

La questione casa, ancora nodi e impossibili risposte

Riflessioni di uno studioso sulla validità e contemporaneità del pensiero marcoliniano

1. Nell'incontro organizzato a Brescia il 27 settembre 2007 dal Centro Studi La Famiglia, ho iniziato il mio intervento dicendo che quello della casa non è un problema metafisico, su cui ci si debba inevitabilmente spaccare la testa. Infatti quello di realizzare case sembra eminentemente un problema pratico, come quello di apprestare qualsiasi bene concreto, per il quale esistano le adeguate tecnologie e le risorse umane e materiali necessarie.

In un certo senso le cose stanno così; ma come vedremo il problema può diventare estremamente complicato, anzi, e non da oggi, viene complicato nella soluzione da pregiudizi culturali, ideologici, politici, che, anche se non come nelle grandi questioni metafisiche, sono tuttavia tali da impedire di trovare un consenso sociale ampio quanto necessario, e quindi da impedire di muoversi verso una soluzione. E accanto alle grandi questioni di principio, ai grandi valori che vengono messi in campo, si presentano sul tappeto non piccole questioni concrete.

2. Innanzitutto: per chi si presenta una questione casa, oggi, in Italia? Quello della casa si presenta come un problema per tutti coloro che non sono in grado di ricorrere al libero mercato dell'alloggio. Cioè per tutti coloro che non dispongono di risorse sufficienti per acquistare o prendere in affitto case del tipo correntemente realizzato e offerto dalle agenzie immobiliari nelle nostre città.

Le domande che si pongono a chi affronti questo argomento sono:

- come mai per questo bene, a differenza di tutti gli altri, sono presenti soltanto soluzioni costose, e non anche a buon mercato?;

- qual è la dimensione dei soggetti che si trovano in difficoltà su questo punto? Cioè qual è la dimensione del fabbisogno? Come si distribuisce in termini territoriali? Come è probabile che evolva nel tempo?;
- sono state prese iniziative di vario tipo – pubbliche, *not-for-profit* o private - per dare risposta al problema? Quale è stato il loro esito?;
- che cosa si può proporre e fare in concreto, qui e ora?;
- chi si oppone alle azioni pragmatiche concrete di intervento? Con quali proposte alternative?.

3. Di fatto la domanda di abitazioni di ogni tipo e livello è aumentata perché è aumentato il numero delle persone, perché si è modificata la tipologia della composizione familiare; perché mentre si è ridotto il numero di persone giovani che lasciano la casa per formare una nuova famiglia, sono invece aumentate in Italia (come anche in altri paesi europei) le persone giunte qui da tutte le parti del mondo. Non possiamo infatti trascurare che dalla fine degli anni Ottanta a oggi sono immigrate in Italia quattro milioni di persone. Quattro milioni di persone significa qualcosa come quaranta città di 100mila abitanti ciascuna; quaranta città come Novara, Piacenza, Como, Varese, Treviso, Vicenza, e simili, per intendersi. Questi elementi hanno deter-



* Docente Università Cattolica di Milano

minato una domanda addizionale di breve periodo molto forte.

Inoltre si è verificato che in questi ultimi anni – per vicende economiche generali, legate alla insicurezza nell’investimento finanziario, all’inflazione, etc. - le persone aventi una certa disponibilità di reddito hanno ritenuto preferibile investire nell’abitazione piuttosto che in azioni, obbligazioni, e simili. E la domanda di questi si è aggiunta a quella degli altri soggetti sopra indicati.

4. A questa domanda addizionale in una certa misura il mercato ha saputo rispondere, nel senso che ha apprestato una grande quantità di nuove abitazioni, un po’ in tutte le parti d’Italia. E a dire il vero, non soltanto “prime case”, ma anche “seconde” e “terze case”, per coloro che erano e sono in grado di acquisirle. Il fatto è che il prezzo delle abitazioni è aumentato in generale in modo abnorme rispetto a quello degli altri beni, negli ultimi decenni. E fondamentalmente per questo un non piccolo numero di famiglie si è trovato e si trova in gravi difficoltà.

Il mercato dell’abitazione è impazzito negli ultimi anni. E’ impazzito nel senso che sono aumentati a dismisura i prezzi, e i prezzi sono aumentati sia per la pressione della domanda, sia perché sono aumentati i costi di produzione. Ora, nella formazione del prezzo, senza dubbio nel breve periodo è determinante l’impatto della domanda, ma certamente in termini generali gioca anche il costo di produzione; gioca la capacità delle imprese di adeguare o non adeguare l’offerta; di introdurre o non introdurre in misura rilevante innovazioni tecnologiche, tali da consentire incrementi di produttività e quindi riduzione di costi che si possono anche tradurre in riduzioni di prezzi. Si pensi al caso dell’automobile come particolarmente significativo.

