

## Crisi dell'abitazione e movimenti per la casa in Europa

Agostino Petrillo

### Introduzione

Presento qui alcune riflessioni sulla tornata di movimenti per la casa che ha segnato la politica europea negli scorsi anni. Le pagine che seguono non vogliono costituire quindi altro che la prima indicazione di una più generale e personale linea di lavoro e d'indagine<sup>1</sup>.

Punto di partenza di questa riflessione è la situazione per molti versi nuova del mercato dell'abitazione in Europa, che pare attraversato da una crisi irriducibile dei modelli consolidati. In molti paesi europei si sviluppano proteste contro le politiche e le non-politiche della casa che hanno caratterizzato la gestione neo-liberale delle città. Tra *deregulation* e privatizzazioni, con il prevalere dell'orientamento a considerare la casa una merce, e con lo smantellamento progressivo della concezione welfariana dell'*housing*, il panorama è sostanzialmente mutato nel corso di un paio di decenni, riproponendo con durezza una problematica antica, che affrettatamente era stata giudicata "superata".

Infatti la "nuova questione delle abitazioni" che sempre più nettamente si è andata profilando nell'ultimo decennio allude al ritorno di una *vexata questio*, già tutta engelsiana (Engels, 1872): in fondo il problema centrale da cui prendere le mosse è ancora quello del secolo scorso: il modo in cui la valorizzazione del capitale nel settore della casa confligge con le necessità di vita della classe lavoratrice (Madden, Marcuse, 2016). Naturalmente in mutate condizioni di contorno, dato che la questione delle abitazioni va continuamente ricondotta alle forme del conflitto e ai rapporti di forza tra le classi che caratterizzano le diverse società. Nella storia europea abbiamo conosciuto nel corso del Novecento tutta una serie di orientamenti al riguardo e di soluzioni parziali a un problema che in realtà non è stato mai completamente risolto (Aalbers, 2015). Uno sguardo sociologico che voglia essere critico e comprendere al tempo stesso le radici dei movimenti attuali deve concentrarsi perciò sullo sviluppo delle soluzioni finora offerte, sulle politiche della casa, sulle crisi storiche, sui movimenti antagonisti e sulle contraddizioni interne che i diversi regimi di politiche della casa hanno implicato e tuttora implicano. A partire dalla crisi economica e finanziaria globale del 2008 queste contraddizioni si sono fatte sempre più evidenti, mettendo pesantemente in crisi società come quella italiana e spagnola in cui la predominanza della proprietà privata dell'alloggio pareva mostrare una tendenza ormai consolidata a una soluzione in questo senso; ma anche società più tradizionalmente basate sull'affitto, come quella tedesca, ne sono state toccate sensibilmente.

<sup>1</sup> Una versione rielaborata e ampliata di queste note è in corso di pubblicazione per i tipi dell'editore Mimesis, in F. Cognetti, A. Delera (a cura di), *For Rent*, Milano 2017.

## Un nuovo ciclo di lotte

Tra Ottobre e Dicembre 2015 si è tenuto a Berlino un convegno che ha visto la partecipazione di amministratori, militanti e artisti dedicato alla *Neue Wohnungsfrage*, come dire al ritorno della questione delle abitazioni<sup>2</sup>. Nel Febbraio dello stesso anno a Parigi è stata lanciata la *Plateforme des mal-logés* che condensa tutta una serie di rivendicazioni comuni a una variegata costellazione di movimenti per la casa francesi (Fondation Abbé Pierre, 2016). In Spagna, nell'ultima tornata di elezioni amministrative, gli aderenti alla *Plataforma afectados por hipoteca* (PAH) sono andati al potere e amministrano la città a Barcelona e a Madrid<sup>3</sup>. In Italia il movimento di lotta per la casa è stato molto forte negli ultimi anni nelle grandi realtà urbane, in particolare a Roma e a Milano, con occupazioni e manifestazioni di massa, di cui forse la più significativa e partecipata è stata quella del Novembre 2013 a Roma, che rivendicava "Casa e reddito per tutti". In tutta Europa, con importanti differenze legate ai diversi sistemi di welfare e ai differenti contesti giuridici e costituzionali si sono avute iniziative sul tema e si può affermare che si è assistito ad un ciclo di lotte del tutto nuovo a partire dalla crisi del 2008.

Un movimento figlio della crisi allora? In parte certo si può rispondere affermativamente a questa domanda, ma occorre a mio parere fare una riflessione preliminare più ampia, che metta meglio in luce anche altri fattori che hanno concorso nel determinare il ciclo attuale.

Esiste infatti una "preistoria" della questione contemporanea della casa, che non può essere ignorata e ha avuto un peso tutt'altro che trascurabile nell'innescare l'ondata dei movimenti.

È probabilmente vero quanto aveva affermato ormai venti anni fa un grande storico inglese, Michael Harloe, che aveva investigato in chiave comparata la storia della casa popolare in Europa e negli Stati Uniti (Harloe, 1995). Per Harloe la questione della casa era rimasta in buona sostanza irrisolta in Europa, e il problema era stato stabilmente assunto come tale solo all'interno dei sistemi welfariani dell'Europa settentrionale, che avevano costantemente continuato a cercare e a ideare soluzioni. Nel resto del continente, nonostante le buone intenzioni enunciate in quasi tutte le carte costituzionali, la casa è stata a lungo considerata solo in parte meritevole di intervento pubblico, e l'orientamento generale prevalente ha visto nella "questione delle abitazioni" per lo più un elemento "residuale", non meritevole di interventi massicci.

