



La questione casa in Milano e nell'Area Metropolitana Milanese.

Una proposta operativa

Forum "La casa per tutti"

Se uno volesse avere un'idea del "problema casa" a Magenta nell'arco di due secoli, potrebbe dare un'occhiata a certe carte di inizio Ottocento e poi andare al catasto per verificare le proprietà di oggi.

Scoprirebbe così il passaggio dalle grandi proprietà edilizie - che erano poi quelle delle famiglie nobili (quattro o cinque in tutto e si dividevano l'80% e più dei fabbricati) - fino alla proprietà diffusa di oggi.

Sarebbe un interessante excursus storico sul tema del rapporto uomo-casa che poi è inestricabilmente legato al rapporto lavoro-casa.

Oppure ci si potrebbe affidare a vecchie cartoline preguerra che mostrano come - a parte la piazza e le sue immediate vicinanze - la "casa" era inserita nell'ambito di cortili e là faceva corpo con altre costruzioni tipo stalle e fienili soprattutto in periferia.

Anche lì non occorre molto per scoprire il rapporto lavoro-casa. Un tempo, cioè, il lavoro - quel lavoro - esigeva la casa (per l'uomo) e la stalla (per le bestie) con gli annessi: fienili, pozzo, magari un orto in un fazzoletto di terra.

Ci fu, insomma, un tempo in cui l'uomo era contadino, viveva da contadino, abitava da contadino.

Poi divenne operaio - contadino, poi ancora operaio con qualche atavica pulsione da contadino che si sfogava in scampoli di terra vicino a casa.

E allora - anni Quaranta - casa significava cucina e camera da letto (o magari per i figli un'altra camera da letto). L'acqua la si ricavava dal pozzo e i servizi igienici erano un gabbiotto comune in cortile.

Poi anche nei cortili a ringhiera vennero installate le tubazioni dell'acqua e il pozzo incominciò a diventare inutile e qua e là (ma questo era più complicato) qualcuno incominciò a farsi costruire i servizi igienici in casa.

Ma non erano poi molti, specialmente nei paesi.

Fu nel dopoguerra, per essere precisi nel periodo del boom (quando stavamo diventando ricchi e quasi non ce ne accorgevamo) che la casa - per tale intendendo abitazione coi servizi -, da aspirazione divenne realtà. Intendo dire che alla cucina si aggiunse il salotto, la camera da letto divenne "le" camere da letto e i servizi igienici - dalla vasca, al bidè, al water - ebbero un loro spazio, un loro locale.

Ma intendo anche dire che progressivamente si passò dall'affitto alla proprietà, proprio mentre si usciva dai cortili a ringhiera per entrare nei palazzi condominiali a quattro piani e - ovviamente - con tanto di ascensore.

Poi si andò oltre il condominio. Prima qualcuno, poi tanti pensarono alla "mia" casa, quella che è tutta mia dal terreno al tetto, quella che un tempo era la casa solo dei "signori".

Cioè, in una parola, molti incominciarono ad accarezzare l'idea della villa e così, col passare del tempo, il panorama urbanistico si infittì di ville: villette isolate o villette a schiera o villette bifamiliari.

Così, mentre i cortili a ringhiera uno dopo l'altro lasciavano il posto ai condomini - e questo avveniva nella zona centrale o semiperiferica -, in periferia sorsero i nuovi quartieri di villette.

Ora salotto, camere e quant'altro non bastavano più; ora occorre anche la "tavernetta" e magari pure un locale per il bucato e - ovviamente - (poiché l'Italiano del boom ha l'auto) anche il box per la macchina e per la moto del figlio.

Questo racconto è pieno di "poi" tra i quali c'è anche il "poi" della seconda casa al mare o in montagna e questo vuol dire corse affannose il venerdì pomeriggio per arrivarci e corse affannose la domenica pomeriggio per ritornare.

Riassumendo: in quaranta, cinquant'anni, a Magenta, nei paesi qui attorno, anzi in tutta Italia il panorama edilizio è radicalmente cambiato contemporaneamente al mutamento proprietario.

