

TERRITORI

- 9 -

DIRETTRICE

Daniela Poli

COMITATO SCIENTIFICO

Alberto Magnaghi (<i>Università di Firenze, presidente</i>)	Carlo Alberto Garzonio (<i>Università di Firenze</i>)
Paolo Baldeschi (<i>Università di Firenze</i>)	Giancarlo Paba (<i>Università di Firenze</i>)
Iacopo Bernetti (<i>Università di Firenze</i>)	Rossano Pazzagli (<i>Università del Molise</i>)
Luisa Bonesio (<i>Università di Pavia</i>)	Daniela Poli (<i>Università di Firenze</i>)
Lucia Carle (<i>EHESS</i>)	Massimo Quaini (<i>Università di Genova</i>)
Luigi Cervellati (<i>Università di Venezia</i>)	Bernardino Romano (<i>Università dell'Aquila</i>)
Giuseppe Dematteis (<i>Politecnico e Università di Torino</i>)	Leonardo Rombai (<i>Università di Firenze</i>)
Pierre Donadieu (<i>ENSP</i>)	Bernardo Rossi-Doria (<i>Università di Palermo</i>)
André Fleury (<i>ENSP</i>)	Wolfgang Sachs (<i>Wuppertal institute</i>)
Giorgio Ferraresi (<i>Politecnico di Milano</i>)	Bruno Vecchio (<i>Università di Firenze</i>)
Roberto Gambino (<i>Politecnico di Torino</i>)	Sophie Watson (<i>Università di Milton Keynes</i>)

COMITATO DI REDAZIONE

Daniela Poli (<i>Università di Firenze, responsabile</i>)	Alberto Magnaghi (<i>Università di Firenze</i>)
Iacopo Bernetti (<i>Università di Firenze</i>)	Giancarlo Paba (<i>Università di Firenze</i>)
Leonardo Chiesi (<i>Università di Firenze</i>)	Gabriele Paolinelli (<i>Università di Firenze</i>)
Claudio Fagarazzi (<i>Università di Firenze</i>)	Camilla Perrone (<i>Università di Firenze</i>)
David Fanfani (<i>Università di Firenze</i>)	Claudio Saragosa (<i>Università di Firenze</i>)
Fabio Lucchesi (<i>Università di Firenze</i>)	

La collana *Territori* nasce per iniziativa di ricercatori e docenti dei corsi di laurea interfacoltà – Architettura e Agraria – dell’Università di Firenze con sede ad Empoli. Il corso di laurea triennale (Pianificazione della città e del territorio e del paesaggio) e quello magistrale (Pianificazione e progettazione della città e del territorio), svolti in collaborazione con la Facoltà di Ingegneria, sviluppano in senso multidisciplinare i temi del governo e del progetto del territorio messi a punto dalla “scuola territorialista italiana”. L’approccio della “scuola di Empoli” assegna alla didattica un ruolo centrale nella formazione di figure professionali qualificate nella redazione e nella gestione di strumenti ordinativi del territorio, in cui i temi dell’identità, dell’ambiente, del paesaggio, dell’*empowerment* sociale, dello sviluppo locale rappresentano le componenti più rilevanti. La collana *Territori* promuove documenti di varia natura (saggi, ricerche, progetti, seminari, convegni, tesi di laurea, didattica) che sviluppano questi temi, accogliendo proposte provenienti da settori nazionali e internazionali della ricerca.

Housing Frontline

Inclusione sociale e processi di
autocostruzione e autorecupero

a cura di

Corrado Marcetti, Giancarlo Paba,
Anna Lisa Pecoriello, Nicola Solimano

Firenze University Press
2011

Housing Frontline : inclusione sociale e processi di auto-costruzione e autorecupero / a cura di Corrado Marcetti, Giancarlo Paba, Anna Lisa Pecoriello, Nicola Solimano. – Firenze : Firenze University Press, 2011. (Territori ; 9)

<http://digital.casalini.it/9788866550822>

ISBN 978-88-6655-076-1 (print)

ISBN 978-88-6655-082-2 (online)

Progetto grafico di Alberto Pizarro Fernández

Questo volume è pubblicato con il contributo finanziario della Regione Toscana al progetto di ricerca "Housing Frontline: modelli di inclusione abitativa e sociale attraverso processi di autoconstruzione e autorecupero" (Bando ricerca e innovazione in campo territoriale e ambientale 2007).

Certificazione scientifica delle Opere

Tutti i volumi pubblicati sono soggetti ad un processo di referaggio esterno di cui sono responsabili il Consiglio editoriale della FUP e i Consigli scientifici delle singole collane. Le opere pubblicate nel catalogo della FUP sono valutate e approvate dal Consiglio editoriale della casa editrice. Per una descrizione più analitica del processo di referaggio si rimanda ai documenti ufficiali pubblicati sul sito-catalogo della casa editrice (<http://www.fupress.com>).

Consiglio editoriale Firenze University Press

G. Nigro (Coordinatore), M.T. Bartoli, M. Boddi, F. Cambi, R. Casalbuoni, C. Ciappei, R. Del Punta, A. Dolfi, V. Fargion, S. Ferrone, M. Garzaniti, P. Guarnieri, G. Mari, M. Marini, M. Verga, A. Zorzi.

© 2011 Firenze University Press
Università degli Studi di Firenze
Firenze University Press
Borgo Albizi, 28, 50122 Firenze, Italy
<http://www.fupress.com/>
Printed in Italy

Sommario

Architettura e povertà <i>Giancarlo Paba</i>	1
Uno sguardo sulle pratiche internazionali di autoproduzione abitativa <i>Anna Lisa Pecoriello</i>	11
Esperienze italiane di autocostruzione e autorecupero <i>Massimo Colombo, Anna Lisa Pecoriello, Nicola Solimano</i>	91
Esclusione e disagio abitativo <i>Nicola Solimano, Sabrina Tosi Cambini</i>	131
Favorire l'innovazione: elementi per una legge regionale in Toscana <i>Corrado Marcetti, Nicola Solimano</i>	153
L'ex-sanatorio Luzzi: racconto di un'esperienza tra emergenza abitativa, progettualità sociale e impotenza delle politiche <i>Corrado Marcetti, Giancarlo Paba, Anna Lisa Pecoriello, Sabrina Tosi Cambini</i>	169

Questa pubblicazione è l'esito di un percorso di ricerca dal titolo "Housing Frontline: modelli di inclusione abitativa e sociale attraverso processi di autocostruzione e auto-recupero" vincitore del bando della Regione Toscana "Ricerca e innovazione in campo territoriale e ambientale – contributi alle università, enti ed istituti di ricerca di diritto pubblico". Il gruppo di ricerca era composto da: Università degli studi di Firenze, Dipartimento di Urbanistica e Pianificazione del Territorio: Giancarlo Paba (coordinatore), Anna Lisa Pecoriello (ricercatrice/borsista); Fondazione Michelucci : Massimo Colombo, Corrado Marcetti, Nicola Solimano, Sabrina Tosi Cambini. Hanno inoltre partecipato alla ricerca: Laura Bernardini, Fabio Bonfiglioli, Marco Ceccarelli, Giulia Cordella, Mariangela Martellotta, Benedetta Masiani, Eleonora Moscardi, Antonio Tosi; nella fase iniziale di impostazione del caso Luzzi ha collaborato, per gli aspetti paesaggistici, il Giorgio Pizziolo.



Architettura e povertà

Giancarlo Paba

1. Ragioni e sviluppi di una ricerca

La ricerca che viene raccontata attraverso i materiali raccolti in questo volume si è svolta in un momento e in un contesto difficile, su una serie di problemi (immigrazione, accoglienza, esclusione o vulnerabilità abitativa, povertà e disagio sociale, diritto a una cittadinanza piena e a una vita decente) che stanno acquistando, nelle città del mondo, contorni sempre più gravi e qualche volta drammatici. Si svolge inoltre in un momento storico nel quale ugualmente forti e diffuse sono le pratiche sociali auto-organizzate che, nella totale mancanza o nell'inefficacia ormai consolidata delle politiche pubbliche, affermano il diritto di conquistare o auto-produrre il proprio ambiente di vita, come diritto di ogni persona alla sopravvivenza, da qualunque parte del mondo provenga e ovunque voglia dirigere il proprio progetto di vita.

Il tema originario della ricerca era quello del ruolo che possono avere, nel disegno delle politiche abitative, le pratiche di auto-costruzione, auto-ristrutturazione e auto-recupero, ma questo tema si è trasformato e ampliato nel corso del lavoro, confrontandosi con la realtà dell'immigrazione nell'area metropolitana fiorentina, con i drammi sociali che ne sono seguiti, con l'incapacità del sistema istituzionale di trattare i conflitti in modo efficace, con la difficoltà delle associazioni e delle stesse forme alternative di organizzazione sociale a gestire le contraddizioni esistenti, con l'insufficienza e l'incapacità delle strutture di ricerca-azione di indicare sentieri percorribili di comprensione e di governo delle situazioni più gravi di disagio e di contrapposizione sociale.

Il lavoro si è quindi complicato: abbiamo affrontato questioni teoriche di carattere generale; abbiamo discusso definizioni e categorie interpretative; la ricognizione sulle esperienze di auto-produzione dell'abitazione è cresciuto di importanza nel corso della ricerca, rivelando l'incredibile creatività architettonica e sociale dispiegata in una varietà impressionante di azioni collettive (e certo scoprendo anche i limiti e le difficoltà, e in particolare la criticità delle relazioni tra pratiche sociali e politiche istituzionali).

Anche l'interpretazione della situazione abitativa in Toscana si è rivelata un campo essenziale di conoscenza per il gruppo di ricercatori, che hanno potuto usufruire della base di dati accumulati in questi anni dalla Fondazione Michelucci.

Nella pagina a fronte: riproduzione di una delle foto sull'autocostruzione delle case negli anni Settanta esposte dagli abitanti di Walter's Way a Lewisham durante l'Open House Day del 18 settembre 2011 (foto Anna Lisa Pecoriello).

Su una ricerca che doveva all'inizio svilupparsi soprattutto in termini analitici e teorico-metodologici (e di osservazione-descrizione di alcuni casi studio) si è abbattuto con violenza il caso Luzzi, un ex sanatorio sulle colline intorno a Firenze occupato da quasi 400 migranti e senza casa del quale la Regione ci ha chiesto di occuparci, sconvolgendo il programma iniziale, e mettendo in discussione i tempi, gli argomenti e gli obiettivi che ci eravamo proposti di raggiungere. Ci siamo lasciati volentieri sopraffare da questa violenza. Crediamo infatti che il caso Luzzi sia di grande importanza perché in esso si incrociano le contraddizioni e i dilemmi più significativi che ruotano intorno al tema della casa per i nuovi poveri, per le fasce sociali colpite da miseria ed esclusione estrema: il problema degli immigrati senza casa; la stigmatizzazione aggiuntiva nei confronti di alcune popolazioni immigrate (rom e/o rumeni); la difficoltà delle strutture amministrative di gestire problemi così complessi e le contraddizioni tra i diversi livelli di amministrazione che perseguono politiche diverse e talora contrapposte ben oltre le tradizionali linee di divisione politica; l'emersione di un ceto amministrativo locale che affida le proprie carriere politiche all'exasperazione dei sentimenti meno nobili di alcuni strati di cittadini (sentimenti a volte semplicemente supposti, e comunque amplificati, rispetto a quelli realmente esistenti nella popolazione), la debolezza del tessuto associativo nel trattare forme latenti e insidiose di razzismo insediate in alcuni strati sociali, le difficoltà delle forme di ricerca-azione e dei modelli consolidati di mediazione sociale di gestire positivamente conflitti radicali; il peso delle rendite immobiliari che sono in grado di influenzare le politiche pubbliche in particolare a livello locale; la difficoltà, tipica in particolare della situazione italiana, di costruire progetti integrati di lungo respiro, basati sulla cooperazione effettiva tra amministrazioni, enti pubblici, interessi privati, tessuto associativo, strutture di ricerca e di sperimentazione tecnica, movimenti sociali, forme di auto-organizzazione collettiva.