## La casa nella gestione neo-liberale della città

Per questo motivo, già prima che le istituzioni welfariane fossero messe in crisi dalla gestione neo-liberale della città, che ha ridotto le

<sup>2</sup> Haus der Kulturen der Welt, *Wohnungsfrage*, Ausstellung, Publikationsreihe, Akademie, Fr, 23. Oktober 2015 — Mo, 14. Dezember 2015, Berlin.

<sup>3</sup> Per una panoramica della storia e delle rivendicazioni del movimento rinvio al sito ufficiale, <http://afectadosporlahipoteca.com/>

disponibilità economica delle amministrazioni e prodotto una visione atomizzata della gestione urbana, la questione delle abitazioni rimaneva fundamentalmente insoluta, e le sempre provvisorie “soluzioni” di volta in volta individuate erano declinate secondo vie nazionali diverse tra loro. Il neo-liberismo ha in seguito provveduto a risolvere in maniera *tranchant* l'altro storico dubbio: se la casa dovesse essere considerata un bene essenziale o una merce, demandando sbrigativamente le soluzioni al mercato. Non chiarito è rimasto anche un altro aspetto tutt'altro che secondario: se dovesse essere risolto il problema della casa nelle forme della locazione o in quelle della proprietà.

Da ultimo con il neo-liberismo si è affievolita l'idea che la produzione edilizia dovesse avere anche una componente pubblica, anche se una componente di edilizia pubblica è sopravvissuta a lungo, principalmente in paesi di vecchia tradizione statalista e centralista, come la Francia. Ancora nel 2007 la Francia dedicava un 3% del suo budget di spesa annua alla costruzione di nuove case popolari (in Italia nel medesimo anno la percentuale era dello 0.1 %, contro il 2% del 1991; European Housing Network, 2012). Nel Regno Unito, in cui pure la tradizione del *social housing* era antica e radicata, già negli anni del Thatcherismo si inaridivano i canali di finanziamento dell'edilizia pubblica in nome di un generico “*Right to Buy*”, cui non erano estranei interessi speculativi e finanziari (Murie, 2015).

Ma con la ritirata progressiva dello stato dalla produzione di edilizia sociale e dalla stessa conservazione e manutenzione del patrimonio esistente, che si trasforma in Italia a partire dalla legge Nicolazzi del 1993 in una vera e propria svendita del patrimonio pubblico, si riduce la disponibilità di abitazioni a buon prezzo. Predominano in questo periodo gli investimenti privati, e si diffondono in tutta Europa quelle forme di rinnovamento dei quartieri centrali legati a profondi mutamenti della stratificazione sociale urbana che vanno sotto il nome di *gentrification*, il cui motore occulto e remoto sono gli sviluppi dell'economia internazionale, la crescente mobilità e centralizzazione dei capitali. L'immobiliare diviene infatti sempre più centrale nei processi di finanziarizzazione dell'economia, e viene utilizzato in termini anti-ciclici, alla stessa stregua di prodotti finanziari “puri” quali derivati e *futures* (De Gaspari, 2011).

Il crocevia storico della questione che ci interessa si è in ogni caso progressivamente andato palesando nella modificazione su scala continentale del titolo di godimento dell'alloggio, con un aumento della proprietà privata e una tendenziale riduzione del pubblico e dell'affitto. D'altro canto la tendenza “proprietarista” era fortemente impulsata, in Italia e in Spagna a partire dai primi Novanta da un duplice processo, che vedeva per un lato affermarsi la finanziarizzazione della rendita, dall'altro il declino degli investimenti nell'industria, con conseguente spostamento di capitali in cerca di valorizzazione nel mattone e la

trasformazione delle banche in banche di investimento.

Naturalmente non erano estranei alla trasformazione del popolo dell'affitto in un popolo di proprietari anche altri fattori di tipo politico e socio-antropologico (Berdini, 2014).

La casa in proprietà era presentata dai media come una definitiva acquisizione di benessere, il consolidamento di una posizione sociale raggiunta, cristallizzazione delle fortune precedentemente accumulate. In questo senso tanto in Italia che in Spagna le "bolle immobiliari" hanno rappresentato l'ultimo ciclo possibile della valorizzazione. Di qui anche le considerazioni espresse da governi e amministrazioni locali che con percentuali di casa in proprietà che toccavano l'80% (se si considerano anche le case gravate da mutui e pertanto teoricamente ancora proprietà delle banche che li avevano erogati, il 20% circa in Italia, una quota percentuale superiore in Spagna) potevano allegramente archiviare il problema della casa come "risolto".

### **La crisi e l'epoca nuova**

Già prima della crisi, nei primi anni del nuovo millennio, però il problema tornava ad affacciarsi nelle agende politiche e sociali. In primo luogo il ciclo della valorizzazione immobiliare cominciava a perdere colpi. Se in Italia scomparivano rapidamente dal panorama politico ed economico figure come quelle dei "cavalieri di ventura" che avevano guidato la speculazione sul mattone, in Spagna si arrestava da un lato il flusso di capitali internazionali che avevano guidato la "colonizzazione" del centro di Madrid partendo dalla Borsa, e dall'altro a Barcellona il settore delle costruzioni alimentato dal susseguirsi di Grandi Eventi cominciava a perdere colpi. In Italia come risultato della contrazione dei redditi e dell'aumento dei prezzi degli alloggi diventava sempre più difficile, soprattutto per le generazioni del lavoro precario, accedere all'abitazione come proprietari, mentre un mercato dell'affitto ormai estremamente ridotto non riusciva a fare fronte a una domanda in espansione e con caratteristiche diverse dal passato. Mutavano le strutture della famiglia, i migranti cercavano una sistemazione abitativa, e cresceva l'esigenza di mobilità spaziale come conseguenza del diversificarsi delle carriere lavorative, frequentemente giocate su più luoghi e in città diverse. In questo senso l'esplosione della bolla immobiliare nel 2008 non fa altro che esasperare una situazione che era già difficile, innescando meccanismi di espulsione, legati sia all'impossibilità di continuare a sostenere il pagamento delle rate dei mutui da parte di chi stava perdendo il lavoro, dall'altro a procedure di sfratto legate a situazioni di indigenza e di mancanza di reddito.

