contesto di San Siro, avvia una riflessione più ampia sul tema della casa pubblica; è stato redatto nel mese di novembre 2014 da: Francesca Cognetti e Liliana Padovani con Elena Donaggio, Elena Maranghi, Alice Ranzini e Gabriele Solazzi.

2 Coordinato dalla professoressa Francesca Cognetti (DASTU, Politecnico di Milano) e in collaborazione con il programma Polisocial (Programma di responsabilità sociale del Politecnico di Milano), Mapping San Siro è un gruppo multidisciplinare di ricerca azione che coinvolge docenti, ricercatori, laureati e studenti nell'ambito delle discipline socio-urbanistiche e architettoniche; a partire dall'inizio del 2013 il gruppo porta avanti, attraverso gli strumenti della mappatura critica, una ricerca sul quartiere di edilizia residenziale pubblica San Siro a Milano, in diretta interlocuzione con la rete dei soggetti locali e gli abitanti del quartiere e con particolare riferimento ai seguenti temi: casa e abitare; cortili e spazi comuni e spazi non residenziali. A partire da maggio 2014 Mapping San Siro ha avuto in concessione gratuita per un anno da parte dell'ente gestore (Aler) uno spazio al piano terra, sito in via Abbiati 4 all'interno del quartiere Erp di San Siro: lo Trentametriquadri, dove si svolge l'attività di ricerca, incontri ed eventi legati alle tematiche dell'abitare.

3 A titolo esemplificativo, in Italia dal 1998 al 2008 i canoni di locazione sono aumentati del 140%, salendo di un ulteriore 10% nei successivi due anni; fonte: Banca d'Italia, 2010.

e gestione di questo patrimonio da parte degli enti responsabili. A titolo esemplificativo, elenchiamo alcuni dei fattori critici più rilevanti:

- l'incapacità di rendere disponibile al riutilizzo il patrimonio che si libera, lasciando sfitto un notevole numero di alloggi: a Milano risultano oggi vuoti 9754 alloggi, di cui 1300 in ristrutturazione; una strutturale mancanza di cura e di capacità di gestione (ad esempio il mancato adeguamento del sistema di verifica dei requisiti degli assegnatari e dei canoni di locazione);
- la privatizzazione del patrimonio come soluzione alle difficoltà finanziarie degli enti gestori e al "problema" della trattazione di un settore poco redditizio: in Italia tra il 1993, anno di promozione della legge n.560/1993 per la svendita del patrimonio⁴ ed il 2006, 154.788 alloggi pubblici sono stati venduti, ad un prezzo unitario medio molto inferiore a quello di mercato⁵;
- la riduzione, sino alla quasi eliminazione, dei finanziamenti pubblici per la casa, acuito dalla drastica riduzione del Fondo Sociale per l'Affitto e dalla bassa capacità delle nuove politiche di social housing di allargare l'offerta di alloggi in affitto a costo controllato. A livello nazionale la produzione di abitazioni di edilizia residenziale sociale è passata dalle circa 30-45.000 unità degli anni Ottanta alle 2000 dei primi anni Duemila.

Non si tratta, dunque, di dinamiche di carattere emergenziale, bensì dell'aggravarsi di situazioni strutturali che si sono venute configurando ed accentuando nel corso degli ultimi due decenni.

Il campo di osservazione empirica e di indagine del gruppo di ricerca è territorialmente delimitato: si tratta di uno specifico quartiere di edilizia residenziale pubblica, il quartiere di San Siro, a Milano. Tuttavia, è proprio a partire dalla conoscenza della sedimentazione di pensiero, progettazione, investimenti e vissuti che hanno interessato diversi ambiti e attori presenti nel quartiere che si vuole **mettere alla prova la possibilità di un'inversione di prospettiva** in cui le tracce materiali e sociali degli interventi di edilizia pubblica (considerando sia le unità ancora in proprietà pubblica sia quelle a vario titolo "privatizzate" all'interno di questi quartieri) da oggetto statico e multiproblematico vengano interpretate come campo di possibilità per trovare delle risposte alla attuale situazione di emergenza, ma anche per rispondere ad alcuni degli elementi di attuale crisi della città.

I temi proposti all'attenzione, all'indagine e alla discussione sono:

- la ri-attribuzione di senso, ruolo e valore ai quartieri di edilizia residenziale pubblica (Erp) nella città contemporanea;
- la percezione dei connotati assunti oggi da un quartiere urbano di edilizia residenziale sociale;
- le molte dimensioni della "emergenza occupazioni abusive";
- le possibili strategie di azione.

1. SENSO, RUOLO E VALORE DEI QUARTIERI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA NELLA CITTÀ CONTEMPORANEA

Nel contesto sommariamente descritto al punto precedente riemerge l'importanza del ruolo strategico che il patrimonio dell'Erp potrebbe/dovrebbe avere in relazione al vivere e abitare le città e i territori nel quadro delle dinamiche che caratterizzano la città contemporanea. Tuttavia a fronte di questa prospettiva, i quartieri Erp, perso un loro connotato originario di "luoghi di sperimentazione architettonica, urbanistica e sociale", sono oggi diventati territori di sedimentazione di errori e di una politica di deliberata de-valorizzazione, oltre che luogo problematico di vita per chi vi è insediato. Queste porzioni di città, così come quello che rimane della lunga storia di produzione dell'edilizia residenziale pubblica, tendono ad essere viste più come problema di difficile soluzione – di qui il ricorso allo strumento della privatizzazione – che come risorsa. Con

⁴ Riproposta come soluzione valida tanto dal Piano nazionale di edilizia abitativa nel 2008 quanto oggi attraverso il decreto Lupi.