Le percentuali si rovesciano. Ora i proprietari (di condomini e di villette) surclassano in maniera schiacciante gli affittuari e ci fanno conquistare un primato mondiale: in Italia l'80% ha la casa in proprietà.

Questo passaggio dall'affitto alla proprietà ha generato parecchie cose: i piani regolatori (e le accese discussioni nei Consigli comunali), i piani di finanziamento (mutui, interessi, rientro dei capitali), i progetti familiari della coppia giovane (quella che guarda al futuro) e, infine, le cooperative.

Appartiene da sempre al mondo contadino quando incomincia a passare dall'affittuario dei campi alla proprietà, quando, cioè, affronta i vantaggi e i rischi della produzione non più per conto di altri, l'intuizione che una condivisione di intenti fosse vantaggiosa: le cantine sociali, le cooperative agricole, le casse rurali nascono da questa intuizione.

Perché non applicare questa formula collaudata al problema casa?

Perché non metterci assieme noi che vogliamo avere una casa e, invece di comprarla, costruircela?

La cooperativa edilizia è esattamente questo: noi la casa vogliamo farcela noi.

Diremo noi come deve essere, decideremo noi che dovrà essere fatta in questo modo e non in quest'altro. Diremo noi ai tecnici come la devono disegnare.

Perché la "nostra" casa, prima di essere un insieme di linee sul tavolo dell'architetto, è un progetto ben chiaro nelle nostre teste.

E questo progetto (tot camere, la cucina, magari il cucinino, il locale da lavoro per la donna, la sala per chiacchierare con gli amici, e magari, un fazzoletto di terra per i fiori o forse anche più per tre foglie di insalata), questo progetto che diventerà poi pavimenti e pareti, è il frutto di un altro più importante progetto che è un progetto di vita, che è un progetto globale di esistenza, che riguarda il lavoro e gli hobby, i figli e gli amici. Prevedo un certo tipo di futuro, insomma. E questo futuro lo ancoro alla casa.

E' - in un certo senso - un percorrere tappe antiche.

In una parola: voglio una casa per l'uomo del ventunesimo secolo discendente da quell'antenato che un giorno stanco di vagare decise di "farsi un posto" dove ritirarsi coi figli alla sera quando la giornata finisce e il lavoro è compiuto, quando si desidera solo parlare ed ascoltare, quando spunta Espero, la prima stella della notte che "tutto riporta quanto disperse la lucente aurora. Riporta l'agnello, riporta il capretto, riporta il fanciullo alla madre". (Saffo). Poi quando di nuovo ritorna il sole, anche tu, uomo, di nuovo esci e riprendi il lavoro che avevi solamente interrotto, continuando quel ritmo incessante di fatica e di riposo, di cui è intessuta la vita.

Questa è la cultura di base, magari inespressa, ma comunque reale, da cui nasce la cooperativa edilizia.

Questo è il background che ha generato l'attuale panorama edilizio dei nostri paesi, che nell'arco di mezzo secolo ha modificato il paesaggio urbano.

E' stata la risposta ad un certo tipo di bisogni.

Poi nasce anche altro. Nasce, per esempio, il Consorzio Est Ticino che è una "cooperativa di cooperative".

Questa "cooperativa di cooperative" è la risposta ad una necessità delle singole cooperative che "cooperando" hanno risposte migliori ai problemi di ogni cooperativa edilizia, problemi di carattere tecnico, legale, finanziario ecc..

Ma la vita è novità, la vita è perenne creazione di nuove esigenze e così agli albori del ventunesimo secolo i nuovi bisogni sono quelli derivanti da nuovi tipi di famiglia: quello della famiglia monopersonale (il divorziato che ora è solo), il ragazzo trentenne non ancora sposato che però non vuole più vivere in famiglia e così via.

A questo punto la necessità è quella del monolocale - 60 mq - coi servizi; magari per un periodo limitato di tempo.

O quello della famiglia tradizionale (un uomo, una donna, un figlio) monoreddito, quindi poco capace di sostenere un mutuo di una certa dimensione.