Il brusco risveglio del 2008 ha dunque creato una situazione per molti versi inedita, in cui da un lato si sono accentuate problematiche che già si accennavano, quali la diversificazione della domanda, il problema annoso della casa per i migranti, le difficoltà delle generazioni precarie

nell'accesso all'abitazione, mentre dall'altro si è allargato l'ambito dei soggetti a rischio, si sono fragilizzate anche figure che appartenevano teoricamente ad un universo di stabilizzati, di persone che avevano contratto mutui, e che si sono visti portare via l'abitazione di residenza per l'impossibilità di reggere il pagamento delle rate. Il numero degli sfratti per morosità "incolpevole" si è moltiplicato, mettendo potenzialmente in strada un'altra fetta consistente di abitanti delle città che avevano teoricamente risolto la loro situazione abitativa. La "distruzione creativa" che ha cambiato il volto delle città nell'ultimo decennio è stata condotta a colpi di maglio, senza nessuna attenzione alle classi più deboli, che si sono viste espulse da abitazioni che pensavano di avere ormai acquisito in via definitiva, e in molti casi "rimosse", costrette a spostarsi in altre zone delle città (Aalbers, ed, 2012).

Per il momento non si vedono ancora emergere politiche che contemplino correttivi energici a questo quadro generale, gli orientamenti sono rimasti a grandi linee quelli degli ultimi anni, e tanto più deve preoccupare l'inerzia istituzionale visto che voci di allarme provengono già da tempo dai grandi organismi internazionali, che vedono incombere l'esplosione di una nuova bolla immobiliare non solo europea, ma planetaria. Nella lontana Cina negli ultimi dieci anni in città come Shanghai o Pechino i prezzi degli immobili sono triplicati, spingendo in alto sia il debito delle famiglie, che desideravano ottenere un alloggio, sia le attività essenzialmente speculative delle autorità locali, delle imprese e degli intermediari<sup>4</sup>, ma anche negli Stati Uniti e nella stessa Europa, vista la rapidissima crescita dei prezzi delle abitazioni e degli affitti in molti paesi europei, tra cui in particolare la Germania. Negli ultimi anni i prezzi delle case tedesche sono cresciuti vertiginosamente nonostante i tentativi ripetuti da parte di governo e di amministrazioni locali di calmierare gli aumenti (Kholodilin, Mense, 2013). Va anche ricordato che nel 2014 le case sfitte in Europa assommavano alla bellezza di 11 milioni<sup>5</sup>.

### **I movimenti attuali**

Questo il contesto generale in cui hanno preso vita i movimenti per la casa degli ultimi anni. Esso è certo segnato dalla crisi e dalle sue conseguenze, tra cui l'incremento della disoccupazione di massa, e l'accelerazione dei processi di precarizzazione del lavoro. Ma al tempo stesso i movimenti agiscono in un orizzonte contraddistinto da profonde trasformazioni sociali e culturali, muta la domanda abitativa, muta la struttura della famiglia, nei contesti metropolitani si afferma

<sup>4</sup> Mette bene in evidenza questi aspetti Gaulard (2014). Ma sulla crisi delle abitazioni in Cina, cfr. anche Wu, Webster, He, Liu (2010).

<sup>5</sup> Riporta il dato (derivandolo da un più ampio articolo del Guardian) il Corriere della Sera del 24 febbraio 2014.

una domanda di casa che non guarda più solo all'alloggio, ma individua in nuove forme dell'abitare anche il soddisfacimento di bisogni di tipo culturale e relazionale, come mostra molto bene la vicenda delle "occupazioni culturali" che ha caratterizzato per esempio Roma negli ultimi anni. Una domanda che a tratti assume i connotati più di una domanda di "urbano" in senso ampio, di una dimensione pubblica autentica che unicamente di casa. Così mentre le case tornano in mano alle banche per i mutui non pagati, si delinea una situazione di crescente inquietudine, una tensione tra gli assetti della città come si sono venuti configurando e aspirazioni e domande inevase di casa e di "urbano" che sfociano in rivendicazioni e in occupazioni su larga scala. Naturalmente questo avviene con differenze rilevanti nelle diverse realtà europee interessate dal fenomeno, non solo per dissimiglianze nelle modalità di mobilitazione, nel rapporto con sindacati e istituzioni, ma anche per differenti strutture della proprietà, e differenti concezioni ispiratrici delle carte costituzionali. Basterebbe ricordare come la prassi degli sfratti sia praticamente inesistente in molti *Laender* tedeschi, e il diritto alla casa sia sancito per esempio dall'aggiornamento del 2007 alla carta costituzionale della Baviera, e perseguito con politiche coerenti<sup>6</sup>. La Spagna presenta invece una legislazione storicamente poco attenta alla tutela dei diritti dell'inquilinato (*Ley Hipotecaria*), e particolarmente implacabile in caso di morosità, che ha contribuito, nonostante continue modifiche apportate a partire dal 2009-10, e la completa revisione operata nel 2013, a complicare la situazione<sup>7</sup>.