Porto sempre questo esempio: se le case automobilistiche avessero realizzato soltanto auto di lusso e di grossa cilindrata, non sarebbe stato possibile soddisfare il desiderio di questo bene da parte di decine di milioni di persone. Qualcuno potrebbe dire che sarebbe stato meglio così; quello che però intendo dire è che di fronte a una domanda potenziale di quel bene - l’automobile - le imprese nel predisporre la progettazione concreta e la produzione hanno tenuto conto delle differenziate disponibilità di risorse da parte dei potenziali acquirenti,



Realizzazioni a Castel Mella

per cui hanno apprestato modelli diversi, dall’utilitaria alla superlusso, da auto che - nuove - costano poco più di 10mila euro, ad auto che ne costano più di 300mila. Vi è inoltre il mercato dell’usato, che consente di acquisire la proprietà di un’auto efficiente e decorosa per poche migliaia di euro.

5. Perché mai non vengono realizzate abitazioni che costino poco e che possano essere vendute e affittate a basso prezzo? La risposta è che nel breve periodo anche edifici di basso valore (cioè di bassa qualità), vengono affittati o venduti ad alto prezzo, in specie nelle grandi città e nelle aree metropolitane, data la pressione della domanda. Ma oltre a questa esiste la questione dei costi di produzione, sul cui livello gioca un ruolo importante il prezzo del terreno. Il suolo edificabile è molto costoso perché è scarso, ed è scarso (ovviamente) non in assoluto, ma perché le istituzioni pubbliche che governano il territorio limitano le aree disponibili per l’espansione residenziale, e queste scarse aree edificabili, che entrano nel patrimonio delle grandi società immobiliari, acquisiscono un enorme valore, per cui su quelle aree di enorme valore non possono evidentemente venire costruiti edifici residenziali, e quindi alloggi, vendibili (e quindi anche affittabili) a buon mercato.

Accanto a questo fattore – il costo del suolo – è in gioco da una parte una regolamentazione alla scala europea, a quella specifica nazionale, a quella regionale e a quella locale, che in vista indubbiamente di maggiore sicurezza, di maggiore salubrità, in vista di risparmio energetico, e altro ancora, ha

imposto man mano costi addizionali, per progetti tecnici da compiere, opere da realizzare, certificazioni da predisporre, controlli pubblici da realizzare, che hanno determinato e determinano ancora incrementi significativi nei costi di costruzione.

6. La nostra tesi fondamentale è che – quanto meno per soddisfare il fabbisogno arretrato attuale, da parte delle amministrazioni pubbliche si debbano mettere maggiori aree edificabili a disposizione, e incentivare all’operatività quei soggetti – cooperative, associazioni *not-for-profit* e anche privati – che hanno esperienza e quindi capacità e intenzione di operare per realizzare abitazioni in proprietà o in affitto per soggetti economicamente incapaci di ottenere l’alloggio attraverso il mercato così come è oggi. E’ certo che il mercato, per sua natura, non potrà mai fornire un bene o un servizio gratuitamente. D’altra parte il mecenatismo privato, che un tempo svolgeva una parte rilevante a sollievo dei soggetti a basso reddito, ha oggi pochissimo spazio d’azione, in uno stato assistenziale che preleva intorno al 50 per cento del reddito prodotto. Qui ci sono famiglie e singole persone che non sono in grado di spendere nulla perché non hanno alcun reddito sicuro e continuativo; soggetti che hanno bisogno non solo della casa, ma di una assistenza totale. Questo è il dramma della povertà totale. Che cosa fare con chi è in miseria nera e assoluta, è un problema. Affrontare e cercare di risolvere la situazione di chi vive in scatole di latta o di cartone, zingari di varie etnie, magari – oltre tutto – immigrati irregolari, senza lavoro, incapaci di parlare la nostra lingua, incapaci quindi di apprendere e di stabilire un accettabile rapporto con i cittadini residenti - è un problema sconvolgente. Non intendiamo affrontare qui questo tema, indubbiamente il più difficile di tutti, che comunque deve essere affrontato in qualche modo (anche il decidere di non fare nulla è un modo di dare una risposta. Si tratta naturalmente in ogni caso, come in ogni azione individuale o collettiva da compiere o da non compiere, di valutare le conseguenze).