Quest'ultimo punto ci sembra alla fine il più importante. La maggior parte dei casi di successo raccontati più avanti sono infatti il risultato di qualche forma efficace di collaborazione tra iniziativa autonoma degli abitanti, sperimentazione architettonica, organizzazioni comunitarie di base, sostegno istituzionale, imprese private, terzo settore o privato sociale, supporto delle università e della ricerca scientifica. I casi di insuccesso o di successo parziale, soprattutto in Italia, sono invece spesso dovuti proprio alla mancanza di cooperazione e di azione congiunta dei diversi attori politici e sociali coinvolti.

Alcuni dei temi indicati sono sviluppati e approfonditi nelle diverse parti del volume, in particolare nella lunga e dettagliata rassegna di esperienze nazionali e internazionali, e nella sezione conclusiva che ricostruisce la storia – le luci e le molte ombre – dell'ex-ospedale Luzzi. In questo contributo iniziale, mi soffermerò con una certa libertà su alcuni argomenti di carattere generale, riguardanti in particolare le relazioni tra migrazioni, politiche abitative, auto-organizzazione, sperimentazione architettonica e accompagnamento istituzionale.

2. «Insurrezione della bontà»

In una classica antologia di letteratura sociologica sulla casa, Kim Hopper ha ricostruito la storia degli *homeless* di New York, una storia complessa di fasi alterne di

assistenza (poca) e repressione (molta), caratterizzata in ogni caso dal desiderio di nascondere i senza tetto, di toglierli dalla vista dei cittadini 'normali'. *A Poor Apart* è il titolo del saggio: distanziare i poveri, chiuderli in un mondo a parte, seppellirli negli interstizi della metropoli. Il saggio di Hopper incomincia con questa apocalittica descrizione dei *mole people*, degli uomini talpa nascosti nelle viscere del sistema di trasporti:

Sette mesi fa, la prima pagina del Los Angeles Times (2 settembre 1990) conteneva un articolo inusuale che si proponeva di mappare i modi di vita sotterranea di un gruppo di homeless, 'uomini talpa', che vivono nel grande labirintico sistema delle ferrovie sotterranee e nei tunnel della metropolitana di New York. Raggrinziti, pallidi, la pelle chiazzata, quasi ciechi, praticamente invisibili nelle gallerie buie nelle quali abitano, essi sono da 5 a 25 mila, secondo fonti anonime. Di recente, sembra, gli sfortunati abitanti di questo nuovo mondo sotterraneo sono diventati un problema per l'agenzia dei trasporti. Rubano gli utensili, assaltano gli operai della manutenzione e soprattutto, problema più di tutti distruttivo, ogni tanto rotolano sui binari, facendo deragliare i treni. I tentativi di spostarli non hanno avuto successo. Gli sforzi per trovarli hanno avuto risultati risibili: è difficile scovare queste persone, o anche soltanto convincerle ad abbandonare le loro cose. Non funzionano neanche i tentativi più aggressivi: spostati da un cubicolo, semplicemente si ricollocano in uno spazio più profondo, e inaccessibile. I cani poliziotto inviati per azzannarli non tornano più indietro; alcune voci dicono che essi vengono catturati e mangiati, impresa non da poco, occorre dire, per un gruppo di cacciatori indeboliti e quasi senza vista. Un sociologo locale, che ha tentato di censire queste persone due anni fa, si dice abbia affermato che la raccolta di queste storie «inquietanti» può essere considerata come manifestazione «della subcultura emergente dei senza tetto». Vorrei qui suggerire che questo assurdo racconto, per quello che vale, può essere letto come parte di un argomento ricorrente nella storia degli homeless di New York: l'attribuzione ai senzateo di una carattere di 'alterità', fino al punto di costringerli nella forma del grottesco (Hopper 1993: 107-108).

Ritroviamo in questa storia gli aspetti più rilevanti delle forme estreme di esclusione abitativa: il carattere indeterminato del fenomeno, la difficoltà di definirne i contorni quantitativi, l'incertezza delle descrizioni, la costrizione all'invisibilità (in due sensi: li costringiamo a nascondersi e nello stesso tempo il nostro sguardo li ignora quando stanno corposamente davanti a noi); l'inesistenza o la sostanziale inefficacia delle politiche pubbliche; la repressione e il continuo processo di ridislocamento spaziale come politiche predominanti, se non esclusive; la proliferazione di leggende metropolitane. Soprattutto troviamo una caratteristica (socialmente costruita) che viene attribuita alla figura del povero e dell'emarginato: gli *homeless* sono nel modo in cui sono, nella loro *otherness*, per una sorta di scelta di vita o di destino naturale; i loro comportamenti sono manifestazioni di una subcultura, non recuperabili, non trattabili; essi si rifiutano di stare al gioco normale della vita sociale; non hanno bisogno di casa, lavoro, famiglia, socialità, come i cittadini ordinari; hanno bisogno di giacigli, elemosine, pasti e coperte.

Anche le viscere e gli interstizi delle città italiane si sono riempiti in questi anni di *homeless*, come i labirinti sotterranei di New York. Binari, stazioni, cunicoli ferroviari, vagoni, *terrains vagues*, edifici abbandonati, androni, portici, grotte, capanni, ponti, pensiline, panchine sono i luoghi di riparo e di nascondimento di una umanità eteroclitica e sofferente.

La storia delle città è piena delle più varie, quasi sempre miserabili, forme di ‘abitare inferiore’, che si accentuano nelle fasi di crisi economica o sociale (per una descrizione della «Città delle baracche» in Italia, vedi Tosi 2006).

Una situazione particolarmente drammatica era quella della città di Parigi negli anni cinquanta del secolo scorso quando architettura e povertà si sono incontrate in una vicenda di grande interesse. Un recente libretto di Bernard Marrey ha ricostruito la storia di questo incontro, nel quale l’architettura era rappresentata da Jean Prouvé e la povertà dall’abbé Pierre (Marrey 2010).

Jean Prouvé è stato uno dei grandi protagonisti della stagione dell’architettura moderna. Era un ingegnere e un imprenditore, sperimentatore di materiali innovativi per l’edilizia, inventore di case d’emergenza e di nuove tecniche di prefabbricazione. Possedeva un’officina a Maxéville, vicino a Nancy, nella quale produceva componenti di alluminio per la fabbricazione di edifici. Ha collaborato con alcuni dei più importanti esponenti del movimento moderno da Beaudouin a Mallet-Stevens, da Charlotte Perriand a Niemeyer, da Garnier a Le Corbusier. Erede di una tradizione artistica e artigianale, ma aperto all’innovazione e alle esigenze della città contemporanea, era attirato dai compiti difficili, e in particolare dalla ricerca di soluzioni per problemi abitativi temporanei, in situazioni di emergenza (per una rassegna delle sue opere vedi il bel catalogo della mostra organizzata dal Vitra Design Museum nel 2006, a Weil am Rhein, *Jean Prouvé: The Poetics of Technical Object*).

L’abbé Pierre – il suo vero nome era Henri Grouès – è stato uno dei grandi protagonisti, nel secolo scorso, della lotta contro le forme moderne di povertà e di esclusione. Prete e operatore sociale, ma anche uomo politico controverso, l’abbé Pierre è il fondatore di Emmaus, la comunità che nel dopoguerra ha organizzato in Francia una politica di assistenza delle popolazioni marginali, in particolare nel settore abitativo. L’abbé Pierre compra nel 1947 una casa a Neuilly-Plaisance che diviene il primo luogo di ospitalità collettiva per i *sans abri*, cui faranno seguito case d’emergenza e accampamenti sparsi nelle periferie parigine (*cités d’urgence* a Aulnay, Torcy, Pontault-Combault, Noisy-le-Grand, Le Blanc-Mesnil, Bobigny), composte spesso di igloo di eternit, attirando molte critiche per il loro carattere improvvisato e abusivo. La risposta di Grouès era molto netta: per i *sans logis*, il permesso di vivere (*permis de vivre*) doveva prevalere sul permesso di costruire (*permis de construire*).

L’inverno del 1953-1954 è freddissimo a Parigi e la richiesta di un riparo caldo da parte dei *sans abri* diventa altissima. La notte tra il 3 e il 4 gennaio del 1954 muore di freddo un bambino di pochi anni; il giorno dopo l’abbé Pierre lancia un appello pubblico che chiede ai politici e ai cittadini «un’insurrezione della bontà», uno sforzo intenso e eccezionale di solidarietà collettiva. La strada davanti all’Hotel Rochester diventa il punto di raccolta di tende, coperte, lettini e di tutto quanto possa servire ai senzatetto, e le case e le *cités d’urgence* si diffondono nelle periferie parigine.

È in questo quadro che si compie l’incontro tra architettura e povertà, tra Jean Prouvé e l’abbé Pierre. L’abate chiede una casa completa, economica, rapida da costruire e da montare; l’architetto condensa la sua lunga esperienza tecnologica in una costruzione che verrà chiamata «la maison des jours meilleures».

Il prototipo verrà montato in due ore sul porto degli Champs-Élysées, in riva alla Senna, e verrà visitato da 25 mila persone, Le Corbusier compreso («la plus belle maison que je connaisse [...], la plus étincelante chose construite», dirà forse con troppa enfasi).

La casa è composta di un soggiorno e due camere, per 57 metri quadri di superficie (72 compresi gli spazi esterni), mentre cucina e servizi sono costituiti da un monoblocco posto al centro della pianta, e proprio la mancanza di una finestra per il bagno ne impedirà l'omologazione a termini di legge. L'abbé Pierre continuerà a costruire case precarie dappertutto, ma «la casa per i giorni migliori» rimarrà un sogno per giorni migliori. Ho indugiato su questo episodio storico perché esso contiene gli aspetti più rilevanti del rapporto tra povertà urbana, esclusione abitativa e sperimentazione progettuale. In Italia è spesso diffusa l'idea (o i diversi attori si muovono come se avessero questa convinzione) che l'architettura per i poveri debba essere povera, mediocre, di scarso impegno progettuale, banale nei tipi, nei procedimenti costruttivi, nei materiali, nel grado di originalità architettonica: insomma che la casa economica debba essere economica nel senso di un'economia dell'intelligenza più che delle risorse. Scrive Bricocoli, a questo proposito:

Se si guarda alle realizzazioni [di housing sociale in Italia] con realismo critico [esse] sono caratterizzate da scelte progettuali conservatrici, da qualità architettonica ed edilizia bassa e scadente, da canoni di locazione che rischiamo di essere poco competitivi rispetto al mercato privato *tout court*. In questo va certamente rilevato che i parametri di riferimento per i costi di costruzione riconosciuti agli operatori sono tendenzialmente sostenuti, in difesa degli interessi dei costruttori. Sembra essere ormai abbandonato qualsiasi orientamento a promuovere una loro riduzione, per altro in assenza di un dibattito su tecniche e materiali da costruzione alternativi e più efficienti (Bricocoli 2009).

Non è sempre stato così nella storia dell'architettura, anzi la ricerca architettonica moderna e contemporanea è ricchissima di immaginazione progettuale, tensione innovativa, non solo funzionale, ma anche estetica e formale, proprio quando si confronta con i livelli più elementari, minimi, dell'abitare, come se in questi casi la sfida intellettuale e pratica sia più intrigante e affascinante. Gli esempi sono moltissimi: il cottage portatile per emigranti di Manning; il *balloon frame* di Augustine Taylor; le case di rame di Gropius; le *yankee portables* di Breuer; le *constructions transitoires* di Le Corbusier (magari anche lo splendido e personale *Cabanon*, come esempio di raffinatezza e di minima completezza); le molte sperimentazioni di Prouvé e appunto la *maison des jours meilleurs* disegnata per l'abbé Pierre; la *wachsende Haus* di Martin Wagner; il garage di Rietveld con la casa del guardiano; la «casa entro l'armadio» di Gio Ponti; la *Dymaxion House* e le case pieghevoli di Fuller; la città povera e l'architettura di sopravvivenza di Yona Friedman; l'*animal urbanism* e l'architettura omeopatica di Kroll; le case smontabili di Griffini, Faludi, Piccinato, Masera, Pagano; l'unità di abitazione orizzontale di Libera; la casa per i senzatetto di Canella; l'unità di emergenza di Zanuso; le case rapide di Ciocca; e più di recente *kit-house*, *living pod*, case abito, capsule, fino ad arrivare alle case aggregabili e ai «parassiti residenziali» delle sperimentazioni contemporanee, e ancora il *Pink Project* di Brad Pitt per il dopo uragano di New Orleans, le abitazioni *elemental* di Alejandro Aravena, la casa ombrello di Kengo Kuma, la *pet architecture* di Tsukamoto, i «villaggi veloci» e le case provvisorie di Cino Zucchi e Michele Corno, le «abitazioni evolutive» della Cooperativa Andria, le realizzazioni semplici e bellissime di Rural Studio, e infiniti altri esempi, alcuni dei quali sono raccontati in dettaglio nel contributo di Anna Lisa Pecoriello (Bergdon e Christensen 2008; Brown 2004; Irace 2008; Fondazione Bruno Zevi s.d.).