## Germania

Particolarmente interessante e complesso appare il caso tedesco. In Germania il movimento per la casa, che pure poteva vantare una consistente tradizione precedente, è stato rivitalizzato nei primi anni Novanta dalla caduta del muro e dalla situazione esistente nella ex Berlino-est.

La vicenda della Berlino riunificata è per molti versi unica nel suo genere, ma estremamente emblematica sotto il profilo delle forze in essa operanti e del disegnarsi di originali dinamiche movimento-istituzioni. Nella capitale della defunta DDR una politica "socialista" della casa che favoriva la costruzione di edifici nuovi nelle periferie

<sup>6</sup> Nell'ambito della riforma federalista del 2006 la competenza legislativa per quanto riguarda le abitazioni è stata progressivamente trasferita dallo stato centrale ai vari *Laender*. La Baviera ne ha approfittato per emanare già l'anno seguente i propri principi ispiratori sull'abitare e pubblicare le modalità applicative. Cfr. *Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG)* Vom 10. April 2007, in *Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr*.

<sup>7</sup> Nel 2013 la *Ley Hipotecaria* spagnola frettolosamente riformata dal PPE per fare fronte alla marea di sfratti è stata dichiarata illegale dall'alto tribunale di giustizia della Unione Europea; ma cfr. per una ricostruzione della vicenda Segado (2013).

piuttosto che la conservazione e la salvaguardia delle costruzioni storiche nel centro<sup>8</sup> aveva creato una situazione per cui all'alba della riunificazione c'erano circa 25.000 appartamenti vuoti, per lo più in cattive condizioni, e in zone divenute di colpo centrali rispetto alla nuova geografia della città riunificata. Di qui si innesca un meccanismo di occupazioni sia di tipo abitativo che aggregativo e culturale operante fin dai primi Novanta. L'amministrazione della città dopo un esordio caratterizzato da interventi con la maniera forte, con scontri e sgomberi, intraprende una politica di cauta legalizzazione delle occupazioni, cui si accompagnano interventi di risanamento, nel quadro della *Behutsame Stadterneuerung*, (rinnovamento urbano prudente). E' un contesto estremamente variegato, in cui gioca un ruolo importante anche la cosiddetta *Eigentumsfrage*, un patrimonio di 180.000 alloggi di proprietà incerta o ignota, in cerca di padrone. La questione della restituzione degli appartamenti agli antichi proprietari, a volte non rintracciabili o disinteressati al possesso di edifici in cattive condizioni e comunque necessitanti energica manutenzione, schiude un'opportunità storica alla grande proprietà immobiliare, che si trova nella condizione di potere operare massicce acquisizioni a prezzi bassissimi, raggiungendo una concentrazione senza pari. Risiedono qui le premesse e si manifestano i prodromi di un braccio di ferro destinato a durare due decenni e giocato sul terreno dalla città riunificata tra movimenti e progressiva gentrification di intere aree. E tutto questo mentre l'intera città è sottoposta ad un riorientamento complessivo dei suoi assi fondamentali e conseguentemente dei valori immobiliari e fondiari, con uno spostamento di popolazione senza precedenti<sup>9</sup>. In un simile contesto l'azione dell'amministrazione si orienta progressivamente al negoziato, irretendo i movimenti in un gioco complesso i cui attori sono l'amministrazione stessa, gli occupanti e la grande proprietà immobiliare. Decisivi di questa partita a tre sono non solo gli attori e gli interessi economici, ma anche quelli culturali e politici. I movimenti si trovano a volte (anche nelle loro espressioni artistiche, paradigmatico il caso della Biennale di Berlino) a fungere da catalizzatori per il recupero di aree giudicate interessanti anche dalla grande proprietà. Il che porta non solo allo scontro tra occupanti e immobilieristi, ma a volte anche a una confluenza di interessi, dato che i movimenti fungono da "pionieri" del rinnovamento di intere aree della città che la proprietà ha interesse a rivalorizzare. L'amministrazione della città si inserisce abilmente come *tertium* in questa dialettica. Così, a parziali riconoscimenti di quelle che vengono definite eufemisticamente *Zwischennutzungen*, vale a dire "utilizzi temporanei", tengono dietro consistenti incentivi all'autorecupero e alla stabilizzazione delle presenze, anche se è stato rilevato che

8 Lo ricorda Keller (2005) nella sua storia delle *Plattenbauten*.

9 Tutta la vicenda è ricostruita in dettaglio in Häussermann, Holm, Zunze (2002).

questo avviene soprattutto in aree in cui è massicciamente presente la proprietà delle immobiliari, che sperano di trarre profitto dalla “stabilizzazione” e al contempo dalla “vivacizzazione” del quartiere con la presenza di studenti e artisti. Naturalmente quando il quartiere sarà divenuto nell’opinione pubblica “interessante” i prezzi saliranno, e ci sarà l’auspicato afflusso dei ceti medio-alti. E una volta che la zona sia ormai “gentrificata” il meccanismo viene fruttuosamente replicato altrove, spostando la “frontiera” (Holm, 2011). Questa ambiguità è presente anche nelle lotte contro la *gentrification*, in cui, come è stato notato, i movimenti e le occupazioni divengono involontariamente una sorta di “software” dei progetti di ristrutturazione, che non incide che marginalmente sullo “hardware” della gestione neo-liberale della città (Mayer, 2012).