O quella dell'immigrato magrebino o rumeno che vorrebbe uscire dallo stanzone in vecchie cascine dove vive, dorme, cucina con tre compatrioti perché anche lui vuole avere la sua casa per la donna e i figli che fanno la sua famiglia e che, però, ha un reddito limitato.

Il single, il nucleo monoreddito, l'immigrato: questa è la nuova tipologia umana dell'oggi che coesiste con la vecchia tipologia.

L'urgenza di dare risposte nuove a bisogni nuovi ha indotto l'Università Cattolica (prof. Andrea Villani), il Consorzio Studi Politici Sociali Kennedy (On. Ambrogio Colombo) e il Consorzio Est Ticino (presidente Gianmario Paganini) a progettare un forum permanente sul tema "La casa per tutti".

Il presente articolo non è che una rapidissima riflessione sul tema "La casa e l'uomo" declinato al presente.

Teresio Santagostino

## Linee-guida per la realizzazione del Forum "La casa per tutti"

1. Il Forum "la casa per tutti" vuole essere un modo di incontro per:

1.1 conoscere la situazione di fatto dell'abitazione sul territorio in termini quantitativi e qualitativi;

1.2 individuare le politiche seguite dall'amministrazione pubblica ai diversi livelli, e le azioni svolte dai privati ;

1.3 individuare i fabbisogni insoddisfatti e i problemi aperti;

1.4 compiere una ricognizione delle intenzioni di operatori pubblici e privati per affrontare questi problemi, e in ogni caso le linee di sviluppo;

1.5 elaborare analisi e proposte per modi di procedere, in termini di regole e -se possibile- giungendo fino a piani e progetti ;

1.6 presentare pubblicamente in seminari, incontri, convegni - importanti quanto possibile e necessario - i risultati del lavoro di cui ai punti precedenti. Tali incontri -momenti di presentazione di risultati, e allo stesso tempo di confronti, dibattiti e proposte per modi di procedere- potranno essere di significato relativo innanzitutto all'area vasta dell'Est Ticino da cui l'iniziativa parte, ma anche alla scala della Regione Lombardia, alla scala nazionale, alla scala internazionale;

1.7 attuare in concreto strutture residenziali in conformità alle proposte elaborate e risultate da accogliere da parte dei membri del Forum.

2. Per realizzare quanto sopra indicato, è necessario che i soggetti partecipanti si impegnino in modo sistematico allo sviluppo del progetto per il quale il Forum nasce, cercando nella massima misura possibile di diffonderne la conoscenza ; di diffonderne le tesi; di coinvolgere forze culturali, economiche, politiche, sindacali, nella più ampia misura.

3. Il Forum si pone -quanto meno in una prima fase- come Associazione volontaria di soggetti rappresentanti di istituzioni pubbliche e private, o di singoli privati. Il Forum, per far avanzare la propria proposta e farla tradurre in concreto, dovrà riuscire ad avere una visibilità pubblica, attraverso il mondo dei media, e una concreta incidenza politica, per far accogliere le proprie proposte e vederle attuate dai livelli di governo locale, regionale e nazionale, che costituiscono i soggetti che possono determinare e determinano di fatto, in misura rilevante, la concreta politica dell'abitazione.

4. Il Forum dovrà inevitabilmente darsi una forma istituzionale. Questa può rimanere nella forma debole di un'associazione volontaria, momento di incontro di soggetti che decidono man mano il proprio modo di agire, oppure può costituirsi come associazione privata registrata, con un proprio statuto e propri organi, secondo le regole formali del nostro ordinamento giuridico, con regole di ammissione, funzionamento, finanziamento, governo, scioglimento, stabilite in modo preciso; ad esempio (oppure) formando un momento associativo cooperativo, tra soggetti privati e soggetti pubblici, del tipo realizzato da "Casa Amica" di Bergamo, o dalla Fondazione "La Casa" di Padova.