⁵ In media 23.700€, Nomisma 2010.

le attività di ricerca all'interno del quartiere di San Siro si vuole mettere alla prova la possibilità di riattribuire strategicamente valore e senso all'intervento nell'edilizia pubblica.

In questa prospettiva di lavoro, si pone il problema di come costruire una diversa percezione di questi quartieri e di come fare ciò innescando un processo che riesca a coinvolgere tutti gli attori rilevanti. Ad essere messe in gioco sono mentalità e logica operativa dei proprietari-curatori di questo patrimonio così come quelle delle istituzioni pubbliche, dal settore del welfare alla sicurezza urbana. Gli stessi cittadini e gli abitanti dei quartieri dovrebbero essere messi nella condizione di potersi costruire una diversa immagine e percezione della realtà in cui vivono. L'idea sottesa è che, soprattutto alla luce della situazione economica e sociale che si sta venendo a configurare, sia necessario e possibile costruire una differente e nuova percezione del valore di queste porzioni di città, costruite nel tempo attraverso finanziamenti di tutta la collettività; una percezione che stimoli la difesa di questo patrimonio comune sia da interventi di privatizzazione, che ne snaturano ruolo e funzioni, sia da processi di deliberata dequalificazione e abbandono al degrado. *“Occorre valorizzare e difendere il patrimonio pubblico esistente...le case popolari non si costruiscono in un giorno. Servono piani di recupero, progetti capaci di integrare i quartieri popolari in un vissuto urbano che non crei ghetti..”* (Don Colmegna – dal blog “Sconfinando” – nov.2014)

Le esperienze e le diverse politiche messe in atto in Italia e nei quartieri problematici delle città europee hanno mostrato la fragilità di approcci settoriali emergenziali, o comunque incapaci di cogliere le situazioni nella loro complessità e di ristabilire una corretta articolazione tanto dei problemi che delle risorse disponibili per affrontarli. Sarebbe necessario, pertanto, promuovere, attraverso politiche integrate e collaborative, forme di rivalorizzazione di questo patrimonio e una ricostruzione di norme e regole condivise dei modi di gestione e di cura di queste parti di città, che conferiscano agli abitanti un ruolo più attivo nella costruzione dell'abitare quotidiano e di prossimità e che rafforzino un processo di responsabilizzazione delle istituzioni nei confronti dei quartieri Erp.

Occorre scommettere su questi territori, anche perché possono rappresentare “prove di nuova urbanità”, in cui si sperimentano forme di convivenza all'interno di una società sempre più differenziata, chiamata oggi a fare emergere nuovi germogli di innovazione sociale, anche in risposta alla crisi economica. Perché non mettere in conto la possibilità che questi diventino dei “quartieri risorsa” proprio in virtù delle culture che potenzialmente esprimono (ad es. in termini di multiculturalità, ma anche di attivazione “dal basso”)?

A fronte di questo scenario, i processi in atto indicano le possibili derive che possono nascere da questa coabitazione territoriale, sullo sfondo di un rapporto problematico, ma prezioso per la democrazia, con il “conflitto” e la “denuncia” di un deterioramento della qualità dell'abitare divenuto insopportabile.

2. COME SI PRESENTA UN QUARTIERE DI EDILIZIA PUBBLICA OSSERVATO DALL'INTERNO

Il lavoro di indagine condotto all'interno del quartiere di San Siro con uno sguardo, “esperto” ma dialogante e calato nel contesto, ha permesso di comprendere meglio quali caratteristiche assuma un grande quartiere di edilizia residenziale pubblica, oggi. L'area oggetto di studio rappresenta un territorio in cui si esprimono in forma accentuata ed “estrema” condizioni che ritroviamo in molti altri contesti. Diventa allora interessante rimarcare come dal lavoro di ricerca emerga una situazione certamente grave e problematica che però si discosta decisamente dalle immagini riduttivamente stigmatizzanti e omologanti in genere associate al patrimonio Erp⁶.

⁶ Attualmente in proprietà e gestione ad Aler, 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. 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.

L'edilizia pubblica come territorio plurale

La casa pubblica è diventata approdo per una pluralità di profili sociali differenti. Il paradigma della famiglia operaia che nella grande città industriale trovava lavoro e alloggio da tempo non rappresenta il profilo degli abitanti dei quartieri di edilizia residenziale pubblica. Si fa oggi più fatica a riconoscere un 'profilo tipo' di abitante: esiste piuttosto una molteplicità di storie familiari e percorsi di vita, che esprime bisogni nuovi (non solo del bene casa), e che in qualche misura richiede una nuova narrazione.

D'altra parte, a fronte di questa complessità, in questi quartieri si vive una "condizione ai margini": città nella città, costruite nelle maglie strette delle graduatorie pubbliche di assegnazione, di una gestione del patrimonio unitaria e problematica, sono territori in cui le situazioni di disagio raggiungono livelli di concentrazione eccezionali, spesso talmente evidenti da costituirsi come unico elemento di descrizione del quartiere, non solo da parte di sguardi esterni, ma anche da parte degli stessi abitanti.