È importante tuttavia una considerazione critica, a conclusione di queste note: nella stessa esperienza dell'abbé Pierre, e nell'uso banalizzato di molte sperimentazioni architettoniche antiche e recenti, si corre il rischio di dare per scontato che i settori più disagiati della popolazione abbiano diritto soltanto a una sub-casa, a case sub-standard, a soluzioni arrangiate e di terza mano (ricordo che Emmaus faceva vivere i senza tetto in igloo costituiti di tubi semicilindrici di eternit, del cui pericolo non si era coscienti in quel periodo, ma dentro i quali la qualità di vita era ovviamente molto bassa). A una cittadinanza diminuita, sembra debbano corrispondere in modo naturale, una sub-esistenza e una condizione sub-abitativa, e queste condizioni sono destinate a durare nel tempo. Non è in questo senso che vengono qui richiamate le tradizioni di ricerca e di azione sulle quali mi sono soffermato e che vengono riprese in altre parti del volume. Nel corso del tentativo compiuto dal nostro gruppo di lavoro di organizzare nell'ex-ospedale Luzzi un laboratorio di auto-ristrutturazione e auto-recupero, immaginavamo di poter dare vita a un cantiere internazionale nel quale lavorare sulle innovazioni: innovazioni nelle politiche sociali sull'immigrazione e nell'offerta di servizi e assistenza; innovazioni nel governo dei processi relazionali e nella costruzione di legami comunitari; innovazioni nella modalità di reperimento delle risorse e nella possibilità di finalizzarle in progetti integrati; innovazioni nelle politiche urbanistiche di gestione della dislocazione e della presenza della popolazione immigrata; innovazioni nel rapporto tra istituzioni, universo delle associazioni e protagonismo sociale; innovazioni quindi anche nelle tecniche e nei modelli di auto-produzione dell'abitare, all'interno dei quali fosse possibile sperimentare modalità di soddisfazione del bisogno di casa adatte alle nuove forme di povertà abitativa e di abitare itinerante.

In una condizione profondamente mutata, un nuovo fruttuoso incontro tra architettura e povertà dovrebbe quindi essere capace di progettare e realizzare «case per tempi migliori», «case giuste», forse anche qualche moderna reinterpretazione delle «cités d'urgence», inserite in percorsi di collaborazione tra istituzioni e destinatari, in una articolazione giudiziosa tra bisogno, mobilità, temporaneità, inserimento e radicamento sociale.

3. *Migrancy, motility*, nuove forme di housing nella città delle differenze

L'abitare itinerante è infatti un aspetto rilevante della fenomenologia contemporanea dei flussi di popolazione e delle corrispondenti formazioni insediative: uso plurale e differenziato dei territori, incremento dei movimenti e dei trasferimenti, diffusione spaziale delle tracce dello stare e del transitare, «pluralizzazione degli spazi di vita» (Crosta 2007, Gielis 2009).

Kaufmann, Bergman e Joye definiscono *motility* (riutilizzando un concetto della biologia) l'incrocio tra gli aspetti spaziali e sociali della mobilità nelle città contemporanee:

La mobilità spaziale non è un interstizio o un legame tra un punto di partenza e uno di destinazione. È una dimensione strutturante della vita sociale.

I diversi tipi e i diversi gradi di mobilità spaziale e sociale hanno creato cambiamenti fondamentali che permeano tutti gli aspetti della società. Noi pensiamo che la mobilità socio-spaziale attuale e potenziale, chiamata *motility*, possa essere considerata come un capitale (Kaufmann, Bergman e Joye 2004).

La *motility* (delle cose, delle informazioni, soprattutto delle persone) è quindi un *asset*, una ricchezza collettiva, una risorsa socio-spaziale delicata e complessa. Il reticolo della 'motilità' non è una semplice matrice di spostamenti. Esso è anche una matrice di trasformazioni territoriali e sociali: le cose cambiano, le case cambiano – le vite cambiano – nelle nuove forme di mobilità, di circolazione nei territori, di abitare itinerante. È necessario quindi indagare l'intreccio degli aspetti spaziali e sociali dell'abitare plurale nelle città contemporanee, e costruire modelli di politiche abitative e territoriali in grado di governare i problemi che ne derivano. Le forme contemporanee di *motility*, nei *territoires circulatoire* (Tarrus 1993), hanno inoltre profondamente trasformato il concetto di casa, senza eliminarla tuttavia dall'orizzonte di necessità e di desiderio degli 'abitanti itineranti'. Questa trasformazione riguarda in particolare l'abitare dei migranti, e il rapporto tra *migrancy*, pianificazione e architettura (Cairns 2004). I nuovi migranti conquistano insiemi di ripari e/o case, trasformandoli in luoghi di sopravvivenza e/o radicamento. Le nuove case si aggiungono a quelle di provenienza, senza annullarne l'importanza materiale e simbolica: la casa diventa una rete di case, di luoghi di riferimento, qualcuno temporaneo, qualche altro più stabile, distesi in una geografia allargata, variabile e tuttavia decisiva per la vita dei migranti (Mallett 2004, Paba 2010, Bourdieu 2000). Blunt e Dowling riassumono nel concetto di *transnational homes* questa pluralità contemporanea delle condizioni abitative:

Le esperienze vissute e gli immaginari spaziali dei migranti transnazionali ruotano intorno alla casa in una varietà di modi: attraverso, per esempio, la relazione tra nuova casa e casa di origine, l'esistenza di case multiple e di pratiche diverse di costruzione della casa, le intersezioni tra memoria della casa, identità e appartenenza (Blunt e Dowling 2006).

Si diffonde una fenomenologia molto articolata di modi di abitare (di case vere e proprie, ma anche di 'inferior housing' nella maggior parte dei casi) dai campi per rifugiati ai centri di detenzione temporanea, dalla città delle baracche negli interstizi della metropoli alle abitazioni sotto la luna nel territorio aperto, dalle forme volontarie o coatte di coabitazione all'occupazione di case sfitte, dalle micro-trasformazioni di quartieri etnicamente caratterizzati (i vecchi bassi di Napoli, e i nuovi 'bassi' di Firenze ricavati nei vecchi fondi artigiani), fino alle *monster-homes* iper-cinesi della borghesia ricca degli immigrati nelle città occidentali, oggi diffuse anche in Italia, per esempio in alcune zone di Prato, e così via (Bonomi 2008; Ward 2002;).

Di fronte a una pluralità crescente di stili di vita e di bisogni individuali e collettivi diventa quindi necessaria una differenziazione delle politiche abitative, oltre le tradizionali offerte dell'edilizia privata e di quella pubblica (anche se un rilancio del finanziamento pubblico è una condizione essenziale anche per il successo delle nuove politiche).

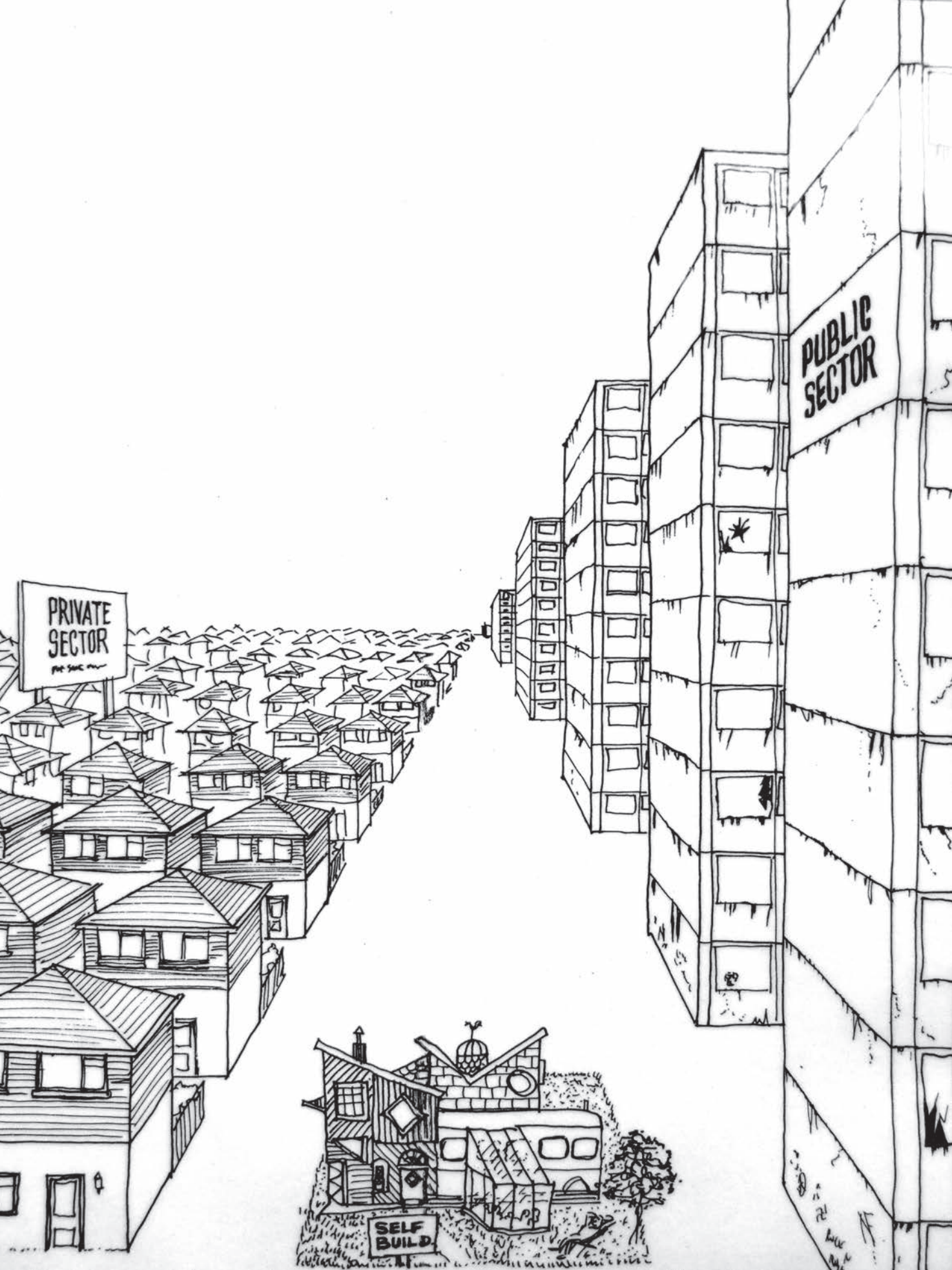
Nella città delle differenze infatti «gruppi di popolazione, differenziati in base a criteri di età, genere, classe, dis/abilità, etnicità, preferenze sessuali, cultura e religione, hanno rivendicazioni differenti sulla città e in particolare sull'ambiente costruito» (Sandercock 1998; Paba 2010). La città è *contested space*, luogo conteso tra differenti segmenti di popolazione e governare le città plurali e differenziate («managing cities of difference» o «planning as managing our co-existence in shared space», nelle definizioni di Sandercock e Healey) è divenuto un compito insieme essenziale e di grande difficoltà. I modelli di politiche abitative dovranno essere quindi *sensitive to difference*, in grado di aderire ai bisogni specifici dei destinatari delle politiche, di interpretare le diversità dei desideri e dei bisogni delle vecchie e nuove cittadinanze, di costruire insieme ad essi le soluzioni, di trattare positivamente le forme di auto-produzione della casa autonomamente praticate, di rispondere ai diversi e spesso contrastanti aspetti di povertà e di vulnerabilità abitativa (Anthony 2001; Forester 2009; Sandercock 2000). Per povertà abitativa (Tosi 2008) si intende l'insieme differenziato e crescente del disagio abitativo che colpisce in modo sempre più esteso i diversi segmenti della popolazione (stabile o mobile), in un gradiente che va dalla mancanza di casa, e persino di un riparo (*homelessness*), ai casi nei quali la disponibilità dell'abitazione è diventata incerta (vulnerabilità abitativa). Distinguere tra le diverse forme di povertà e di vulnerabilità abitativa è importante nel disegno delle politiche, poiché ciascuna di esse richiede una particolare e adeguata misura abitativa. Occorre quindi tener conto in particolare di quelle forme di mancanza di casa o di 'inferiorità abitativa' che le tradizionali politiche sulla casa (astratte, lineari, universalistiche) non sono in grado di affrontare e risolvere.