5. In termini progettuali e immediatamente operativi si propone di tenere -ogni anno- un convegno internazionale sul tema della casa (e in particolare del Social Housing). In ipotesi avendo come luogo deputato l'Abbazia di Morimondo. Se ci sono le forze necessarie, si può partire già nel settembre 2005. Questa scelta ovviamente non esclude che si possano tenere (anzi, si auspica che si possano tenere) anche altri incontri in altri luoghi, italiani o stranieri, in accordo con i partner che si avranno nello sviluppo di questa iniziativa.

6. Uno dei punti fondamentali di questo progetto è di porsi come modello per la nascita di altri Forum "La casa per tutti", in Lombardia o in altre regioni italiane. Se questa idea e proposta è valida e accettata, e i suoi obiettivi sono socialmente, civilmente, politicamente importanti, è bene che nascano - anche col nostro stimolo e con la nostra collaborazione - altre iniziative analoghe. E' peraltro importante, anzi essenziale, che esista fin dall'inizio uno scambio di informazioni, una collaborazione e comunicazione sistematica, e che le iniziative importanti vengano promosse e compiute attraverso l'azione congiunta dei diversi "Forum".

7. Ultimo ma non meno importante. Il Forum non ha e non intende avere una connotazione partitica. Possono partecipare tutti i soggetti e le istituzioni che si riconoscono nei suoi obiettivi, e intendono impegnarsi per farli conoscere, e agire concretamente per raggiungerli.

## Prende corpo il Forum per la Casa promosso dal Centro Kennedy

Sabato 28 maggio, presso il Centro Studi JF Kennedy di Magenta, anticipato dalla pubblicazione del documento elaborato da Andrea Villani, professore di Economia politica e urbana del Dipartimento di Economia internazionale e dello sviluppo dell'Università Cattolica di Milano, distribuito in abbinamento al numero 52 della nostra rivista, si è svolto il primo incontro per dare concreto avvio al Forum "La Casa per tutti".

L'incontro si proponeva di verificare la possibilità di dare avvio alla costituzione di un'Associazione volontaria che, a partire dal nostro territorio, si proponesse di promuovere una nuova politica per la casa, finalizzata a consentire a tutti di vivere in un'abitazione dignitosa, in ambienti urbani vivibili, prestando attenzione ai problemi di quanti, nelle attuali condizioni di mercato, la casa non se la possono permettere, neppure in affitto.

La risposta del mondo dalla casa, a partire da quello della cooperazione abitativa, degli operatori sociali e delle istituzioni è andata al di là delle più rosee previsioni. Nell'affollato salone del Centro studi un pubblico competente e attento ha risposto con interesse alle sollecitazioni di Ambrogio Colombo, Presidente del Kennedy, Gianmario Paganini, Presidente del Consorzio Est Ticino di Magenta, e dello stesso Villani.

Tra i numerosi intervenuti: Sergio Urbani, Housing Sociale Fondazione Cariplo, Vincenzo Guerrieri, Presidente di Feder Abitazione (l'associazione nazionale delle A.L.E.R.), Giacomo Previdi, Presidente del Consorzio ACLI Casa di Milano, di Alberto Fossati, sindaco di Abbiategrasso e Franco Perretti ex sindaco di Trecate.

Tutti hanno convenuto sul fatto che il problema casa non è vissuto, come invece dovrebbe essere, come un'emergenza nazionale. Da qui la difficoltà di impegnare Governo e Parlamento per la promozione di un'efficace politica della casa, non soltanto con obiettivi di giustizia sociale, ma anche come risposta a gravi problemi sociali che si ripercuotono sull'intera società. Da qui la proposta di una mobilitazione dal basso per la moltiplicazione dei Forum, come strumento di sensibilizzazione delle coscienze e della pubblica opinione, ma anche come strumento di partecipazione per la costruzione di proposte efficaci e condivise.

Al termine si è dato mandato agli organizzatori dell'incontro di elaborare un programma di lavoro per dare vita all'Associazione, sviluppando contatti utili ai fini della sua più ampia rappresentatività sul territorio dell'Est Ticino e nei diversi livelli istituzionali e associativi.