Se la vicenda berlinese è per molti versi peculiare, data la gigantesca portata delle trasformazioni intervenute che hanno letteralmente cambiato il volto della capitale tedesca, rendendola irricognoscibile nel giro di un paio di decenni, in altre città, per esempio Amburgo, la vicenda dei movimenti è più vicina ad altre situazioni europee, in cui il movimento per la casa non ha unicamente un aspetto abitativo, ma si intreccia a una più ampia prospettiva di controculture, opposizione critica e rivendicazioni di “diritto alla città”. In quella che è la città tedesca in cui dopo la unificazione più rapidamente sono cresciute le differenze sociali il movimento ha ottenuto molto, pur rimanendo confinato in vere e proprie “riserve”, come mostrano vicende come quelle del centro sociale “Rote Flora” e della ristrutturazione del quartiere del *Gaengeviertel*<sup>10</sup>.

Certo l’impennata dei prezzi degli alloggi e del costo degli affitti degli ultimi due anni stanno riaprendo anche in Germania la questione delle occupazioni abitative, dato che nonostante il paese non abbia mai abdicato alla produzione di nuovi alloggi sociali, lo stock disponibile in alcune grandi concentrazioni urbane, tra cui Hannover, si è pressoché dimezzato.

## Spagna

In Spagna, pur essendo da tempo presenti realtà analoghe a quelle tedesche, *okupas* e centri sociali (van der Steen, ed, 2014), un impulso nuovo ai movimenti è giunto dal precipitare della vicenda sfratti. Dopo la crisi del 2008 si sono avuti 200.000 provvedimenti di sfratto, con conseguenze sociali particolarmente pesanti. Ad aggravare la situazione ha contribuito come si accennava la severità della *Ley hipotecaria*, la cui formulazione originaria prevedeva che in caso di impossibilità di pagare le rate del mutuo, non solo le case tornassero alle banche, ma il passaggio non esaurisse il debito complessivo contratto: le banche

<sup>10</sup> Si sofferma su una intera, lunga stagione di rapporti tra realtà di movimento e ristrutturazione dei quartieri di Amburgo, Birke (2014).

entrando in possesso delle case, le vendevano al prezzo corrente (crollato) sul mercato con aste extragiudiziali (a differenza di quanto avviene in Italia, dove la competenza è del giudice), e la differenza tra mutuo erogato e prezzo di vendita della casa rimaneva a carico di chi aveva contratto il mutuo. Il risultato era che molti spagnoli si sono visti sottrarre la casa, senza avere peraltro la completa remissione del debito, anzi con l'obbligo di continuare a pagare la differenza tra prezzo di vendita e debito residuo con la banca.

Di qui l'ascesa di movimenti rivendicativi, di una sorta di sindacalismo sociale di ampio respiro che pone al centro le questioni della casa come "*obra social*" e si batte sia perché non vengano eseguiti gli sfratti, con forme articolate di resistenza collettiva organizzata, sia perché la restituzione delle case venga considerata "*daciòn en pago*", in pratica estingua del tutto il debito contratto. Da quest'impulso nascono le discusse modifiche della *Ley hipotecaria*, contestate non solo dall'Unione Europea, ma anche da componenti degli stessi movimenti che le hanno giudicate complessivamente poco efficaci, e incapaci di contrastare seriamente l'ondata di sgomberi di massa. Il movimento spagnolo presenta perciò dei tratti fortemente reattivi, per non dire "difensivi" rispetto ad un contesto divenuto nel giro di pochi anni mobile e minaccioso, con lo sgretolamento dei ceti medi e l'attacco a un patrimonio abitativo in apparenza pressoché consolidato (quello degli appartamenti comperati con mutuo). È interessante notare in ogni caso come questa componente "difensiva" non abbia impedito che nel movimento fossero vive anche altre anime, anzi che si innescassero processi di contaminazione e di politicizzazione di ceti e soggetti in precedenza estranei al dibattito politico-sociale. Il movimento si è infatti progressivamente aperto a tematiche più ampie, quali la casa per i migranti e i profughi, le occupazioni a sfondo artistico e culturale, in una parola alle dimensioni di quell'abitare collettivo che abbiamo già segnalato come terreno comune ai movimenti europei nel loro complesso.

## Italia

Situazione ancora diversa quella italiana, in cui per molti versi la situazione di difficoltà abitativa data da prima della crisi, almeno dalla conclusione del "ciclo lungo" delle politiche della casa postbelliche e dalla scomparsa del tema dall'agenda pubblica del governo centrale nel corso degli anni Novanta (Padovani, 2011). Declinata successivamente sotto la voce riduttiva di problema delle periferie e dell'edilizia popolare, considerata una questione che riguarda fasce particolari, una non ben definita area del disagio (migranti, anziani, disabili), le politiche della casa vengono ridotte e in un certo senso derubricate in politiche di welfare (Tosi, 2006). Ma con la crescente difficoltà dei ceti medio-bassi ad accedere al bene casa, la pressione della domanda, una domanda

come si accennava con tratti molto diversi dal passato rimane sostanzialmente invariata, schiacciata tra il vertiginoso incremento dei prezzi delle case e il rarefarsi del mercato dell'affitto. Inoltre la svolta "proprietarista" dei precedenti due decenni con la crisi del 2007 mostra tutti i suoi limiti. La casa da "conquista" si trasforma in onere gravato da tassazione nazionale e locale, e una riduzione media dei valori immobiliari del 40%, fa sì che il mercato della casa si blocchi, mentre i patrimoni "congelati" nel mattone subiscono una contrazione brusca. Gli unici a trarre un vero profitto dalla stagione "proprietarista" sono stati speculatori e costruttori.