Disegnare politiche abitative per una 'casa giusta' (per usare una definizione utilizzata dalla Fondazione Michelucci) significa quindi tenere conto della molteplicità e della variabilità dei bisogni abitativi, aumentare il grado di risoluzione dei progetti e delle realizzazioni in modo che essi si possano sintonizzare sulle situazioni specifiche, sulle particolari modalità del fabbisogno. «Fare casa» (Tosi 2008) nella città delle differenze, significa costruire interattivamente il percorso verso la casa adatta alle diverse caratteristiche delle popolazioni, in particolare dei migranti e degli abitanti itineranti.

La casa giusta deve tuttavia essere in ogni caso una soluzione abitativa, e non una stabile trappola sub-standard nella quale rinchiudere i 'molto poveri'. In quanto tale, sviluppando ancora alcuni suggerimenti di Antonio Tosi, la soluzione abitativa deve possedere almeno le seguenti caratteristiche: garantire un carattere familiare dell'insediamento dei migranti; fare in modo che le soluzioni progettuali costituiscano uno spazio specificamente domestico; che gli abitanti siano posti nella condizione di esercitare un controllo sul proprio spazio/territorio; che i destinatari delle nuove politiche abitative possano auto-determinare il proprio ambiente abitativo; garantire la sicurezza del titolo di occupazione della casa; gestire l'evoluzione del bisogno abitativo nel tempo, in rapporto al mutamento delle condizioni individuali o familiari; prestare attenzione alla collocazione delle soluzioni abitative nella città, evitando fenomeni di isolamento o concentrazione/ghettizzazione; curare i 'prolungamenti' della casa nei servizi e nelle attrezzature nello spazio urbano (Tosi 2008). La casa non è infatti un oggetto, una cosa, ma un intreccio di relazioni; è processo, attività, interazione. La casa adatta alle diverse articolazioni della città delle differenze è quindi l'esito di interazioni finalizzate, costruite all'incrocio tra politiche abitative e politiche sociali.

Riferimenti bibliografici

- Anthony K.H 2001, *Designing for Diversity: Gender, Race, and Ethnicity in the Architectural Profession*, University of Illinois Press, Urbana/Chicago.
- Bergdoll B. e Christensen P. (a cura di) 2008, *Home Delivery: Fabricating the Modern Dwelling*, The Museum of Modern Art, New York.
- Blunt A. e Dowling R. 2006, *Home*, Routledge, London/New York.
- Bonomi A. 2008, *La vita nuda*, Electa, Milano.
- Bourdieu P. 2000, *Les structures sociales de l'economie*, Seuil, Paris.
- Bricocoli M. 2009, *I luoghi e le politiche: l'housing sociale sotto osservazione*, «Urbanistica», 140: 16-20.
- Brown D.J. (a cura di) 2004, *The Home House Project: The Future of Affordable Housing*, The MIT Press, Cambridge (Ma).
- Cairns S. (a cura di) 2004, *Drifting: Architecture and Migrancy*, Routledge, London/New York.
- Center for Inclusive Design and Environmental Access 2010, *Inclusive Housing. A Pattern Book: Design for Diversity and Equality*, Norton & Company, New York.
- Crosta P.L. 2007, *L'abitare itinerante come pratica dell'abitare: che costruisce territori e costituisce popolazioni. Politicità delle pratiche*, in Balducci A. e Fedeli V., *I territori della città in trasformazione. Esplorazioni della città contemporanea*, Angeli, Milano.
- Fondazione Bruno Zevi s.d., *Una guida all'architettura frugale*, Roma.
- Forester J. 2009, *Dealing with Differences: Dramas of Mediating Public Disputes*, Oxford University Press, Oxford/New York.
- Gielis R. 2000, *A global sense of migrant places: towards a place perspective in the study of migrant transnationalism*, «Global Networks» 9 (2): 271-287.
- Hopper K. 1993, *A Poor Apart: The Distancing of Homeless Men in New York's History*, in Mack. A. (a cura di), *Home: A Place in the World*, New York University Press, New York/London.
- Irace F. (a cura di) 2008, *Casa per tutti. Abitare la città globale*, Electa, Milano.
- Kaufmann V., Bergman M.M. e Joye D., 2004, *Motility: Mobility as Capital*, «International Journal of Urban and Regional Research», 28 (4): 745-56.
- Mallett S. 2004, *Understanding Home: A Critical Review of the Literature*, «The Sociological Review», 52 (1): 62-89.
- Marrey B. 2010, *L'abbé Pierre et Jean Prouvé. La maison des jours meilleurs*, Editions du Linteau, Paris.
- Paba G. 2010, *Corpi urbani. Differenze, interazioni, politiche*, Angeli, Milano, 2010.
- Sandercock L. 1998, *Towards Cosmopolis: Planning for Multicultural Cities*, Wiley, New York (tr. it., *Verso cosmopolis*, Dedalo, Bari, 2004).
- Sandercock L. 2000, *When Strangers Become Neighbours: Managing Cities of Difference*, «Planning Theory & Practice», 1 (1).
- Tarrius, A. 1993, *Territoires circulatoires et espace urbain*, «Les Annales de la Recherche Urbaine», (59-60).
- Tosi A. et al. 2006, *La città delle baracche*, «La Nuova Città», nn. 11-12.
- Tosi A. 2008, *Le case dei poveri: ricominciare ad annodare i fili*, in Bonomi A., *La vita nuda*, Electa, Milano.
- Urban Pioneers: Temporary Uses and Urban Development in Berlin* (2007), Jovis Verlag, Berlin.
- Ward C. 2002, *Cotters and Squatters: The Hidden History of Housing*, Five Leaves, Nottingham.



PRIVATE
SECTOR

PUBLIC
SECTOR

SELF
BUILD

Uno sguardo sulle pratiche internazionali di autoproduzione abitativa

Anna Lisa Pecoriello

1. Una definizione del campo di indagine

La mappatura delle esperienze nazionali e internazionali di autocostruzione e auto-recupero fa riferimento a un criterio molto ampio di definizione del campo di osservazione sintetizzabile in “forme di produzione autonoma dell’abitare da parte degli utenti”. Gli utenti possono essere coinvolti in vario modo e a vari livelli, come vedremo, in tutta o in una parte del processo di produzione edilizia, in forma individuale o collettiva, ma comunque in una forma distinta dalle iniziative dirette esclusivamente dallo stato nel settore dell’edilizia residenziale pubblica e dall’offerta sul mercato di case già costruite.

All’interno di un campo di indagine già così difficile da definire bisogna tenere conto, per quanto riguarda i significati dei termini utilizzati, delle differenze linguistiche locali e dei termini generici utilizzati nella letteratura internazionale, di solito anglosassone, per definire fenomeni localmente molto diversificati. Il termine più generale per definire il settore dell’autoproduzione abitativa usato a livello internazionale è quello di *self help housing*. All’interno di questa definizione generale si possono distinguere: il *self building*, ovvero la partecipazione diretta dell’utente alla costruzione dell’abitazione, che può caratterizzarsi a sua volta come *owner-building* (cioè attività di costruzione diretta della casa da parte del proprietario con l’utilizzo di manodopera gratuita proveniente per lo più dall’ambito familiare) o come *mutual self help*, *ayuda mutua* nei paesi sudamericani di lingua spagnola, *mutirão* in Brasile (traducibile come mutuo appoggio, aiuto reciproco), o *community self build* (auto-costruzione comunitaria), dove l’alloggio viene prodotto attraverso la cooperazione organizzata di diversi soggetti che si aiutano reciprocamente per soddisfare bisogni della comunità che non siano solo l’alloggio. Questo tipo di pratiche possono nascere da forti legami di solidarietà e appartenenza, come nel caso delle cosiddette “comunità intenzionali”, delle quali c’è una lunga testimonianza nella storia dei movimenti comunitari e utopistici, che possono corrispondere a scelte di tipo ideologico, religioso, politico, spiritualista o ecologista, oppure nascere come risposta a uno stato di necessità da parte di fasce sociali in condizioni di disagio od esclusione abitativa. Il *self help* e il *self build* come strumenti per l’inclusione abitativa e sociale di persone in condizioni di marginalità e di disagio o esclusione abitativa, che è stato il focus della ricerca cui l’indagine sui casi studio è collegata, hanno spesso cercato un’interazione forte con le politiche pubbliche a vari livelli.

Nella pagina a fronte: riproduzione di una vignetta anonima esposta dagli abitanti di Walter’s Way a Lewisham durante l’Open House Day del 18 settembre 2011 (foto Anna Lisa Pecoriello).

Quella che in Italia definiamo come autocostruzione associata e assistita è una delle forme possibili delle politiche abitative solitamente rivolta a persone che non sono in grado di accedere ad alloggi sul mercato e che sono escluse dall'accesso alle case pubbliche. L'attività di autoproduzione dell'alloggio può essere declinata in vario modo anche a seconda del livello e della fase di coinvolgimento degli utenti, della loro capacità di autorganizzazione e dell'interconnessione con le diverse tematiche che si intrecciano a quella dell'abitare. Si possono utilizzare per definire singoli fenomeni termini come autogestione, autocostruzione totale, autocostruzione parziale (di finiture, tamponamenti e altro), automanutenzione e autoristrutturazione. Sempre più importanza ha assunto negli ultimi anni, a causa della scarsa disponibilità di terreni per nuove edificazioni e dell'ampia disponibilità di edifici dismessi o temporaneamente inutilizzati, il settore dell'autorecupero (che in Gran Bretagna si definisce *self help housing*, intendendo con questo termine proprio il recupero di edifici abbandonati da parte di persone senza casa). Molte di queste pratiche derivano dall'esperienza di movimenti che praticano lo *squatting* (occupazione) come forma di lotta alla speculazione e alla gentrificazione per affermare il diritto alla casa negato nei contesti di forte emergenza abitativa.

Per controllare e/o legalizzare pratiche spontanee come quella dello *squatting* si sono sviluppate esperienze che vanno sotto il nome di *urban homesteading* (termine usato negli USA per definire processi di riconoscimento del diritto degli occupanti a permanere negli edifici attraverso la costituzione di cooperative di autogestione e autorecupero a proprietà collettiva), e quelle di utilizzo temporaneo attraverso accordi con i proprietari, mediati da organizzazioni del terzo settore (come nel caso del cosiddetto *short life housing* diffuso in Gran Bretagna). In molti casi i progetti di *self help* più interessanti coinvolgono la comunità in un'azione che arriva a coprire altre dimensioni della vita oltre all'abitare. Quando si parla della partecipazione degli abitanti alla produzione del proprio ambiente di vita si comprende infatti un ampio spettro di problematiche, a maggior ragione quando si tratta di soggetti in condizioni di marginalità. È questo complesso intreccio di abitare, lavorare e costruire reti sociali di auto-aiuto che caratterizza ad esempio il vasto settore degli insediamenti informali, cioè non prodotti attraverso le pratiche normate di produzione edilizia e del sistema di pianificazione ma autocostruiti, autorganizzati, e autopianificati al di fuori di esso. La continua espansione di questo tipo di insediamenti ci conferma che spesso sono l'unico modo per sempre più ampie fasce di popolazione molto povera di procurarsi un alloggio. Nel linguaggio locale sono definiti: *slums, favelas, shanty town, villas miserias, barriadas, urbanizacion populares, pueblos juvenes, bidonvilles*, baraccopoli, borgate e mille altri nomi con i quali sono conosciuti in ogni parte del mondo.

1.1 L'estendersi della categoria dell'informalità e la diversificazione delle forme di abitare

La categoria dell'informalità, un tempo considerata tipica delle aree urbane caratterizzate da forte crescita demografica e da una "economia di scarsità" come quella dei paesi in via di sviluppo, è diffusa ormai sempre più anche nelle periferie delle città affluenti dei paesi a economia avanzata (mettendo in crisi le categorie stereotipate di nord e sud del mondo).