L'articolazione dei percorsi di ingresso e permanenza nel patrimonio pubblico

Il patrimonio Erp è interessato oggi da dinamiche nuove che hanno determinato l'esistenza di canali di accesso alla casa molto diversificati. In uno stesso isolato, o edificio, convivono regimi proprietari, titoli di godimento e pratiche del "dare casa" diversi: giovani inseriti in progetti sperimentali (ad esempio il Programma Abitagiovani, promosso dalla Fondazione Housing Sociale), famiglie in emergenza, assegnatari in deroga alla graduatoria, programmi di residenzialità assistita, subentri non registrati; ma anche nuovi abitanti attratti da un mercato dell'affitto e dell'acquisto più accessibili (il 23% del patrimonio di case pubbliche nel quartiere San Siro è stato negli anni venduto). Questi nuovi ingressi sono l'esito di pratiche, politiche e progetti che aprono il patrimonio pubblico a nuovi profili, forzandone in qualche misura la condizione di risposta a una domanda "standard" di casa (le graduatorie pubbliche) e costituendo un interessante condizione di mix che richiede agli abitanti grandi capacità nel "mestiere dell'abitare tra diversi". Questi percorsi possono essere intesi come tentativi parziali di risposta (promossi da differenti soggetti) alla rigidità di un modello di gestione che fatica a confrontarsi con il complessificarsi delle istanze sociali. Dinamiche che stentano a costruire un nuovo orizzonte strategico in termini di gestione, ma che pongono interessanti interrogativi circa i nuovi ruoli dell'edilizia pubblica nella città contemporanea.

La "politica del vuoto"

I quartieri Erp sono contesti densi e compatti, ma spesso caratterizzati da dinamiche di svuotamento, che ne compromettono fortemente l'abitabilità. Alloggi e spazi non residenziali restano per lungo tempo imprigionati in una condizione di attesa a causa di regolamenti (circa 350 alloggi a San Siro sono sottosoglia ovvero inferiori ai 28,80 mq e quindi ad oggi non assegnabili secondo la normativa regionale sull'edilizia residenziale pubblica), procedure o mancanza di investimenti che ne impediscono la rapida riattivazione (cambio di assegnazione, inagibilità, canoni di locazione ecc.). A San Siro quasi il 17% degli alloggi (circa 800) non sono assegnati perché in attesa di manutenzione, ristrutturazione o sono considerati non agibili secondo le normative vigenti.

Ai vuoti abitativi, frammentati e invisibili dall'esterno ma non per gli inquilini che li vivono con inquietudine, si sommano i vuoti ai piani terra (come ex spazi commerciali) oppure i grandi edifici vuoti (come l'OMNI o l'ex sede dell'Anpi): spazi che ci parlano di un passato fatto di servizi e di presidi sociali diffusi, ma che sono segni oggi di degrado e di una sfiducia ampia in termini di rilancio di questi contesti.

La "politica del vuoto" rivela la difficoltà dell'ente proprietario a mettere in pratica azioni innovative di riuso degli spazi pubblici e degli alloggi, a ripensare le procedure di assegnazione e il quadro di norme che regola l'intero settore.

La scarsa cura per la qualità della vita quotidiana

Gli abitanti del quartiere esprimono il disagio che deriva nelle loro esperienze di vita quotidiana dalle carenze di manutenzione e cura ordinaria degli spazi comuni e degli spazi esterni. Citofoni che funzionino, la presenza di un custode, le pulizie, il cambio di una lampadina rotta sulle scale che sono elementi dati per acquisiti dalla maggioranza delle persone che vive in altre situazioni abitative, in questi contesti divengono una conquista quotidiana.

Micromondi di convivenza e conflitto

Le combinazioni tra profili diversi degli abitanti e tra condizioni antitetiche degli stabili, danno luogo a particolari differenze interne: ogni numero civico (e quindi ogni cortile) è un mondo in cui si svolgono particolari e unici equilibri (dalle autogestioni da parte degli abitanti, a gestioni affidate a competenze esterne, maggiore o minore capacità gestionale da parte dei custodi, o assenza di custode) . Queste differenze danno luogo a conflitti accesi ma anche a pratiche di solidarietà attiva e mutuo-aiuto che esprimono una tensione al mantenimento di regole e riferimenti. Il vivere dignitoso, che si perde nel racconto complessivo del quartiere, rivive in alcune pratiche individuali e nel lavoro quotidiano di reti di soggetti locali di vario livello.

La rete dei soggetti locali

Nel quartiere sono presenti e attivi con iniziative e progetti numerosi attori locali, dalle associazioni, ai comitati inquilini, ai sindacati, agli uffici del decentramento amministrativo. Nell'area è in corso da 7 anni la realizzazione di un contratto di quartiere ed è attivo il Laboratorio di quartiere con funzioni di accompagnamento e sostegno sociale.

Un' area ricca di iniziative che hanno forse qualche difficoltà a rendersi complessivamente più visibili nel territorio e a produrre un impatto complessivo di cambiamento, ma che producono forme di risposta ai molti disagi e alla voglia di protagonismo locale.