La spesa abitativa finisce per incidere pesantemente sui bilanci familiari, supera il 40% per tre milioni di famiglie, e costituisce un fattore determinante dei processi di impoverimento della popolazione a reddito più basso. L'aumento dei prezzi di compravendita degli immobili - con un incremento del 50% tra il 2009 ed il 2014, giunto al 100% nelle grandi città - e dei fitti - che hanno subito un aumento del 130% per i rinnovi - determina, per una parte della popolazione, l'impossibilità tanto di accedere al mercato immobiliare quanto di mantenere la propria abitazione, di proprietà o in affitto, come dimostrano gli aumenti degli sfratti per morosità incolpevole.

Questo il contesto in cui prende forma un movimento per la casa di grande forza e radicamento, presente nelle grandi concentrazioni urbane e in particolare a Roma e a Milano, un movimento estremamente composito, in cui è molto viva la componente dei migranti, "costretti a occupare", dato che si trovano confinati in una sorta di limbo abitativo dalla scarsità se non dalla completa assenza di politiche mirate (Avallone, Torre, 2016). Sulla situazione pesa anche il moltiplicarsi dei provvedimenti di sfratto per morosità e per termine contratti: 150.000 richieste nel 2014 con 80.000 sfratti esecutivi, con una crescita percentuale del 5% rispetto alle cifre già elevate del 2013 (solo a Milano sono 15.000 i provvedimenti di cui 10.000 esecutivi). Torino è in ogni caso la capitale italiana degli sfratti con 1 provvedimento ogni 200 famiglie. Deboli sono apparse finora le risposte istituzionali, quando non hanno addirittura peggiorato la situazione: a Roma lo mostra il fallimento dei Piani di Zona, denunciato dallo stesso assessorato all'urbanistica. I piani di zona producono case di edilizia agevolata, realizzate con aiuti pubblici, su terreni del Comune di Roma e con finanziamenti da parte della Regione o dello Stato, che avrebbero dovuto essere affittate o vendute a riscatto a prezzi più bassi rispetto a quelli del libero mercato a persone economicamente deboli. Ma per la determinazione del costo finale non si è tenuto conto dei finanziamenti ricevuti, vanificando o ridimensionando di fatto l'intervento pubblico. Risultato: i prezzi di affitto sono simili a quelli del libero mercato, vanificando così l'effetto calmieratore del contributo pubblico.

Questi alcuni dei motivi per cui a Roma si sviluppa una complessa

e politicamente variegata costellazione di realtà rivendicative sul terreno della casa. Dal Coordinamento di lotta per la casa, a Acrobax, al Comitato di lotta per la casa e ai Blocchi precari metropolitani (BPM), ma molto presente è anche il sindacato ASIA (Associazione Inquilini e Abitanti) che ha sedi anche in altre città, ed esiste anche una pluralità di occupazioni abitative da tempo consolidate come Metropoliz (sempre BPM) e la ex-clinica di Casalnoccone, che non sempre hanno un diretto riferimento in strutture organizzate, e in cui hanno trovato casa già da anni centinaia di famiglie. Al di là del movimento romano, anche in altre città sono nate strutture rivendicative nuove, o hanno ripreso forza realtà preesistenti, come mostrano i casi di Milano, Firenze, Genova e Napoli.

Ma sarebbe riduttivo vedere nel movimento per la casa di questi anni solo la componente del disagio abitativo, dato che, al di là del rafforzarsi delle disuguaglianze sociali e delle forme di esclusione lavorativa ed economica nel movimento si sono espresse anche istanze importanti di condivisione e di riscoperta della dimensione collettiva e comunitaria della città. Esiste anche una continuità sotterranea con i movimenti di rivendicazione dei decenni precedenti, va infatti ricordato che già all'inizio degli anni Novanta si contavano a Roma oltre 2000 alloggi occupati, e al di là di ipotesi teoriche che tracciano continuismi eccessivi, è certo che il patrimonio complessivo di acquisizioni dei movimenti del passato, come del resto è avvenuto anche in Germania, è vivo in molte delle esperienze contemporanee. La "differenza italiana" sotto il profilo dei movimenti pare consistere proprio nella grande frammentazione dei movimenti rivendicativi, contrariamente a quanto avvenuto in Spagna, dove una potente ventata di rinnovamento politico ha portato alla confluenza anche di realtà con istanze e afflitti politici profondamente diversi. L'impressione è che, in un contesto nazionale contraddistinto da una situazione di estrema gravità sotto il profilo abitativo, i movimenti italiani abbiano trovato minori spazi di confronto e di dialogo con le istituzioni e con le amministrazioni locali di quanto avvenuto altrove, e questo per una serie di ragioni storico-politiche complesse che non è qui possibile analizzare.