7. La resistenza fondamentale a mettere nuove aree a disposizione per nuove residenze viene sia dai proprietari dei terreni edificabili nelle grandi città, che



Veduta dei giardini del nuovo Villaggio Violino

non vogliono veder svalutato il loro patrimonio immobiliare, costituito anche dai terreni edificabili in loro proprietà, sia dagli ambientalisti – che hanno in mente che “il verde” in sé sia il bene assoluto, e la “cementificazione” il male assoluto, sia dalle sinistre massimaliste, che sostengono la tesi che prima di costruire case nuove devono essere attribuite ai soggetti a basso reddito tutti gli alloggi sfitti nelle città e sul territorio.

Una delle cose che con nostra grande sorpresa abbiamo scoperto in questi ultimi anni, è stato di veder sostenute in modo esplicito tesi del tutto correnti negli anni Sessanta e Settanta, in una realtà politica, sociale, economica, culturale del tutto diversa da quella attuale. Un esempio: dal mio punto di vista sembra importante oggi non avere predilezioni ideologiche, a priori, tra la casa in proprietà e quella in affitto. Pragmaticamente mi viene da dire – in base a ripetute osservazioni - che una casa in proprietà viene tenuta con molto maggiore cura di quella in affitto, e che chi ha una casa in proprietà si interessa, in genere, non solo dell’interno dell’alloggio, ma anche dell’esterno, del condominio o del quartiere. Questo mi spinge ad asserire che per sé sarebbe meglio che tutti coloro che hanno fatto una scelta di vita di rimanere in un luogo, di mettere in quel luogo le loro radici, sarebbe bene, se è economicamente possibile, avere la casa in proprietà, se non altro per non correre il rischio di dover essere costretti ad andarsene in base a decisioni di altri, non in corrispondenza alle proprie preferenze. Ma è ovvio che chi deve alloggiare in un luogo per un periodo limitato di tempo, per uno *stage*, un periodo di studi, per

affari, o anche perché non ha ancora deciso il suo progetto di vita, su sua scelta, è bene che possa trovare una casa in affitto. Cioè quindi e comunque dal nostro punto di vista la soluzione ottima sarebbe che ognuno potesse scegliere liberamente quello che preferisce. E invece vi è ancora chi, pur dicendo di non avere pregiudizi ideologici, tira fuori dal cilindro ancora la storiella della casa come “servizio sociale”. Cioè che la casa, l'alloggio, dovrebbe essere un servizio, non un bene.

Ora come fa un bene a non essere più un bene, e diventare un servizio? Un servizio, come dice la parola, è un'attività di qualsiasi tipo che una persona svolge in favore di un'altra, gratuitamente a pagamento. Se un falegname ti ripara le persiane o l'uscio di casa, ti fa un servizio; se ti vende la porta o le persiane ti vende un bene. Se il meccanico ti ripara l'auto o la bicicletta ti fa un servizio; se ti vende l'auto o la bicicletta ti vende un bene, e tu ne diventi proprietario. Il quartiere della Barona, realizzato dalla Fondazione Cassoni con l'aiuto della Cariplo e di altre istituzioni, è un bene, che mette a disposizione di una certa quantità di persone un alloggio. Lo stesso fanno i pensionati realizzati in Milano piuttosto che a Bergamo o a Brescia da istituzioni pubbliche o *not-for-profit*. Le strutture fisiche sono un bene, di proprietà di qualche istituzione, che realizza in quel caso un servizio, e lo vende. Però quella realtà rappresenta soltanto una piccola parte – che probabilmente dovrebbe aumentare – di una modalità di dare risposta alle esigenze di alloggio. Quindi la risposta è che quello della casa è necessariamente un bene, che in taluni casi – la maggior parte – può essere goduto dai suoi proprietari; in altre, il suo uso può essere ceduto contro pagamento, alla maniera di un servizio. E la scelta tra l'una piuttosto che l'altra soluzione non dovrebbe venire stabilita con un criterio pianificatorio da parte del momento pubblico, ma lasciato alle libere preferenze dei cittadini.

8. Ci sono istituzioni, come la Cooperativa La Famiglia di Brescia, o come la Fondazione Housing Sociale di Milano, che potrebbero costituire un bellissimo e formidabile modello di riferimento per un'azione collettiva da parte di regioni, province e comuni in vista di realizzare gli

alloggi per coloro che non sono in grado di accedere al mercato dell'alloggio, sia in proprietà che in affitto. Ho riflettuto molto e da tanto tempo per cercare di individuare i motivi per cui la Regione Lombardia e la Provincia di Milano e il Comune di Milano non abbiano operato in modo da dare forza a queste iniziative, non solo con aiuti marginali, ma in modo tale da farle diventare un modello di riferimento da giocare come caratteristico di un “paradigma lombardo” nell'azione per la casa. E insieme con queste istituzioni citate, l'Associazione “Casa Amica di Bergamo”, e la Cooperativa DAR di Milano. Queste istituzioni non a scopo di profitto e di rendita, si sono mosse sia nel realizzare nuovi alloggi, sia nel ristrutturare quelli esistenti, sia nell'avviare un nuovo modo di procedere, come nel caso della Fondazione Housing Sociale. Mi ha stupito e mi stupisce il silenzio dei giornali, della televisione, delle istituzioni pubbliche, nel dibattito politico, in ciò che viene insegnato al Politecnico e nelle università.