3. L' "EMERGENZA" OCCUPAZIONI A SAN SIRO/OLTRE LE SEMPLIFICAZIONI

L'occupazione abusiva degli alloggi pubblici è un problema da affrontare

La casa pubblica è parte di un sistema di welfare attraverso cui la società riconosce il bisogno di un'abitazione come problema pubblico e stabilisce che gli enti pubblici si facciano garanti del rispetto del diritto ad un abitare degno. Ad oggi quasi tutti gli Stati europei riconoscono almeno formalmente come il diritto alla casa sia fondamentale in quanto in molti casi esso costituisce una precondizione per accedere ad altre risorse e diritti. Esso dovrebbe dunque essere garantito in risposta ad un bisogno, ad una necessità, riconosciuta come pubblica, e normato attraverso regole condivise da tutta la società. Indubbiamente l'occupazione abusiva degli alloggi pubblici scavalca tale sistema di regole; così facendo costituisce un problema poiché prevarica il diritto all'assegnazione di una casa di coloro che sono in lista di attesa, e che spesso si trovano in una condizione di emergenza.

I "vuoti" sono un problema da affrontare

La presenza di abitazioni di edilizia residenziale pubblica lasciate vuote e non utilizzate rappresenta, ugualmente e per numerose ragioni, un grave problema poiché testimonia una difficoltà da parte degli enti pubblici nel rispondere in maniera efficace ed efficiente ad un bisogno che assume sempre più i tratti di un'emergenza diffusa, rendendo così labili i connotati "sociali" del mandato istituzionale.

Il problema dei "vuoti" è acuito da norme che regolano l'accesso e la gestione del patrimonio pubblico spesso "congelate", difficilmente intellegibili, obsolete, che richiederebbero di essere ripensate rispetto ad un mutato quadro dei bisogni abitativi e delle risorse disponibili in termini di risposte.

In una situazione di emergenza abitativa grave come la attuale, lasciare vuoto un numero importante di alloggi che, spesso, richiederebbero modesti interventi di riadeguamento, oltre ad offrire occasioni alle occupazioni abusive, costituisce analogamente un problema per le persone in lista di attesa, poiché finisce per ledere la praticabilità effettiva di un loro diritto.

Geografia delle occupazioni

La condizione di illegalità abitativa è un fenomeno che disegna oggi una geografia composita nel quartiere San Siro, esito di percorsi molto diversi tra loro. In molti casi essa testimonia un'incapacità di muoversi all'interno di norme e procedure, che determina di fatto lo "scivolamento" degli inquilini in stato di "irregolarità" (le cosiddette "occupazioni amministrative"); in altri casi, si configura attraverso un subentro al patrimonio assegnato ad altri da parte di singoli individui/famiglie (per esempio, familiari, amici, conoscenti), o

attraverso il subaffitto irregolare di alloggi. Le condizioni di accesso “illegale” alla casa si realizzano poi anche attraverso forme più organizzate di “utilizzo” del patrimonio, che si attestano su due fronti: quello della denuncia di una gestione inefficace ed opaca del patrimonio pubblico da parte degli enti deputati (il caso delle “occupazioni politiche”); quello delle risposte a condizioni di emergenza e precarietà abitativa gestita all’interno di reti criminali che controllano parte del patrimonio sfitto (“racket” delle occupazioni) che richiede somme di denaro in cambio dell’accesso e della permanenza nell’alloggio.

Negli ultimi anni in particolare si è verificato un picco delle occupazioni di alloggi vuoti anche da parte di nuclei familiari provenienti da situazioni più ordinarie e meno “emergenziali”, che può essere associato all’aggravarsi del problema casa, in relazione all’avanzamento della crisi economica.

Convivere con le occupazioni abusive

A diverse modalità di accesso o permanenza “irregolare” nel patrimonio corrispondono diverse “reazioni” da parte degli inquilini regolari. Forte è il disagio di fronte a fenomeni organizzati di occupazione degli alloggi sfitti, soprattutto se accompagnati da pratiche che compromettono l’uso degli spazi comuni e delle utenze, la sicurezza personale, il decoro degli stabili e che vanno a costruire sistemi paralleli di regole di accesso e permanenza nel quartiere e negli stabili. In alcuni casi, invece, gli inquilini, pur non giustificando i mezzi, sono inclini a comprendere, ed in una certa misura accettare, singoli casi in cui il disagio del nucleo familiare occupante sia evidente e conclamato. In alcuni di questi casi si attivano anche reti di solidarietà e mutuo-aiuto nella prossimità (a livello di scala e/o di condominio) tra inquilini regolari e non.

Un appiattimento delle molte differenze che esistono all’interno di questo fenomeno corre il rischio di non rendere efficaci le azioni messe in atto per risolverlo e si apre a diverse possibili forme di strumentalizzazione, con il rischio di accrescere le difficoltà legate a condizioni di convivenza già precarie tra le diverse comunità all’interno degli alloggi Erp di San Siro, dove circa un abitante su due è straniero. In particolare i discorsi stigmatizzanti che identificano abusivismo e stranieri, innestandosi su generali condizioni di disagio degli inquilini dovute all’incuria del patrimonio e alle singole situazioni problematiche, tendono ad accrescere la tensione nella convivenza quotidiana, non solo tra “abusivi e non”, ma in maniera trasversale tra italiani e “stranieri”.