### **Conclusione**

Gli ultimi anni sono stati segnati da una ripresa di movimenti che si esprimono nelle città, nelle piazze. Esiste oggi una nuova complessità dei movimenti urbani, che non è riducibile ad una lettura univoca, e neppure interpretabile con lo slogan sempre più vago che rivendica un generico e mai chiarito "diritto alla città", utilizzato con disinvoltura dalle parti più diverse. Le contraddizioni introdotte dalle politiche urbane neo-liberali, che hanno individuato nella città unicamente uno spazio da finalizzare alla crescita economica "costi quel che costi", la privatizzazione della questione delle abitazioni e più in generale i danni

provocati dalla gestione neo-liberale della crisi sul terreno della città, hanno condotto a situazioni paradossali: intere generazioni escluse dal mercato del lavoro, una realtà urbana sempre più compartimentata e divisa, forme di esclusione sociale e spaziale che si intrecciano in maniera perversa. Alla costante erosione dei diritti sociali si è infatti accompagnato un processo di trasformazione urbana a più facce, di cui la questione della casa è solo uno degli aspetti, ma che ha in ogni caso privilegiato alcuni ceti a discapito di altri, respingendo verso i margini delle città i più poveri e svuotando e museificando i centri (Holm, 2011). Non si tratta in alcun modo di notazioni nostalgiche: è difficile immaginare che si possa tornare al “bel tempo andato”, che certo poi così bello non fu, come testimonia tutta una tradizione di lotte, e restaurare le modalità precedenti di strutturazione del mercato della casa. Significativo è il declino della proprietà privata in alcuni paesi e il generalizzarsi di una riduzione dell’acquisto da parte dei giovani praticamente in tutta Europa. Una congiuntura che pare difficile possa essere invertita, alla luce del trend ormai costante verso la precarizzazione del lavoro giovanile (Aalbers, 2016).

A differenza della politica della casa tipica del fordismo, che si fondava sostanzialmente sulla continuità, su di una amministrazione burocratica, sulla “gestione” di un patrimonio pubblico dotato di notevole consistenza, nelle condizioni attuali diviene difficile pensare ad una riproposizione delle linee di “governance” della questione della casa che avevano caratterizzato quel periodo. Si è creata una discontinuità, che può essere gravida di potenzialità.

L’uso anticiclico dell’immobiliare in chiave di finanziarizzazione della rendita ha infatti avuto ricadute pesantissime, innescando un ciclo di lotte e conflitti urbani che stanno ponendo in maniera nuova la questione della metropoli, riproponendone gli aspetti comuni e collettivi. Se è semplicistico affermare che i movimenti contemporanei sono figli della crisi, è però evidente che il principale paradosso delle politiche neo-liberali della città è che hanno in ultima analisi contribuito a una generale ripolitizzazione della questione urbana, che non si è espressa unicamente nella lotta per la casa, ma anche in quelle per i servizi e per gli spazi di socialità. Certo è che i movimenti hanno ben compreso che la questione della casa nella città neo-liberale si pone come una “svolta” storica nella concezione della disuguaglianza nei paesi sviluppati, e diviene una sorta di spartiacque tra vecchie e nuove disuguaglianze. Va anche notato che nel frattempo le cosiddette “riforme sociali” sono andate intensificandosi, trasformando il *welfare* in una sorta di *workfare* generalizzato, con l’accentuarsi della precarizzazione del lavoro e con l’introduzione di regimi salariali di pura sopravvivenza, creando un panorama sociale plumbeo, che non facilita certo i processi di mobilitazione (Mayer, 2013). Questi sviluppi hanno per molti versi limitato lo spazio di azione dei movimenti, che hanno

assunto spesso aspetti prettamente “resistenziali”, e “di tendenza”, si trattasse di contestare determinate scelte e linee di sviluppo delle città, per esempio Grandi Eventi, o si trattasse di contestare la crescente privatizzazione degli spazi pubblici o i processi di *gentrification*. Non che siano mancate prospettive più ampie, che hanno animato lotte contro la globalizzazione e la finanziarizzazione dell’economia, e penso alle campagne contro le grandi istituzioni regolatrici dell’economia internazionale o ad alcuni aspetti di Occupy. Ma, come si è visto bene nel caso spagnolo, è stato necessario e spesso complicato per questi movimenti trovare una dimensione più complessiva di espressione, e rimane sicuramente aperta la vecchia questione dei rapporti tra movimenti e istituzioni, che alla luce della situazione attuale pare difficile potere leggere unicamente nei termini di una più ampia “crisi della cittadinanza” o della richiesta di maggiore partecipazione. C’è in ogni caso uno specifico della città nel produrre oggi mobilitazione, una dialettica tutta nuova tra la *politique* e la *police* per dirla con Jacques Rancière, intese nel senso più ampio dei due termini. Per Rancière, La *police* rappresenta lo *status quo*, la normatività che stabilisce cosa si può vedere e cosa si può dire, il mondo organizzato dai sistemi amministrativi. Per contro l’altra componente dell’universo del politico, la *politique* è il lento e progressivo accumulo di fattori e di soggetti che porta poi ai movimenti di emancipazione (Rancière, 2005). Oggi, in un contesto esasperato dalla crisi, si ha l’impressione proprio di un “accumulo” di tensioni nel senso che intende Rancière. Il cumulo delle questioni che si presentano propone con forza la questione dei “limiti” della gestione neo-liberale dell’urbano, e questo non può non colpire, se si considera lo scarto paradossale tra l’uso capitalistico attuale delle città e le potenzialità in esse presenti e neglette. Eppure l’eterogeneità dei movimenti, lascia quasi la sensazione che la molteplicità delle voci che si levano rappresenti ancora solo una sommatoria formale di resistenze che rimangono puntiformi e in fondo scarsamente efficaci. E questo è drammatico dato che mai come oggi, ed enormemente di più che nell’epoca ormai remota del “diritto alla città”, si sperimenta nelle città lo spreco delle competenze e delle conoscenze, il contrasto tra una produzione collettiva e comune della metropoli e la sua appropriazione parziale e privata. In quest’ottica si schiudono tutta una serie di possibilità nuove, che per quanto riguarda la casa, offrono l’opportunità, per ora solo intravista, di un’azione politica mirata a fare sì che non sia più considerata una merce. Penso per esempio alla nascita di istituzioni stabili di rivendicazione collettiva sul fronte dell’abitazione, a forze che producano meccanismi di socializzazione in grado di costituire contromodelli di vita rispetto alla prospettiva della privatizzazione. Ma saranno in grado i movimenti di trovare un respiro che vada al di là delle attuali prospettive “resistenziali”, di individuare le vie per far comprendere che le modalità di gestione e utilizzo attuali