Si dà il fatto che queste istituzioni hanno realizzato in concreto molte nuove abitazioni di vario tipo e con importanti innovazioni di rapporti, e anche operando in modo da mettere sul mercato alloggi a un prezzo molto inferiore rispetto a quelli correnti sul mercato, dimostrando oltre tutto che sul livello dei costi non incide soltanto il costo del terreno, ma anche di tutto ciò che viene a costituire la realtà dell'abitazione.

Per concludere questa breve riflessione, devo esprimere una prospettiva molto amara. Sono convinto che la questione abitazione diverrà ancora più grave nel tempo, perché aumenterà ulteriormente



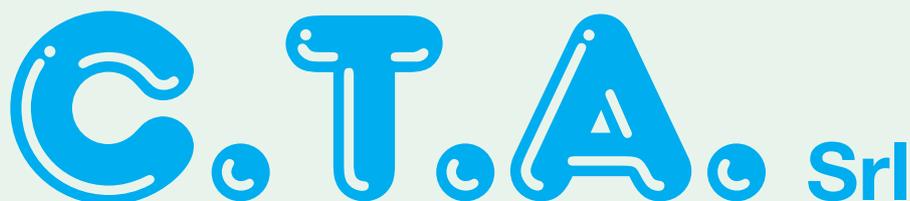
Veduta dall'alto del Villaggio Violino

la popolazione, specialmente intorno alle grandi città; popolazione proveniente da migrazioni interne o – ancor più e in modo continuo nel tempo – da migrazioni internazionali, da paesi dell'Unione Europea e dal mondo esterno. A fronte di questo probabile aumento di fabbisogno non vedo motivi per pensare che le risposte esemplari che sono qui sotto i nostri occhi e alle quali ho fatto esplicito riferimento divengano patrimonio comune, siano stimolate, valorizzate e diano frutti copiosi quanto necessario anche solo in Lombardia.

Questo non toglie che da parte di queste istituzioni ci si debba mettere nell'ordine di idee che sia positivo e meritorio non solo continuare il modo di procedere concreto fin qui seguito, ma anche cercare di giocare in modo innovativo un'azione culturale – posso dire di impegno civile? – perché emerga alla consapevolezza delle grandi istituzioni collettive l'importanza di uscire dalla frammentarietà e casualità degli interventi, la necessità di elaborare una strategia necessariamente di lungo respiro, capace di tener conto delle esperienze e modi di procedere che hanno avuto esiti verificati come decisamente positivi.

Per un approfondimento su questi temi, poiché non è certamente possibile in poche pagine toccare in modo adeguato tutti i punti su cui ho posto le domande iniziali, mi permetto di rinviare ai miei scritti più recenti:

- A. Villani, *La casa nella città del mercato*, in G. Mazzocchi, A. Villani (a cura di), *Sulla città, oggi. La questione casa*, Franco Angeli, Milano 2003, pp.220-278
- *Impegno civile e politica per la città*, in G. Mazzocchi, A. Villani (a cura di), *Sulla città oggi. La periferia metropolitana. Nodi e risposte*, Franco Angeli, Milano 2004, pp.41-60.
- *Politiche per l'edilizia residenziale pubblica in Italia e in Europa*, in R. Pugliese (a cura di), *La casa sociale. Dalla legge Luzzatti alle nuove politiche per la casa in Lombardia*, Unicopli, Milano 2005, pp.63-82.
- *Alloggio e marginalità urbane*, in V. Guerrieri, A. Villani, *Sulla città, oggi. Per una nuova politica della casa*, F. Angeli, Milano 2006, pp.139-333.
- *I luoghi dell'accoglienza. Per un nuovo Welfare dell'alloggio*, Federcasa Lombardia, Milano 2007
- *Politiche urbanistiche e politiche per la casa*, in E. Zucchetti (a cura di), *Milano 2007. Rapporto sulla città*, Fondazione Ambrosianeum, Franco Angeli, Milano 2007



Via Conte Gaetano Bonoris, 31
MONTICHIARI (Bs)

Tel. e Fax 0309960760

Cell. 3355845467 - Cell. 3355204705