Ovviamente questi fenomeni vanno letti nelle loro analogie ma anche nelle dovute differenze tra paesi poveri e paesi ricchi, nelle loro differenze di fasi storiche e di estensione dei fenomeni, così come le pratiche di autocostruzione in generale assumono significati diversi a seconda del livello di reddito delle persone che la praticano e delle motivazioni (per scelta o per necessità) e all'interno delle diverse tradizioni costruttive e dei sistemi di valori associati. All'origine di certe forme di abitare "anomalo" o "fuori standard" ci possono essere infatti ragioni molto diverse: pensiamo ad esempio alle diverse origini del fenomeno dell'*homelessness*, alla differenza tra il nomadismo tradizionale e le *new tribes* di *travellers* che si spostano sui camion attrezzati con *sound system*, alle occupazioni del movimento punk alternativo o a quelle delle persone colpite dalla crisi dei mutui negli USA, agli insediamenti temporanei di lavoratori migranti e a quelli creati dalle ondate di rifugiati e così via. Di fatto la diversificazione delle forme di abitare al di fuori degli standard è un fenomeno sempre più diffuso, così come la diffusione della categoria dell'informalità.

Secondo il *Global Report on Human Settlement* (UN-Habitat 2009) le sfide che le città avranno di fronte nel XXI secolo sono di una portata mai vista in precedenza, a causa della rapidità e della dimensione dei processi di urbanizzazione in corso, che soprattutto nei paesi in via di sviluppo si caratterizzano per il fatto che la maggior parte dei nuovi insediamenti e delle economie sono informali. Le Nazioni Unite prevedono che nel 2030 addirittura metà della popolazione mondiale vivrà in questo tipo di insediamenti, ma alla dimensione che ha assunto questo modo di produzione dell'*housing* non è corrisposta altrettanta attenzione da parte delle politiche e del mondo accademico in generale. In questi processi la pianificazione può giocare un ruolo fondamentale a patto di ridefinire radicalmente il proprio ruolo, le priorità e gli obiettivi, sviluppando nuovi strumenti e modalità di ricerca sui temi emergenti e sulle sfide comuni. Senza la pretesa di esaurire gli aspetti complessi del fenomeno, che come abbiamo visto assume dimensioni e significati differenti nel tempo e nello spazio, la mappatura delle esperienze svolta per questa ricerca tenta di leggere le differenti forme dell'abitare autonomo non come una sperimentazione occasionale di politiche di nicchia oppure un'anomalia o una deviazione dai processi formali di pianificazione e di produzione dell'habitat umano da riportare alla normalità (con il risultato spesso di distruggere mezzi di sostentamento e possibilità di avere un rifugio per un'enorme numero di persone, esacerbando così esclusione, marginalizzazione e povertà) ma come un modo altro di produrre habitat che ha coinvolto e coinvolge un'ampia parte di popolazione mondiale con cui le politiche si devono confrontare con maggiore attenzione e capacità di innovazione, cercando di non reprimere le spinte all'autorganizzazione presenti all'interno della società.

1.2 Alle radici dell'abitare autonomo

Se si assume una definizione generale del campo di indagine quale quella data all'inizio si può tentare di rileggere la storia dell'abitare distinguendo un abitare come attività autonoma, svolta sotto il controllo degli utenti, contrapposta all'abitare prodotto attraverso sistemi burocratizzati, centralizzati, specializzati, gerarchici e normati.

Da questo punto di vista un pò tutta la letteratura disponibile fa riferimento alla impostazione del discorso fatta a partire dagli anni Settanta da studiosi come Turner, Ward, Illich e altri (Illich 1973; Turner, Fichter 1972; Turner 1976; Ward 1983, 1985). Questo gruppo di autori parte da posizioni fortemente critiche rispetto alla capacità dello stato e delle sue istituzioni di rispondere ad alcuni bisogni fondamentali e nello stesso tempo esprime una critica alla professionalizzazione di alcune attività umane (salute, istruzione, casa) che le ha sottratte al controllo delle persone e al diritto di «fare da sé ciò che si è in grado di fare». Man mano che gli utenti perdono il controllo delle proprie vite e del proprio ambiente, l'*housing*, che in realtà è un processo complesso e non un prodotto, «un verbo», come dice Turner, «e non un nome, che dovrebbe essere valutato per ciò che fa nella vita delle persone e non per ciò che è», diviene invece sempre più una merce come un'altra e quindi una spesa incontrollabile per la società (Turner, Fichter 1972). Nell'analisi che fanno questi autori, lo stato e il mercato si sono rivelati incapaci di produrre case che soddisfino i bisogni umani, soprattutto per le fasce più deboli della popolazione, che rimangono sistematicamente escluse dall'accesso a un alloggio dignitoso. Nelle economie di mercato, infatti, i beni vengono forniti non in accordo alle necessità ma in accordo a quella che viene definita la 'domanda effettiva', cioè in accordo con la capacità finanziaria di chi esprime il bisogno. Perdendo di vista l'insieme complesso di funzioni che svolge, l'*housing* come prodotto sarà giudicato sempre più con criteri fisici attraverso l'imposizione di standard convenzionali. Secondo Turner gli standard avrebbero dovuto svolgere la funzione di garantire la realizzazione di alloggi sani e sicuri e invece la loro imposizione generalizzata paradossalmente ha diminuito la capacità dei più poveri di accedere a un alloggio.

La conseguenza dell'imposizione di regole rigide ispirate a modelli e sistemi di valori estranei alle realtà locali o astratte dai bisogni, ha fatto sì che le case diventassero sempre più irraggiungibili per molte persone che non possono permettersi il minimo di risorse per accedervi e nello stesso tempo ha avuto come conseguenza la distruzione di molti insediamenti giudicati sub-standard, provocando il peggioramento delle condizioni di vita di migliaia di persone, rendendo sovraffollate le poche case e quartieri economicamente accessibili e provocando la proliferazione di insediamenti abusivi sempre più invivibili. Anche l'*housing* di massa prodotto dallo stato non risponde affatto ai bisogni complessi ai quali una casa deve rispondere: la qualità dell'alloggio, definita dagli standard, è infatti solo una delle caratteristiche che l'*housing* deve avere per rispondere ai bisogni delle persone.

Altrettanto fondamentale è la sua localizzazione (ad esempio vicino ai luoghi che garantiscono il lavoro, fondamentale soprattutto per i poveri, o a reti familiari), la forma di possesso (che può dare un diverso senso di sicurezza emotiva o di appartenenza e condizionare ad esempio i processi di *upgrading* e di manutenzione dell'alloggio). Esistono poi altri tipi di bisogni esistenziali che la casa deve soddisfare, che cambiano con il cambiare dei livelli di reddito dell'utente: bisogno di identità, opportunità per il futuro, sicurezza e stabilità. La casa può anche essere espressione di uno status sociale o manifesto di uno stile di vita. Questo fa sì che tutti questi bisogni non possano essere soddisfatti in modo univoco. Il fallimento dell'*housing* di massa e dell'intervento dello stato è anche nella sua incapacità di dare una risposta quantitativa oltre che qualitativa adeguata alle dimensioni della domanda, fatto ancora più evidente nei paesi ad economia più debole.

Questo ha portato le Nazioni Unite, già nella *I Conferenza sugli insediamenti umani Habitat* tenutasi a Vancouver in Canada nel 1976, a stabilire che «il settore informale ha dimostrato la sua capacità di incontrare i bisogni degli svantaggiati in molte parti del mondo, nonostante mancanza di riconoscimento pubblico e assistenza. Se uno dei propositi della revisione delle politiche urbane è capire come esse possano promuovere città più inclusive ed eque, allora un focus centrale deve essere posto sulla ricerca di modi nuovi di pianificare con l'informalità» (UN-Habitat 1976).

Nel tempo infatti anche organizzazioni come la Banca Mondiale hanno imposto nelle loro linee guida il *self help* come una delle *best practices* da adottare per affrontare il problema della casa, finanziando innumerevoli programmi basati sull'approccio del cosiddetto '*site and services*' (fornitura di siti minimamente infrastrutturati dove le persone potessero realizzare alloggi in autocostruzione). Per il trattamento degli insediamenti esistenti si è passati da politiche di sradicamento e localizzazione degli insediamenti informali in edifici spesso inadatti a rispondere alle necessità di popolazioni povere (troppo cari, troppo lontani dal lavoro, con tipologie che spezzavano i legami comunitari e la possibilità di creare microeconomie tipica degli insediamenti informali) a modelli di intervento che promuovono il coinvolgimento del settore privato e delle organizzazioni non governative a supporto dei residenti più poveri nel miglioramento della propria casa e del proprio quartiere (*slum upgrading*)¹. La stessa evoluzione si può riscontrare nel trattamento delle occupazioni abusive di edifici abbandonati che a fronte della recente crisi abitativa in molti casi vengono affrontate con altri strumenti che non siano gli sgomberi coatti. La cornice all'interno della quale queste politiche sembra debbano e possano svilupparsi è quella del riconoscimento del diritto all'abitare, stabilito internazionalmente nelle conferenze Habitat I di Vancouver nel 1976, esplicitata nell'Agenda di Habitat II a Istanbul nel 1996 (che enfatizza anche il ruolo della partecipazione civica e delle NGO), e nelle *Millennium Development Goals* del 2000, nelle quali gli stati membri delle Nazioni Unite si accordarono per raggiungere 8 obiettivi generali di sviluppo dettagliati in 18 obiettivi specifici e misurabili, dei quali la *Goal 7* fa riferimento proprio a questi temi (UN 2000). Tuttavia la conferenza di New York del 2001, programmata per fare una verifica 5 anni dopo sull'implementazione dell'agenda di Istanbul, vede sparire ogni riferimento al diritto ad un'abitazione adeguata nella dichiarazione finale, rappresentando, secondo la denuncia delle NGO internazionali, un passo indietro rispetto alle precedenti. Il tema invece viene sempre più ritenuto centrale dalle organizzazioni internazionali di abitanti² e dai movimenti locali per il diritto alla casa³.

¹ Dobbiamo sottolineare che le politiche di *site and services* e di *upgrading* si sono imposte come *mainstream* nei paesi in via di sviluppo anche se molti studiosi lamentano l'assenza di ricerche e valutazioni comparative della loro efficacia svolte da organismi indipendenti dalla Banca Mondiale.

² Tra le più note: *International Alliance of Inhabitants* (IAI), *Shack/Slum Dwellers International* (SDI), *Habitat For Humanity International* (HFHI), le coalizioni per il diritto alla casa dei Social Forum Internazionali etc.

³ Tra i quali citiamo tra i più importanti: *Abahlali baseMjondolo* in Sud Africa, *Take back the land* in USA, *The land is ours* in UK, il Movimento dei *Sem Terra* e *Sem Teto* in Brasile, i Movimenti di lotta per la casa e gli *Squatter Movement* in Europa.

1.3 Il dibattito sul *self help*

I concetti fondamentali sull'abitare autonomo espressi in *Freedom to build*, testo fondamentale del 1972 di Turner e Fichter, sono stati oggetto di dibattito acceso per tutto il corso degli anni Settanta e Ottanta⁴. Dal lato della critica marxista la *querelle* riguardava soprattutto la convinzione che lo sviluppo di politiche di *self help* andasse a vantaggio delle classi dominanti e fosse funzionale al sistema capitalistico creando delle forme di autosfruttamento della forza lavoro⁵ senza mettere in discussione i rapporti di forza esistenti. Da parte di altri oppositori del *self help* c'era il timore che l'enfatizzazione dell'attività autonoma di produzione dell'*housing* provocasse una deresponsabilizzazione dello stato dal proprio ruolo redistributivo nei confronti dei più deboli, una sorta di deriva neoliberista e una conseguente esaltazione degli egoismi individuali.

Molte delle critiche addebitate a Turner in realtà nascono dall'interpretazione che del suo pensiero ha dato la Banca Mondiale quando ha fatto diventare il *self help housing* un'ipotesi *mainstream* nelle politiche abitative, a partire da considerazioni puramente di mercato e funzionali all'interesse dei governi: l'impossibilità di colmare il deficit abitativo data la limitatezza delle risorse disponibili, lo spostamento dei costi a carico dello stato verso altri soggetti, l'abbassamento degli standard come una conseguenza della necessità di una riduzione dei costi di produzione. Nella visione *mainstream* del *self help* anche i vantaggi della partecipazione vengono ridotti a ragioni pragmatiche: recupero degli investimenti, migliore manutenzione, maggior controllo sociale.