delle città e delle risorse urbane sono assurde, che la questione della casa è solo uno degli aspetti di una crisi di civiltà e di organizzazione sociale più vasta, una crisi che si manifesta proprio nel momento in cui è sempre più vero ed evidente che “la città è di tutti”?

## Bibliografia

- Aalbers M. (2015). The Great Moderation, the Great Excess and the Global Housing Crisis. *International Journal of Housing Policy*, 15 (1-2): 43–60.
- Aalbers M. (2016). *The Financialization of Housing. A political economy approach*. London: Taylor and Francis.
- Aalbers M. B., a cura di (2012). *Subprime Cities. The Political Economy of Mortgage Markets*. Malden MA: Wiley.
- Avallone G., Torre S. (2016). Dalla città ostile alla città bene comune. I migranti di fronte alla crisi dell'abitare in Italia. *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, 115: 51-74.
- Berdini P. (2014). *Le città fallite*. Roma: Donzelli.
- Birke P. (2014). Autonome Sehenswürdigkeit. Die Rote Flora und die Hamburger Stadtentwicklung seit den späten 1980er Jahren. *Sozial Geschichte Online*, 13: 80–104.
- De Gaspari M. (2011). *La bolla immobiliare. Le conseguenze economiche delle politiche speculative urbane*. Milano: Mimesis.
- Engels F. (1974). *La questione delle abitazioni*. Roma: Editori Riuniti (ed. orig. 1872).
- European Housing Network (2012). *Housing the Future. Euronet Annual Report 2011*. Brussels.
- Fondation Abbé Pierre (2016). *21è rapport sur le mal-logement en France*. Paris.
- Gaulard M. (2014). *Karl Marx à Pékin – Les racines de la crise en Chine capitaliste*. Paris: Demopolis.
- Harloe M. (1995). *The People's Home? Social rented Housing in Europe & America*. Oxford: Blackwell.
- Häussermann H., Holm A. and Zunze D. (2002). *Stadterneuerung in der Berliner Republik: Modernisierung in Berlin- Prenzlauerberg*. Wiesbaden: Springer Verlag.
- Holm A. (2011). Gentrification in Berlin: Neue Investitionsstrategien und lokale Konflikte. In Herrmann H., Keller C., Neef R. and Ruhne R., a cura di, *Die Besonderheit des Städtischen*. Wiesbaden: VS Verlag.
- Holm A. (2011). Politiken und Effekten der Wohnungsprivatisierungen in Europa. In Belina B., Gestring N., Mueller W. and Straeter D., a cura di, *Urbane Differenzen. Disparitäten innerhalb und zwischen die Staedten*. Muenster: Westfaelisches Dampfboot.
- Keller C. (2005). *Leben im Plattenbau. Zur Dynamik sozialer Ausgrenzung*. Frankfurt/New York: Campus Verlag.
- Kholodilin K. A., Mense A. (2013). Wohnungspreise und Mieten steigen

- 2013 in vielen deutschen Großstädten weiter. *DIW-Wochenbericht*, 79 (45): 3-13.
- Madden D., Marcuse P. (2016). *In defense of housing. The politics of crisis*. London/ New York: Verso.
- Mayer M. (2012). Soziale Bewegungen in Städten: städtische soziale Bewegungen. In Gestring N., Ruhne R., Wehrheim J., a cura di, *Stadt und Soziale Bewegungen*. Wiesbaden: VS Verlag.
- Mayer M. (2013). Urbane soziale Bewegungen in der neoliberalisierenden Stadt. In *Sub/urban*, 1: 155-168.
- Murie A. (2015). The Right to Buy. History and Prospect. In *History & Policy*, November.
- Padovani L. (2011). Politiche della casa in Italia, tra globalizzazione, un federalismo incerto e pratiche locali. In *Atti della XV conferenza SIU*. Milano: Planum Publisher.
- Rancière J. (2005). *La haine de la démocratie*. Paris: La Fabrique.
- Segado C. J. (2013). Vivienda digna y 'dacion en pago'. In *Claves de razón práctica*, 2013: 52-61.
- Tosi A. (2006). Povertà e domanda sociale di casa: la nuova questione abitativa e le categorie delle politiche. In *Rivista delle Politiche Sociali*, 3 (3).
- van der Steen B., a cura di, (2014). *The City is Ours. Squatting and Autonomous Movements in Europe from the 1970s to the Present*. Chicago: PM Press.
- Wu F., Webster C., He S. and Liu Y. (2010). *Urban Poverty in China*. Cheltenham UK/Northampton USA: Edward Elgar.

### **Agostino Petrillo**

Professore associato in Sociologia dell'ambiente e del territorio presso il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, esperto di movimenti sociali e periferie globali.