La risposta attuale risolve solo parzialmente il problema: è necessaria una ridefinizione a più voci di cosa fa problema

La questione delle occupazioni abusive degli alloggi Erp a San Siro, come per altro negli altri quartieri milanesi, è finora stata trattata, nella maggior parte dei casi, attraverso gli sgomberi dei nuclei e la chiusura degli alloggi considerati inagibili. Esiste una sorta di procedura di riferimento che guida queste operazioni: la porta viene “lastrata” e se l’unità non è a norma, che è sovente il caso in edifici vecchi non soggetti a manutenzioni straordinarie, vengono distrutti i servizi igienici (per disincentivare nuove occupazioni). Si tratta di un’operazione costosa e che lascia delle ferite, di immagine e di senso, nel condominio.

Tale “procedura tipo” affronta il problema, quello dell’occupazione di un alloggio specifico e dell’impossibilità a una riassegnazione immediata, senza considerare il contesto economico, sociale e di gestione del patrimonio pubblico, in cui il fenomeno si presenta.

E’ in questo senso che occorre mettere in atto dei processi di ridefinizione del problema tenendo conto di implicazioni, soggetti, aspetti amministrativi e normativi che sono coinvolti.

4. CHE FARE?/UNA PROSPETTIVA DI POLITICHE

La questione delle occupazioni abusive nell’edilizia pubblica è un problema complesso che va sottratto da logiche semplificatrici dettate dall’emergenza e richiama la necessità di un trattamento articolato. La legalità nelle assegnazioni delle case va ripristinata, e gli abitanti delle case popolari hanno il diritto di vivere in sicurezza: occorre ricostruire un senso condiviso di rispetto delle regole e di tutela di un bene pubblico. Devono essere bloccate nuove occupazioni, ma è altrettanto indispensabile che le case disponibili e non

assegnate lo siano nell'immediato.

Ricostruire un senso condiviso di legalità e di sicurezza nella prospettiva della casa pubblica come bene comune

Il problema delle occupazioni rimanda dunque a due questioni più generali, il valore della casa pubblica per la città e per i suoi abitanti e la precarietà abitativa che riguarda una parte sempre maggiore della popolazione. E' necessario fondare una nuova alleanza tra abitanti e istituzioni basata su un senso condiviso di casa e quartiere pubblico come un bene comune da tutelare e valorizzare. Questo passa attraverso la presenza delle istituzioni e la capacità di reagire in maniera rapida ed efficace ai problemi che si presentano nei diversi corpi scala, nei cortili, nello spazio pubblico anche avviando forme di responsabilizzazione e coinvolgimento degli abitanti. Ma soprattutto, ad una scala più ampia, il tema della casa pubblica deve tornare ad essere un elemento di dibattito pubblico e di socializzazione: la città e la società civile devono tornare a farsi carico della tutela di un bene prezioso, costruito collettivamente e a cui, collettivamente, occorre tornare a dare un senso e un valore condivisi.

Bloccare le nuove occupazioni e riusare lo sfritto

Le occupazioni e le modalità con le quali vengono attuate creano una situazione grave di stress all'interno dei condomini che sicuramente è necessario arginare. Si pone con urgenza (come per altro riconosciuto oggi dalle istituzioni pubbliche) la necessità di impedire che vengano occupati nuovi appartamenti e di difendere la disponibilità degli alloggi prima di tutto attraverso una politica strutturale che si impegni a riutilizzare immediatamente gli alloggi che si liberano, evitando che l'esistenza di vuoti generi un sistema di accesso parallelo al patrimonio pubblico.

Nella direzione indicata si aprono diverse possibilità tra le quali queste sembrano offrire maggiori possibilità di realizzazione:

- riarticolare le norme, ad esempio per quello che riguarda gli alloggi sottosoglia;
- avviare forme di autorecupero da parte delle famiglie assegnatarie, attraverso la assegnazione degli alloggi "in stato di fatto" e il riconoscimento di un contributo importante da parte degli inquilini;
- attivare forme di riuso innovativo dei piani terra che valorizzino la vitalità e l'identità del quartiere attraverso l'attrazione di risorse dall'esterno che guardino all'imprenditoria giovanile, all'innovazione sociale e alla valorizzazione delle specificità del quartiere.

Gli sgomberi come inizio di un percorso e non come tappa finale e risolutiva


Le occupazioni sono spesso espressione di forme criminali di sfruttamento, ma in molti casi testimoniano situazioni di reale difficoltà. Una molteplicità di situazioni che esprime una inaccettabile e pesante prevaricazione sugli abitanti e sulle persone in attesa di un alloggio pubblico, ma al tempo stesso segnala la gravità del problema casa in un periodo di forte crisi economica. E' per questo che gli sgomberi non possono essere considerati come la risoluzione del problema ma come l'inizio di un percorso che sia in grado di permettere: che alle persone in stato di necessità sia garantito un percorso integrato di gestione nel breve e nel lungo periodo della precarietà abitativa; che lo stesso alloggio sgomberato sia subito assegnato e messo nelle condizioni di essere abitato; che le istituzioni siano presenti localmente ristabilendo il rispetto delle regole.

È chiaro che si tratta di un problema complesso, di non breve e facile risoluzione, che richiede la partecipazione e il coordinamento di più attori e più settori di intervento, all'interno di orientamenti definiti in materia di politica della casa e di un approccio attento alla specificità di ogni situazione.

La politica del dato e della conoscenza pubblica

In una situazione complessa come quella che si è venuta a determinare assume rilievo la questione di mettere la città nelle "condizioni di capire".