Nella soluzione che propone Turner invece i valori di mercato non giocano un ruolo dominante, i valori materiali della casa sono solo un indicatore dei valori umani d'uso che dovrebbero prendere il posto dei valori di mercato materialmente determinati. [...] Se le condizioni del mercato dovessero cambiare per la World Bank non ci sarebbero problemi a tornare all'*housing* convenzionale, per Turner invece una diversa divisione dei compiti tra pubblico, privato e terzo settore che dia un ruolo più forte a quest'ultimo nella produzione dell'*housing* è una soluzione migliore per soddisfare i bisogni individuali di persone di ogni classe sociale in ogni parte del mondo (Nientied, van der Linden 1985).

Una delle più importanti svolte nella pianificazione urbana è stata proprio il passaggio dalla pianificazione come attività tecnocratica a quella inclusiva di diversi rilevanti *stakeholders* e della comunità. *Empowerment* e auto-mobilitazione sono le strade attraverso le quali le comunità più povere possono modificare relazioni ineguali nella società e perseguire un più ampio processo redistributivo, come dimostrano ad esempio alcuni movimenti cooperativi di mutuo aiuto in America Latina che sono stati strumento di crescita di consapevolezza dei propri diritti per le popolazioni povere spesso riuscendo a influenzare anche le politiche più generali dei rispettivi paesi.

⁴ Tra le critiche più accese ricordiamo quelle contenute in una serie di articoli di Rod Burgess (Burgess 1978, 1981, 1982).

⁵ Le politiche di *self help housing* avrebbero elementi di doppio sfruttamento della forza lavoro dovuti all'estensione delle ore di lavoro di riproduzione e al surplus di lavoro non retribuito richiesto durante il tempo libero.

Le critiche all'*housing* di massa poste da Turner erano talmente profonde e radicali che hanno posto le basi di quella che Tosi definisce una vera e propria «rivoluzione abitativa» (Tosi 1994) che ha fatto sì che oggi non si possa più concepire, quale che sia la nostra concezione del ruolo dello stato o del mercato, una soluzione al problema della produzione di migliori ambienti di vita per tutti, equa, inclusiva, socialmente, economicamente e ambientalmente sostenibile, che non comporti il coinvolgimento degli abitanti per rafforzarne il senso di appartenenza a una comunità, il controllo della produzione e riproduzione della vita quotidiana e la capacità di azione in diverse direzioni di *empowerment*.

1.4 L'evoluzione delle tecnologie facilitanti

Un grande sviluppo delle sperimentazioni sull'utilizzo di "tecnologie facilitanti" nel *self help housing* si è avuto negli anni Sessanta-Settanta, con alcuni interessanti tentativi di riattualizzazione delle tecnologie tradizionali, come quelle avvenute in alcuni paesi in via di sviluppo (ne sono esempi Hassan Fathy nel villaggio di New Gourn in Egitto che riutilizza l'*adobe* in terra cruda, Borsoi in Brasile a Cajueiro Seco che sperimenta un tipo di intelaiatura prefabbricata per la costruzione di pareti in terra cruda standardizzando parzialmente il processo di costruzione tradizionale del *pau-a-pique*, Turner in Perù etc.). Tutte queste sperimentazioni porteranno all'elaborazione del concetto di "appropriatezza" come rispondenza che la tecnologia deve avere ai diversi fattori condizionanti del contesto, e quelle sviluppate in contesti occidentali come ad esempio il metodo derivato dalle costruzioni tradizionali in legno messo a punto da Walter Segal che ha dato origine a una serie di sperimentazioni di grande successo che durano fino ai giorni nostri con continue attualizzazioni.

La tecnologia del legno sembra adattarsi meglio all'autocostruzione per la mancanza delle cosiddette lavorazioni 'umide', dal momento che utilizza solo lavorazioni a secco (avvitature, incollaggi), per la maneggiabilità dei materiali e l'adattabilità a terreni di risulta non adatti ad altri tipi di costruzioni grazie alla leggerezza delle fondazioni. In alcuni casi tuttavia la muratura tradizionale con mattoni e malta sembra prevalere anche nelle pratiche di autocostruzione perché più radicata nella tradizione costruttiva locale e nell'organizzazione delle filiere produttive esistenti (es. vedremo nella schedatura successiva il caso di Marinaleda in Spagna e in generale le forme di autocostruzione nell'area mediterranea e latinoamericana).

In pochi casi l'autocostruzione è applicata alla costruzione di edifici alti e di grandi complessi abitativi, esistono tuttavia esempi in questo senso con i progetti di Usina in Brasile e del grande quartiere razionalista di Alamar a Cuba, realizzato in autocostruzione con strutture parzialmente prefabbricate. Parallelamente si sono sviluppate moltissime sperimentazioni tecnologiche all'interno di comunità intenzionali, favorite dalla creazione di zone franche prive di controlli normativi limitanti: gli *hippies* e i primi movimenti ecopacifisti, le esperienze di *homesteading* in ambito rurale e urbano basate sulla pratica dell' autosufficienza energetica, alimentare e sull'autoproduzione artigianale (approccio del DIY - *Do it yourself* praticato in modo più o meno radicale), le esperienze di autocostruzione in terra cruda, balle di paglia, le cupole geodetiche, l'uso dei materiali di recupero etc. Tutte queste sperimentazioni vanno nella direzione di praticare nuovi modi di vivere sostenibili per il pianeta.

Queste esigenze sono sempre più forti ai giorni nostri e sono alla base della diffusione di varie forme di abitare autonomo spesso con modalità che superano la configurazione della famiglia e dell'abitazione tradizionale come il cohousing, gli ecovillaggi, i *bauwagen* o altri tipi di case mobili, le *earthship*, dove si fondono sperimentazioni di biorchitettura, autocostruzione e neocomunitarismo.

Il discorso sulle tecnologie tuttavia appare ancora oscillare tra una evoluzione verso la standardizzazione e la velocità e semplicità di esecuzione che tende alla realizzazione di "case kit" prodotte in massa e un discorso meno efficientista ma più legato alla sostenibilità, alla disponibilità locale di materiali e a soluzioni *site-specific*. L'evoluzione delle tecnologie tuttavia è frenata anche dalla mancanza di una normativa facilitante e aperta alle sperimentazioni, per cui i tempi di realizzazione di interventi in autocostruzione e autorecupero spesso si prolungano a dismisura a causa delle difficoltà burocratiche create da un sistema che non riconosce questo tipo di pratiche e che è abituato ad altri processi standardizzati di produzione edilizia. Poche sono tuttavia le ricerche che approfondiscono in modo scientifico queste tematiche della evoluzione della tecnologia applicata all'autocostruzione verificandone l'efficacia con studi comparativi, con qualche eccezione forse per l'America Latina dove il settore dell'*ayuda mutua* è in piena espansione e le Università e altre istituzioni producono ricerca su questi temi⁶.

2. Europa, una tradizione nascosta di autoproduzione dell'abitare

L'esplorazione dei casi europei mostra un panorama di esperienze estremamente variegato e interessante ma anche una carenza di studi sistematici e di ricostruzioni di quella che viene definita da Colin Ward la «storia nascosta dell'*housing*» (Ward C. 2002) o del campo dell'abitare autonomo. Ward rintraccia le radici di questa tradizione nella storia inglese già nel 1600 con la nascita del movimento dei *true levellers* (detti anche *diggers*, cioè zappatori) guidati da Gerrard Winstanley. Si trattava di gruppi di contadini che occupavano le terre comuni - un tempo gestite dalle comunità secondo leggi locali e poco a poco chiuse dai grandi proprietari terrieri - per riaffermare il diritto dei poveri a usufruire dei beni comuni del creato⁷.

Ward fa anche una rassegna di quella che sembra essere stata una tradizione di autocostruzione diffusa in tutta Europa fin da epoche lontanissime. Essa fa riferimento alla credenza popolare che se si costruisce una casa in una notte si ha diritto a rimanervi.

⁶ Un programma di ricerca importante che coinvolge 21 paesi dell'America Latina è *Cyted - Programma iberoamericano de ciencia y tecnologia para el desarrollo*, il cui subprogramma *Habyted* si occupa di abitazione per i poveri in autocostruzione con particolare interesse alla sperimentazione di tecnologie appropriate. Uno studio comparativo su diverse tecnologie applicate all'autocostruzione è stato svolto da alcuni ricercatori dell'Università di Montevideo sulle cooperative della IMM - *Intendencia Municipal de Montevideo* (Recalde Rosian S., Menendez Presto A. 2003).

⁷ Ai *Diggers* di Winstanley fanno riferimento anche movimenti recenti come i *San Francisco Diggers* negli anni Sessanta che rivendicavano uno stile di vita libero e basato sulla gratuità, il movimento inglese nato negli anni Novanta *The land is ours* <<http://www.tlio.org.uk>> che rivendica l'accesso alla terra e la salvaguardia dei *'commons'* sia in ambito urbano che rurale, e il sito e le pubblicazioni sulle esperienze comunitarie inglesi dei *Diggers and dreamers* <<http://www.diggersanddreamers.org.uk>>.

A questa pratica fa riferimento, per quanto riguarda il caso italiano, uno degli ultimi film neorealisti di Vittorio De Sica, *Il tetto* del 1956, citato dallo stesso Ward, così come la tradizione gallese del *Tŷ unnos* (casa in una notte) eretta sulle terre comuni, o la tipica forma di insediamento turco di epoca ottomana del *gecekonddu* (*gece* = notte, *kondurmak* = mettere di colpo) anch'esso quindi "edificato in una notte"⁸. Queste consuetudini, al di là del loro essere sancite o meno dalle leggi locali, probabilmente affondano le radici in antiche forme di diritto che riconoscevano lo stato di necessità e quindi la libertà dell'essere umano di soddisfare autonomamente il proprio bisogno di avere un riparo. In questo fenomeno possiamo far rientrare anche processi di lunga data tipici del contesto italiano, come l'autocostruzione abusiva nel Mezzogiorno, una pratica familiare spontanea «da considerare separata dalla categoria neutra e onnicomprensiva dell'abusivismo edilizio che comprende vari tipi di fasce sociali e ogni tipo di speculazione» (Fera, Ginatempo 1982), che ha una certa contiguità con le pratiche dell'architettura spontanea tradizionale (Rudosfky B. 1977; 1979)⁹, o con altre forme di crescita urbana spontanea attuate nelle periferie urbane del secondo dopoguerra, causate dal fenomeno dell'emigrazione di massa e dai processi di rapido inurbamento, sui quali si sono innestate anche pratiche speculative ma che si prestano a riletture interessanti, come evidenziato da alcune riflessioni recenti sul caso delle borgate di Roma¹⁰:

In Italia il fenomeno degli insediamenti informali, benché profondamente radicato nella società, è ancora definito dal termine negativo di abusivismo. L'attività costruttiva non autorizzata è ancora guardata come un mero accidente nel corso della storia e della pianificazione ufficiale. In verità è un fatto che questi eventi hanno caratterizzato lo sviluppo dello spazio urbano in Italia dal dopoguerra in poi. Come scrive l'urbanista Italo Insolera riferendosi alla città di Roma, da questo periodo in poi l'attività costruttiva illegale non è uno dei principali problemi della città ma il modo di crescere della città stessa (Perin A., Perin S. 2009).

Una storia altrettanto lunga è quella del movimento cooperativo, nato all'interno del movimento operaio durante la rivoluzione industriale e che ha avuto un ruolo centrale nella produzione di *housing* a basso costo in forma autocostruita e mutualistica in tutto il corso del Novecento. Numerose sono le testimonianze storiche di questo tipo di pratiche, dalle imponenti realizzazioni del movimento cooperativo della Vienna rossa negli anni 20, alle più modeste case a schiera di numerose altre periferie urbane, in Toscana chiamate "trenini", autocostruite da organizzazioni di lavoratori. Da tutte queste radici si diffondono varie forme e varie pratiche dell'autocostruzione, che si intrecciano con la storia della questione abitativa, delle trasformazioni del *welfare*, dei movimenti culturali, politici e sociali.

⁸ Nella sola Istanbul si stima che circa un milione di abitanti vivano in "gecekonddu" che ora vengono minacciati dalle demolizioni attuate dallo stato turco per sostituirli con nuovi complessi di edilizia residenziale.

