

Innovare le politiche abitative in una città di proprietari

a cura di Massimo Bricocoli, Stefania Sabatinelli, Paola Savoldi

Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Studi Urbani
(massimo.bricocoli@polimi.it; stefania.sabatinelli@polimi.it;
paola.savoldi@polimi.it)

L'insieme dei saggi che vengono introdotti, compongono un servizio monografico che restituisce gli esiti di un lavoro di ricerca finalizzato alla produzione di un documento direttore per le politiche abitative a San Donato Milanese. Una successione di operazioni di ricerca in corrispondenza di domanda, offerta e pratiche abitative ha strutturato un percorso di lavoro che ha visto una forte integrazione tra il gruppo di ricerca universitario e il personale dei diversi settori dell'amministrazione comunale, con l'obiettivo di individuare approcci e strumenti innovativi capaci di rendere più efficace l'azione pubblica nel trattamento della questione abitativa

Parole chiave: politiche della casa; San Donato Milanese; governo locale

Lo sfondo: tratti della questione abitativa e governi locali

La questione della casa torna periodicamente a sollecitare l'azione pubblica e a manifestarsi soprattutto nelle aree metropolitane, in Italia e in Europa, entro il registro dell'emergenza. La questione abitativa ha assunto rilievo crescente in quei contesti metropolitani in cui il mercato del lavoro è dinamico, ma caratterizzato da tratti ormai strutturali di precarietà e di contrazione dei redditi, l'offerta di nuovi alloggi a costi contenuti è frenata dal costo dei terreni così come da politiche di contenimento del consumo di suolo, e lo stock di alloggi disponibili alla locazione è regolato in modo inadeguato. In questo quadro, le risorse ed energie private spese per l'accesso all'abitazione risultano spesso sproporzionate e incongrue rispetto alle condizioni del mercato del lavoro che richiede mobilità, temporaneità, flessibilità (Bricocoli, Sabatinelli, 2016).

Il protagonismo della questione proprietaria che si configura in Italia quale una sorta di sclerosi (Cucca, Gaeta, 2016), oltre che da fattori di natura culturale, è stato veicolato e incentivato dalle politiche abitative. La percentuale delle abitazioni in locazione sul totale degli alloggi occupati tra il 1971 e il 2011 è passata dal 44% al 18%. E mentre per decenni la proprietà della casa è stata considerata in termini politici un fattore di rassicurante stabilità sociale, oggi è fonte di squilibrio e rigidità anche all'interno del segmento proprietario (For Rent, 2016).

Appare fondamentale considerare che alcune dinamiche di cambiamento (strutturale) e la contingenza della perdurante crisi economica mettono in evidenza una tensione crescente tra assetto e caratteri dell'offerta e mutato carattere della domanda abitativa, tale da minare alcuni orientamenti 'storici' delle pratiche e delle politiche, come la propensione all'indebitamento per l'acquisto negli anni di un'abitazione in proprietà o l'investimento in un solo luogo di abitazione. In Italia – come negli altri paesi dell'Europa meridionale – la perdurante crisi che manifesta sempre più tratti di cambiamento strutturale della distribuzione delle risorse, ha reso manifesto lo squilibrio tra domanda e offerta nel mercato residenziale, evidenziando criticità crescenti, anche per segmenti di popolazione dinamici ma privi di risorse patrimoniali.

È questa una riflessione che andrebbe sviluppata in modo estensivo con riferimento all'intera gamma di offerta e domanda abitativa. Se è vero che l'assetto dell'offerta di abitazioni è connesso alla combinazione nel lungo termine di orientamenti delle politiche e di pratiche culturali consolidate, appare oggi essenziale una rinnovata ricerca empirica e alimentare una ri-