L'insieme delle conoscenze riferite a questo universo è frammentato ed appartiene a diversi soggetti. La ricostruzione di un quadro unitario, che permetta di mettere a sistema le diverse dimensioni e faciliti una lettura d'insieme non è un'operazione semplice.



L'opinione pubblica viene informata parzialmente, e solamente quando il tema assurge alla cronaca. L'opacità delle informazioni e la difficoltà di avere accesso a dati che siano in grado di rappresentare e descrivere con chiarezza le dimensioni realmente in gioco alimentano discussioni spesso fuorvianti e facilmente strumentalizzabili.

Occorre mettere in campo una “politica del dato” e della conoscenza pubblica della questione abitativa che fornisca strumenti per analizzare la complessità delle questioni e orientare le scelte da compiere.

Sullo sfondo: rispondere all'emergenza sfratti e al bisogno di casa in affitto

Basta guardare il crescente numero degli sfratti a Milano per capire come la questione abitativa sia tornata ad essere centrale in questo contesto di crisi socio-economica. Almeno una parte delle occupazioni risponde ad una domanda di casa che non trova risposta né attraverso il normale mercato immobiliare né attraverso le attuali politiche della casa. Si pone così anche il problema di mobilitare un patrimonio non solo pubblico per rispondere a questa nuova domanda.

A fronte di un numero considerevole di alloggi di proprietà privata lasciati sfitti o sotto-utilizzati e della crescente incapacità degli inquilini di fare fronte al pagamento dell'affitto, si pone il problema di ripensare un nuovo quadro di politiche della casa. Si presenta l'esigenza di ragionare sulle motivazioni che spingono i proprietari a non immettere nel mercato dell'affitto i loro patrimoni e alla luce di queste conoscenze costruire strumenti di supporto e garanzia per individuare strategie attraverso cui mettere in locazione, a prezzi calmierati e secondo modalità concordate, alcune parti di patrimonio privato. Anche l'emergenza sfratti richiede la definizione di un approccio strategico che ne riduca la numerosità, attraverso la mobilitazione di strumenti diversi: dalla gestione di piani di rientro dalla morosità a misure di carattere preventivo come quella dei fondi di supporto all'affitto. In questa direzione le sanzioni introdotte dall'articolo 12 del nuovo regolamento edilizio di Milano per i proprietari di patrimonio abbandonato possono essere una spinta per l'utilizzo di patrimonio esistente a scopi abitativi sociali.

ALLEGATO

Le elaborazioni che seguono, riferite al quartiere di San Siro, permettono di inquadrare in maniera più efficace alcuni dei fenomeni posti all'attenzione da questo documento.

Si ringrazia Aler Milano per aver messo a disposizione del gruppo di ricerca la propria Banca dati Patrimoniale e Anagrafe utenza riferite al quartiere San Siro e aggiornate al 2012.

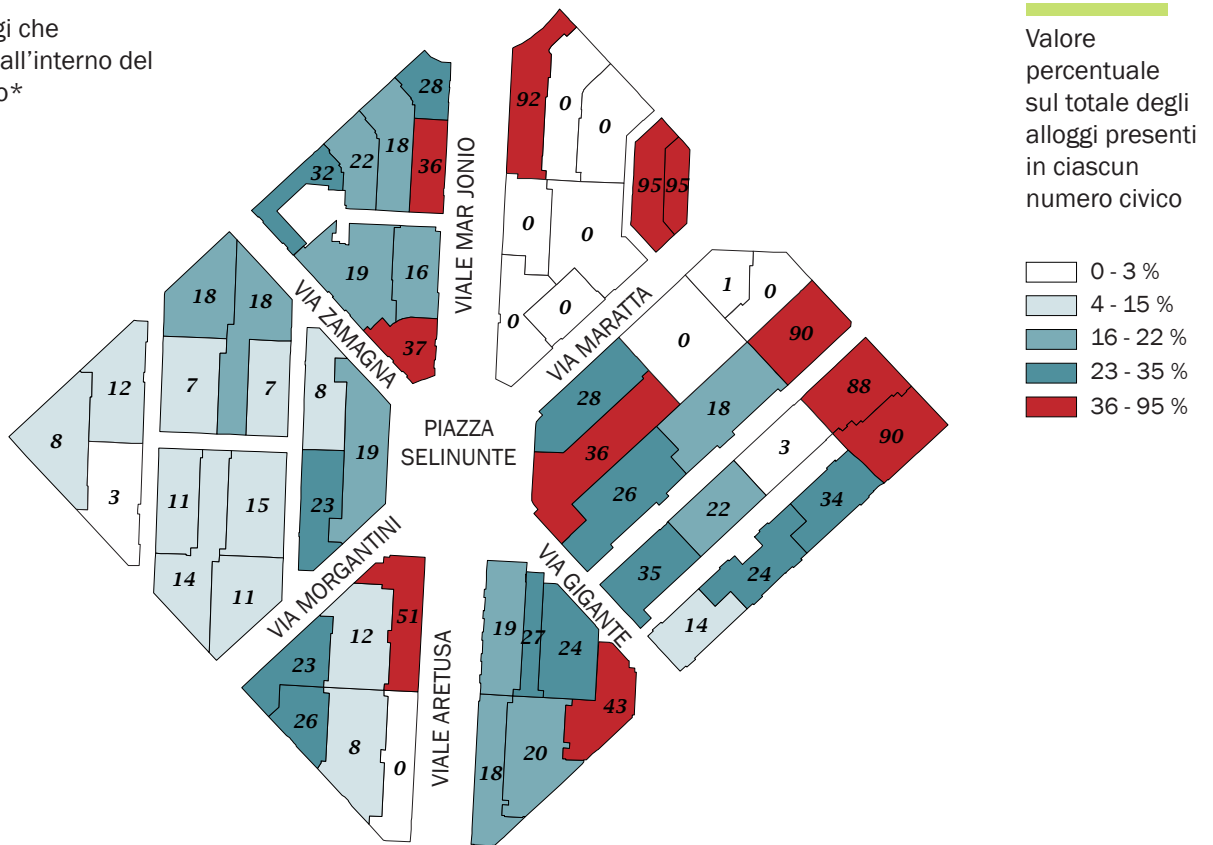
L'elaborazione dei dati e le mappe sono a cura di Jacopo Larena Faccini e Stefano Saloriani con il supporto di Michele Ferretti.