⁹ La stessa contiguità viene rilevata da Turner tra gli insediamenti informali ai margini della società tecnologica e quelli nati nel solco della società preindustriale, nei quali emergerebbe una cultura genuinamente vernacolare (Turner, Fichter 1972).

¹⁰ Ulteriori approfondimenti su queste tematiche sono reperibili nel sito del gruppo di ricerca *Self-made urbanity* <<http://smu-research.net>>.

Se escludiamo le pratiche abusive individuali e il settore dell'informalità urbana legata alle nuove povertà, in Europa oggi l'autocostruzione è praticata essenzialmente in tre ambienti: tra gruppi alternativi neocomunitaristi ed ecologisti (spesso legati al movimento degli ecovillaggi rappresentato dalle Rete europea REVE, di cui uno dei centri propulsori è il villaggio di Findhorn nel Regno Unito), tra gruppi antagonisti legati al movimento internazionale degli *squatter* che praticano l'autocostruzione e l'autorecupero di edifici abbandonati come forma di lotta alla speculazione e alla gentrificazione oltre che come pratica di stili di vita alternativi e da alcune esperienze emergenti nell'ambito delle politiche abitative pubbliche e dell'*housing* sociale.

2.1 La particolarità del caso inglese

Come abbiamo visto nelle analisi di Colin Ward già prima della rivoluzione industriale in Gran Bretagna, soprattutto nelle aree rurali, l'autocostruzione era la norma. Con la rivoluzione industriale e l'inurbamento di grandi masse di popolazione inizia a diffondersi la dipendenza dai proprietari di case in affitto. Nella sintesi che fa dello sviluppo del settore, J. Ospina ricorda che alla fine del Settecento nascono le prime organizzazioni di mutuo appoggio e *community self build*, le "*terminating building society*" che raccoglievano risparmi dai propri membri i quali prestavano la propria opera nella costruzione dell'alloggio. Alla fine del XIX secolo le *terminating society* cominciarono a trasformarsi in società di costruzione permanenti con l'effetto di finanziare la costruzione di alloggi finiti che venivano venduti a persone che dovevano necessariamente indebitarsi, rendendo così l'accesso alla casa di proprietà nuovamente impossibile per molte persone che non avevano più la possibilità di trasformare il proprio lavoro in capitale per sfuggire al caro affitti (Ospina 1988).

Alla fine del secolo nascono le case municipali senza cambiare molto la situazione: quella che prima era una transazione sul libero mercato diventa una transazione sovvenzionata: soldi pubblici vengono utilizzati per sovvenzionare le persone a basso reddito in modo che possano affrontare gli affitti che altrimenti non sarebbero alla loro portata. Le autorità locali prendono il posto dei proprietari privati e si rivolgono soprattutto alle classi di lavoratori con un impiego stabile. Coloro che rimangono fuori dalla rete delle case comunali sono destinati all'*homelessness* o a contare sulle organizzazioni assistenziali o ad arrangiarsi. Nel I e nel II dopoguerra si diffondono le occupazioni illegali di ex campi militari e caserme dismesse da parte di famiglie di senza tetto (nel 1946 erano circa 40.000 le persone in questo tipo di accampamenti) e si diffonde il Plotlands Movement, un vasto movimento di persone che lasciano la città per acquistare lotti di terreno in aree rurali nei quali autocostruiscono una grande varietà di abitazioni con sperimentazioni che vanno dai cottages in legno, alle roulotte, ai vagoni ferroviari riadattati, soprattutto nell'area a sud est di Londra. Circa 8.500 case furono costruite in questo modo, molte delle quali si trasformarono in abitazioni permanenti.

Nel 1948 nasce il primo intervento ufficiale di autocostruzione per più di mille famiglie a basso reddito a Brighton, su terreni donati dal municipio. Le reti di sicurezza del *welfare state* sembra tenere fino agli anni 60 poi comincia a cedere. Nel 1966 tra le proteste il governo annuncia che le autorità locali hanno sistemato 2500 famiglie senza tetto in sistemazioni temporanee.

Il consiglio delle *housing associations* del West Midland aiuta 2000 famiglie a costruirsi la propria casa e l'*Housing Corporation*, l'organizzazione semigovernativa per il finanziamento e il sostegno del settore no profit, entra in campo fornendo garanzie per permettere alle associazioni di autocostruzione di affrontare i costi di realizzazione.

Ma se i progetti di autocostruzione degli anni Quaranta e dei primi anni Sessanta si rivolgevano a persone in stato di bisogno abitativo, dagli anni Settanta il movimento per il *self build* cambia costituzionalmente. I costi dei terreni in città, le difficoltà del processo, le capacità richieste, la mancanza di servizi professionali accessibili, tutto cospira per espellere l'autocostruzione fuori dalla città e fuori dalla portata delle persone a basso reddito. Di 11.200 case autocostituite in Inghilterra nel 1986, solo 100 avevano come *target* famiglie in stato di bisogno abitativo. Un notevole impulso alla ripresa del discorso sull'autocostruzione proviene dalle sperimentazioni di Walter Segal sui sistemi costruttivi adatti alla costruzione da parte di persone non esperte che incontrano la disponibilità del Borough di Lewisham. Alla metà degli anni Ottanta in Gran Bretagna c'è una grande pressione per la creazione di un settore sociale di *self build* assistito. L'*Housing Corporation* sotto la spinta di gruppi *homeless*, *housing associations* e organizzazioni comunitarie mette in piedi la *Community self build agency*¹¹ e lancia la *Community self build strategy*. Annuncia anche la messa a disposizione di nuovi fondi di rotazione per fornire finanziamenti a tassi di interesse ridotto alle associazioni per il *self build* durante il periodo di realizzazione. Nel 1991 l'H.C. lancia un programma di *self build* a proprietà condivisa (*shared ownership*) insieme alle linee guida per il relativo modello economico, allo scopo di incoraggiare progetti di *self help* per famiglie che non sono in grado di accedere alla casa di proprietà. Allo stesso tempo autorizza le *housing associations* e le cooperative che hanno accesso al programma a produrre progetti di *self build* in affitto, secondo modelli sviluppati dalle associazioni stesse. Queste due misure consentiranno ai progetti di *self build* di essere sviluppati sotto due nuove cornici: "*self build for shared ownership*" e "*self build for rent*". Nel modello della *shared ownership* i soci autocostruttori normalmente anticipano un capitale del 50% del valore della propria quota di partecipazione e l'affitto è pagato sul restante 50% (in circostanze eccezionali si può acquistare un 25% di quota di partecipazione invece del 50%). Nei modelli *self build for rent* l'autocostruttore pagherà un affitto ridotto di solito di una quota corrispondente alla riduzione dei costi di costruzione derivante dal lavoro gratuito fornito (riduzione che si aggira di solito intorno al 30% dell'affitto medio indicato dalla *National Federation of Housing Association*s) rendendo le case estremamente accessibili per le persone a basso reddito.

Un certo numero di associazioni raccolse questa sfida, tra esse CHISEL (un insieme di cooperative abitative) in partnership con SLFHS (*South London Families Housing Association*), che insieme produssero più di 100 case in autocostruzione in 11 progetti diversi tra il 1992 e il 1999. Questi progetti furono per lo più sviluppati utilizzando il CHISEL *self build for rent model*, che proponeva la creazione di *housing cooperatives* che avrebbero agito come *contractors* nella costruzione di case per i loro membri, i quali avrebbero ricevuto una quota di partecipazione del complesso realizzato in cambio del loro lavoro.

¹¹ Il sito della CSBA è ricco di informazioni e di link a progetti da essa promossi e ad altre organizzazioni partner <<http://www.communityselfbuildagency.org.uk/>>.

Secondo Ospina:

La Gran Bretagna offre un buon esempio della maniera in cui il *self help* individuale può essere socializzato attraverso programmi supportati dallo stato, che includano l'uso di sussidi governativi per innescare il processo e di organizzazioni del campo dell'economia sociale per canalizzare e supportare il coinvolgimento dei futuri utenti. Il *self help* in questo modo diventa efficace nella reintegrazione sociale di persone colpite da disoccupazione, *homelessness* o abitare inadeguato. Nuovi ed innovativi modelli di realizzazione e gestione di *housing* possono nascere da questo processo che necessita una struttura integrata per consolidare i benefici che possono derivare dallo sviluppo del settore (Ospina 1988).

Uno dei settori che si stanno sviluppando maggiormente nel Regno Unito è quello del *self help housing* inteso come recupero di edifici non utilizzati da parte di persone senza casa per alloggiarvi temporaneamente (*short life housing*) sulla base di accordi con i proprietari. Questo presuppone una visione della *homelessness* come una condizione temporanea dalla quale l'individuo può e deve affrancarsi risolvendo le cause che l'hanno provocata. La cosa che rende interessanti questo tipo di progetti è la possibilità di alloggiare a basso costo un grande numero di persone senza ricorrere a nuove costruzioni, di recuperare e conservare il patrimonio edilizio esistente, ma anche di costituire una opportunità per persone in difficoltà di accedere a programmi di formazione legati ai cantieri di autorecupero e quindi accedere al mondo del lavoro, riuscendo così al termine del periodo di alloggio temporaneo, a reinserirsi socialmente e magari accedere ad abitazioni permanenti, in questo supportati dalle stesse organizzazioni di *self help housing*.

2.2 Tra stato e mercato: il ruolo delle organizzazioni del terzo settore inglesi

Come abbiamo visto la presenza in Gran Bretagna delle *housing associations* come soggetti terzi tra stato e mercato nella produzione di *housing* e l'impulso dato dalla sperimentazione del metodo Segal di autocostruzione anche in ambito pubblico hanno consentito una certa flessibilità e varietà di sperimentazioni e il coinvolgimento di diversi attori, diverse tipologie di destinatari e diversi modelli organizzativi, finanziari e di titolarità dell'alloggio.

Questo ha portato alla nascita di numerose organizzazioni del terzo settore che operano in questo campo. Ricordiamo oltre al *Walter Segal Self Build Trust*, fondato nel 1988 per raccogliere e diffondere l'eredità di Walter Segal¹², la già citata *Community self build agency* nata nel 1989 per promuovere le iniziative di *self build* rivolte a persone in stato di bisogno abitativo (disoccupati, lavoratori a basso reddito, giovani), fare lobbying presso le autorità locali e le *housing association*, creare relazioni con le organizzazioni formative per ottenere le certificazioni del *National Vocational Qualifications*, e lavorare con gli architetti per progettare case con tecnologie di costruzione appropriate.

¹² <www.segalsselfbuild.co.uk>.

A fronte della crescente difficoltà di accesso ai terreni edificabili e della sempre maggiore disponibilità di immobili dismessi o temporaneamente utilizzati si sono enormemente diffuse le cooperative di *self help housing* che promuovono lo *short life housing* molte delle quali fanno parte del *Self help housing network*¹³. Tra le numerose organizzazioni rappresentate ci sono quelle che si occupano di progetti con target gli *homeless*, altre con programmi rivolti in modo particolare a *single low income*, altre specializzate nel reperimento di alloggi temporanei per artisti o per rifugiati, altre si occupano di coniugare lavoro e formazione all'autorecupero per giovani disoccupati.

Nel 2008 è nata invece la NaSBA¹⁴ (National Self Build Association, che raccoglie tutte le organizzazioni del settore e non solo quelle che si occupano di *community self build* ma anche i *self builders* privati e tutti gli appassionati del settore del 'fai da te'), con l'obiettivo di promuovere il reperimento di più terreni per l'autocostruzione, delineare il ruolo del selfbuilding come uno dei metodi migliori per fornire nuove costruzioni, incoraggiare le *best practices* nel settore, costituire un forum per le persone e le organizzazioni interessate, rappresentare le istanze della comunità dei *self builders* a livello nazionale presso il governo e presso la commissione europea e altri organismi internazionali. Di recente la NaSBA ha avanzato delle proposte al governo per rimuovere i principali ostacoli al selfbuilding costituiti dall'accesso alle aree edificabili e la mancanza di volontà e scarsità di risorse per sperimentare politiche innovative da parte delle istituzioni.