La mappa degli spazi inattivi al piano terra è stata curata da Luca Brivio, Silvia Comisso, Matteo Motti e Silvia Raineri.

alloggi venduti

1.449 - 23%

Totale degli alloggi che risultano venduti all'interno del quartiere San Siro*



potenziale latente

794 - 16%

Totale degli alloggi di proprietà ALER che attualmente non risultano assegnati poichè indicati come: disponibili; in manutenzione; inagibili; in ristrutturazione; non locabili*



alloggiFuoriERP

406 - 8,6%

Totale degli alloggi di proprietà ALER locati al di fuori della graduatoria ERP e gestiti da differenti enti*

Valore assoluto



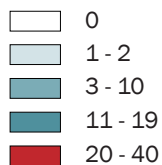
alloggisottosoglia

353 - 5,7%

Totale degli alloggi di proprietà ALER, registrati con o senza regolare contratto ERP, di superficie inferiore o uguale a 28 mq*

Secondo la L.R. 27/2009 gli alloggi sottosoglia non possono essere locati attraverso la graduatoria ERP.

Valore assoluto



spazi inattivi (non residenziali)

2.000 mq

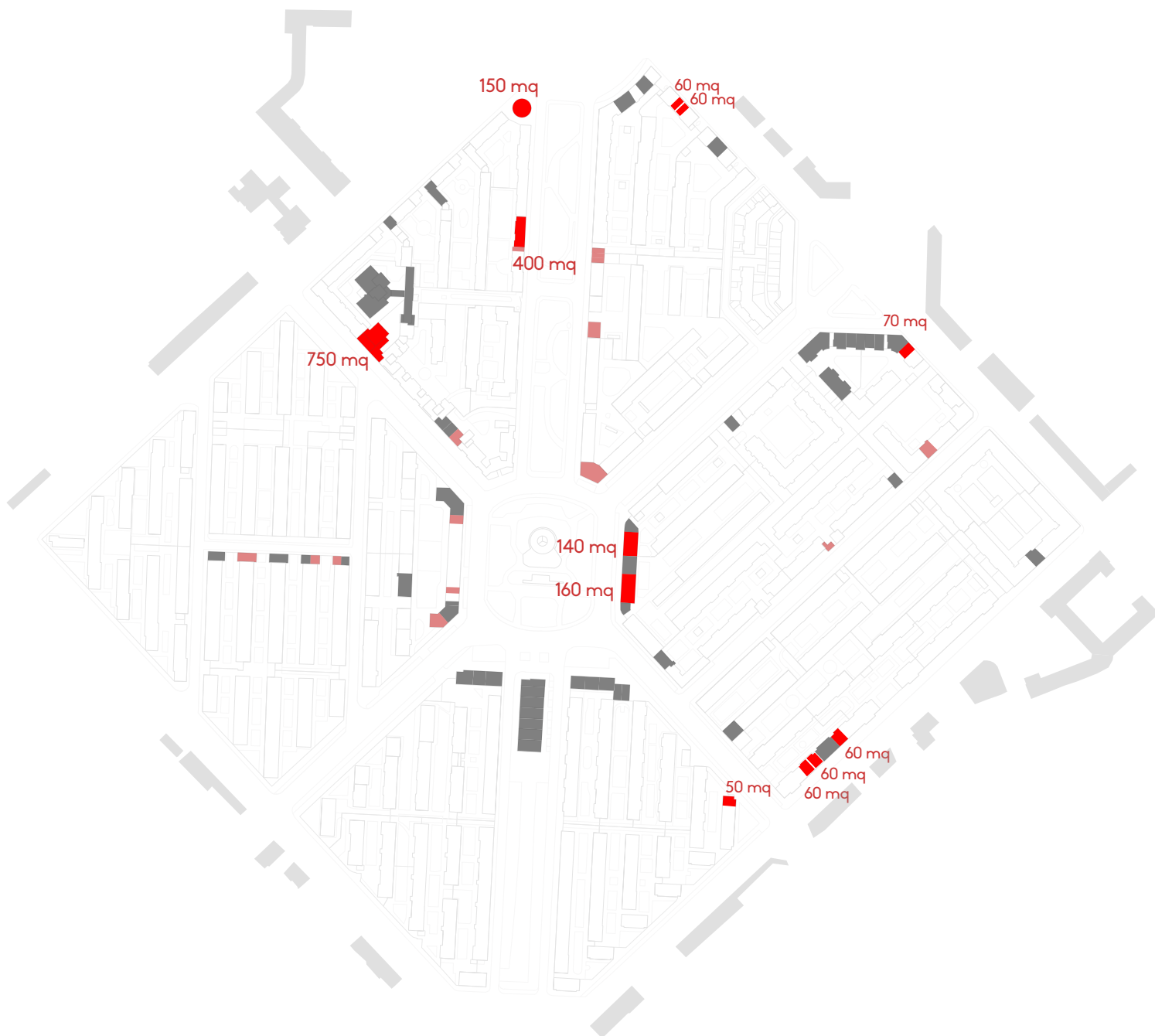
Metri quadri di superficie non residenziale inattivi o debolmente utilizzati.

Il valore non comprende i locali adibiti a portineria e i locali di servizio alla residenza.

[fonte: Rilievo diretto, elaborazione a cura di gruppo Mapping San Siro]

Superficie in metri quadri (valori approssimati)

■ spazi inattivi
■ spazi debolmente utilizzati



MAPPING SAN SIRO/

Progetto di ricerca-azione nel quartiere San Siro a Milano
a cura di Francesca Cognetti – DASTU Politecnico di Milano
Con il supporto di: Liliana Padovani – Università IUAV di Venezia

Gruppo di ricerca/

Luca Brivio – laureato in Architettura (Politecnico di Milano) e collaboratore presso lo studio gruarchitetti

Ida Castelnuovo – dottore di ricerca in Pianificazione Territoriale e Politiche Pubbliche presso l'università IUAV di Venezia e project manager di Polisocial (Fondazione Politecnico di Milano)

Maurizio Chemini – laureato in Architettura (Politecnico di Milano)

Elena Donaggio – architetto e dottore di ricerca in Progetti e Politiche Urbane, conduce attività di progettazione e ricerca presso l'Istituto per la Ricerca Sociale (IRS)

Cassandra Fontana – laureata in Urban Planning and Policy Design (Politecnico di Milano), collaboratrice presso IRS (Istituto per la Ricerca Sociale) e operatrice del Laboratorio di Quartiere Gratosoglio

Beatrice Galimberti – laureata in Architettura delle Costruzioni (Politecnico di Milano) e membro di Architetti Senza Frontiere (ASF)

Jacopo Larena Faccini – laureato in Urban Planning and Policy Design (Politecnico di Milano), membro dell'associazione culturale Dynamoscopio

Elena Maranghi – architetto e dottoranda in Tecnica Urbanistica presso Dipartimento DICEA – Università degli Studi di Roma La Sapienza

Giada Mascherin – studentessa del Corso di Laurea Magistrale in Urban Planning and Policy Design (Politecnico di Milano)

Matteo Motti – dottorando in Urban Planning Design and Policy (Politecnico di Milano) e collaboratore dello studio Privileggio_Secchi architettura

Gianfranco Orsenigo – Architetto membro di gruarchitetti

Alice Ranzini – laureata in Urban Planning and Policy Design (Politecnico di Milano) e collaboratrice del programma Polisocial (Fondazione Politecnico di Milano)

Stefano Saloriani – laureando in Urban Planning and Policy Design (Politecnico di Milano)

Gabriele Solazzi – dottore di ricerca in Pianificazione Territoriale e Politiche Pubbliche presso l'università IUAV di Venezia

Con la partecipazione di Gianluca D'Apuzzo – Giano Casa di Produzione Etica (Barcellona)

Followers/

Eugenio Bulotta - studente del Corso di Laurea Magistrale in Architettura (Politecnico di Milano)

Filippo Calzolari – studente del Corso di Laurea Magistrale in Architettura (Politecnico di Milano)

Alberto Graglia – dottore di ricerca in Pianificazione Urbana, Territoriale e Ambientale (Politecnico di Milano)

Michele Ferretti – laureato in Urban Planning and Policy Design (Politecnico di Milano) ed esperto GIS

Daniela Petrillo – dottoranda in Interior Design (Dip. INDACO – Politecnico di Milano)

Irene Poggi – laureata in Scienze Sociali e Politiche Pubbliche (Università Ca' Foscari di Venezia) e studentessa del Master in Azione Locale Partecipata e Sviluppo Urbano Sostenibile (IUAV di Venezia)

Studenti Tirocinanti aa 2013-2014/

I semestre

Laura Bozza, Sabrin El Sherif, Stefania Marchio – studentesse del Corso di Laurea Triennale in Urbanistica (Politecnico di Milano)

II semestre Gabriele Boccoli, Luca Spadaro, Giovanni Tanca, Tommaso Aquili – studenti del Corso di Laurea Triennale in Urbanistica (Politecnico di Milano)

Il laboratorio ha attivato inoltre una tesi di laurea nel corso di Laurea Magistrale in Progettazione Architettonica

Studenti: Silvia Commisso, Silvia Raineri

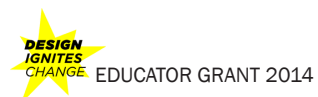


DAStU
Dipartimento Architettura e Studi Urba

IN COLLABORAZIONE CON



UN'INIZIATIVA PREMIATA DA



mappingsansiro2013@gmail.com

<http://mappingsansiro.wordpress.com>

Facebook: Mapping San Siro