Le proposte sono riassunte nei seguenti punti (NaSBA 2008):

- tutte le organizzazioni del settore pubblico dovrebbero fornire informazioni sui siti pubblici che possano essere utilizzati per l'autocostruzione;
- commissionare ulteriori ricerche e supportare progetti pilota (sia nel campo delle case a costi accessibili che dell'abitare sostenibile attraverso l'autocostruzione);
- tutte le nuove *ecotown* programmate dovrebbero prevedere aree per l'autocostruzione;
- ogni autorità locale dovrebbe incaricarsi di prevedere ogni anno una percentuale di aree urbanizzate per case in autocostruzione come pratica ordinaria di pianificazione (vendere lotti per l'autocostruzione in aree già dotate delle infrastrutture primarie è un vantaggio per i proprietari, sia pubblici che privati, poiché meno rischioso di costruire case complete e poi cercare di venderle);
- promuovere la formazione di nuove organizzazioni per aiutare i settori della pubblica amministrazione a ripartire e gestire i siti per l'autocostruzione (come il *Buergerbau - Citizen's Building Stock Corporation* del quartiere Vauban in Germania);
- incrementare le risorse per la *Community self build agency* per incoraggiare la formazione di gruppi di autocostruzione di case a costi accessibili;
- richiedere ai grandi costruttori di lasciare un certo numero di lotti a disposizione degli autocostruttori, come parte degli accordi di pianificazione che sono tenuti a stabilire secondo la legge inglese.

¹³ <www.self-help-housing.org>.

¹⁴ <www.nasba.org>.

2.3 Il ruolo dei movimenti politici e sociali in Europa

Osservando il panorama europeo più in generale un ruolo fondamentale è stato svolto non solo da organizzazioni del terzo settore strutturate ma da movimenti politici e sociali che hanno fornito una spinta dal basso verso l'innovazione delle politiche abitative e dei modi secondo cui si trasforma la città, agendo come un freno agli usi speculativi e ai processi di gentrificazione e promuovendo al tempo stesso forme alternative di abitare e vivere la città.

Un esempio famoso è quello del poderoso movimento olandese dei *Kraaken*, sviluppatosi a partire da Amsterdam ed estesosì a livello internazionale dal 1965 fino ai giorni nostri. Molti fattori hanno contribuito allo sviluppo del movimento degli *Squatters* ad Amsterdam e in altre città olandesi. Il contesto del mercato abitativo olandese è abbastanza particolare, essendoci un alto numero di case pubbliche ma anche un accesso aperto a una fascia molto ampia di popolazione, per cui le liste di attesa risultavano lunghissime, soprattutto per i giovani, e trovare casa sul mercato aveva costi proibitivi. Nel libro *Squatting: the real story*, (Wates, Wolmar 1980) si sottolinea come la popolazione di Amsterdam fosse di 700.000 residenti nel 1980. Di questi circa 5.000 erano in lista per ottenere una casa e ci volevano più di quattro anni per ottenerla. Il movimento cominciò a metà degli anni Sessanta, nella primavera del 1980 si calcola che ci fossero tra le 6.000 e le 7.000 case occupate nella sola Amsterdam. Tuttavia il movimento è legato non solo a rispondere in maniera pragmatica alla mancanza di alloggi ma anche alla diffusione di stili di vita e pratiche alternative, come dimostrato dalla vitalità che hanno espresso queste occupazioni nel movimentare anche la vita politica e culturale della città. Sempre nel 1980 c'erano 15 centri informativi legati al movimento degli *squatters* che organizzavano meetings per supportare i nuovi occupanti e gli *squat* stessi erano usati per attività diverse dal semplice abitare: centri stampa, ristoranti, bar, radio e altri servizi erano forniti gratuitamente o a basso costo. Nel tempo attraverso negoziazioni molti *squat* sono stati legalizzati.

Le occupazioni sono state favorite anche da una particolare legislazione. Secondo la legge infatti, in Olanda, non erano perseguibili le persone che occupavano edifici rimasti inutilizzati da più di un anno. Negli ultimi tre anni da parte dei politici olandesi c'è stata una intensa campagna per modificare questa legge e rendere illegali le occupazioni. La nuova legge è passata in parlamento il 15 Ottobre 2010, e prevede che le occupazioni diventino un'offesa punibile con un anno fino ad un massimo di tre anni di prigione in caso si rifiuta lo sgombero, tuttavia trova molte resistenze nella sua applicazione, sia a livello di resistenza dei movimenti sia a livello legale. La rilevanza delle azioni degli *squatters* è stata ampia e ha ispirato il cambiamento sociale, con un approccio dal basso basato sulla possibilità di ciascun individuo di autorganizzarsi e di rispondere autonomamente ai propri bisogni invece di chiedere ai rappresentanti politici di fare qualcosa. La pratica diffusa dello *squatting* secondo alcuni (Wates, Wolmar 1980; Cracking the movement 1994; Dawdanse 1999) ha contribuito a promuovere cambiamenti nella pianificazione urbana sulla base di nuove esigenze sociali. Come molti movimenti politici i *Kraaken* hanno avuto il loro massimo sviluppo tra gli anni Settanta e Ottanta e molti esponenti di partiti di sinistra sono stati partecipanti o simpatizzanti del movimento.

Gli *squatters* hanno avuto una forte influenza nelle politiche della città di Amsterdam. Erano impegnati su tematiche come la mobilità sostenibile, l'opposizione alla costruzione di nuove strade, hotel e edifici per uffici, il mantenimento delle abitazioni popolari nel centro storico, la lotta alla speculazione, la protezione degli edifici storici, oltre ad avere avuto un ruolo di stimolo per numerose iniziative culturali¹⁵.

Molto legato al tipo di sperimentazioni olandesi è il caso tedesco, dove il movimento delle occupazioni ha avuto un ampio sviluppo negli anni 80 e una nuova ondata con il crollo del muro nell'89 e l'unificazione delle due Germanie. La grande disponibilità di case vuote nell'ex DDR fece sì che molte di esse venissero occupate e autorecuperate da gruppi di giovani. Un caso simbolo è quello della città di Berlino che è diventata quasi una città-laboratorio delle sperimentazioni abitative e degli stili di vita alternativi delle subculture giovanili. Qui il governo, vista l'estensione e la forza del movimento di occupazione ma considerando anche opportunisticamente queste esperienze come un contributo alla costruzione dell'immagine della città come "creative city", ha messo in atto una serie di strategie per la regolarizzazione delle situazioni di occupazione di edifici i cui proprietari spesso erano lontani o difficilmente rintracciabili, offrendo la possibilità di trasformarli in progetti abitativi speciali (*hausprojekt*). Quasi tutte promuovono l'autogestione, iniziative pubbliche culturali, sociali o politiche, servizi autorganizzati aperti al quartiere e spesso integrano anche spazi collettivi, commerciali e artigianali. Alcuni di questi spazi sono sviluppati come spazi collettivi non abitativi, diventando spesso dei punti di riferimento per la vita culturale della città, anche se la tensione tra repressione, stabilizzazione e rischio di assorbimento dell'esperienza nei circuiti commerciali rende queste operazioni spesso contraddittorie. Il passaggio dalle occupazioni alle stabilizzazioni avviene in genere con la costituzione di una cooperativa (che spesso si appoggia a organizzazioni a ombrello che raccolgono diversi progetti abitativi) che ha la proprietà degli appartamenti e alla quale gli inquilini soci pagano l'affitto secondo percentuali decise in assemblea, mantenendo spesso un fondo comune per sovvenzionare altri progetti simili. Caratteristica di Berlino e di altre città del Nord Europa è anche la tolleranza nei confronti degli stili di vita e di abitare alternativi e delle subculture giovanili, spesso legati a forme di abitare nomade, con attenzione alla sostenibilità ecologica, alla autosufficienza e all'autonomia. Importante in tutte le sperimentazioni su autocostruzione, autorecupero e forme di abitare alternativo il ruolo del movimento ecologista e del movimento femminista, il primo nel promuovere le sperimentazioni costruttive e gli stili di vita sostenibili, il secondo nello sperimentare le forme abitative neocomunitariste come il cohousing o abitazioni collettive chiamate WG (*Wohngemeinschaft*) che riequilibrano tempo di lavoro e tempo di cura redistribuendolo equamente tra uomini e donne e riducono i tempi di riproduzione nella vita quotidiana organizzandoli collettivamente. La Francia presenta un panorama molto attivo di organizzazioni per il diritto alla casa, alcune storiche, come la Fondazione intitolata all'Abbè Pierre¹⁶, altre più recenti come quelle che vanno sotto il nome ironico di *Ministere de la crise du logement* che raccoglie diverse sigle¹⁷.

¹⁵ Vedi anche la voce Squatting su <<http://en.wikipedia.org/wiki/Squatting>>.

¹⁶ <<http://www.fondation-abbe-pierre.fr/>>.

¹⁷ Il sito del *Ministere de la crise du logement* <<http://www.ministeredelacrisedulogement.org>> racco-

Molte organizzazioni praticano azioni dirette dimostrative e campagne di comunicazione per sensibilizzare alla questione della mancanza di alloggi a basso costo per le nuove fasce di popolazione colpite dall'esclusione abitativa o dallo sfruttamento del mercato immobiliare come giovani, immigrati, precari etc.

2.4 Autocostruzione e volontariato

Esiste tuttavia un altro dato fondamentale sull'autorecupero e l'autocostruzione e cioè che si praticano più di quanto si sappia, nel senso che molto spesso sono pratiche sommerse, che non emergono perché non trovano le procedure facilitanti, perché confliggono con sistemi di normative basati sulla produzione specialistica dell'edilizia da parte del sistema delle imprese. Un ambito nel quale queste pratiche sono molto diffuse è ad esempio quello del volontariato. Molte organizzazioni le praticano attraverso campi di lavoro internazionali dedicati alla realizzazione o al recupero di strutture collettive a scopo sociale in diversi contesti, alla costruzione di strutture sperimentali per eventi temporanei che coinvolgono migliaia di persone (ne è un esempio il Boom festival in Portogallo), all'aiuto alla ristrutturazione di alloggi degradati per inquilini indigenti, come i *Compagnons Bâisseurs* francesi. Molto importante nello sviluppo delle pratiche di autocostruzione e autorecupero, nella ricerca e nell'innovazione, è il ruolo che possono avere le strutture formative ad ogni livello: università, scuole, centri studio e ricerca autonomi, progetti di autoformazione di organizzazioni professionali di architetti, paesaggisti, artigiani (talvolta molto antiche come le corporazioni di artigiani ambulanti tedesche di origine medioevale) per le quali la partecipazione a cantieri di autocostruzione o autorecupero può fare parte integrante del periodo di formazione degli studenti/apprendisti in modo da dare nello stesso tempo una formazione completa sugli aspetti pratici dell'arte di costruire e un contributo nella direzione della valorizzazione del senso di responsabilità sociale. Molte persone sentono il bisogno di ritrovare la capacità autonoma di produrre habitat non solo per se stessi ma in un ambito di lavoro volontario sperimentando quel senso di comunità, di cooperazione e di solidarietà che solo il cantiere può dare, come luogo di costruzione non solo di ambienti fisici ma di relazioni sociali e di un nuovo immaginario etico ed estetico condiviso.

2.5 Il ritorno del tema del *self help* nelle politiche abitative del post welfare state

Nel settore delle politiche abitative il ritorno del tema dell'autocostruzione e dell'autorecupero, soprattutto quella associata e assistita rivolta a persone che non possono accedere ad abitazioni sul libero mercato ed escluse anche dall'accesso alle edilizia popolare, si lega soprattutto al dibattito sul *social housing* che si è nuovamente acceso in tutta Europa in conseguenza di diversi fattori: da una parte il declino delle politiche abitative tradizionali legate all'*housing* di massa e a una certa idea del *welfare*

glie le organizzazioni: DAL (Droit au logement) <<http://www.droitaulogement.org/>>, Jeudi noir (che si occupa soprattutto del problema abitativo dei giovani e degli studenti) <<http://www.jeudi-noir.org/>>, Macaq (Mouvement d'animation culturelle et artistique de quartier) <<http://macaq.org/macaq1/>>.

state, dall'altra profonde modificazioni della società determinate dalla globalizzazione economica, da un capitalismo flessibile, da crescente mobilità e invecchiamento della popolazione, immigrazione, differenziazione sociospaziale e altri fenomeni che hanno creato una nuova pressante emergenza abitativa per le fasce di popolazione più deboli.

Nel corso del '900 il settore sociale nell'offerta di casa ha svolto un ruolo fondamentale che oggi è seriamente messo in crisi, come dimostra uno studio comparativo sul *social housing* in Austria, Francia e Olanda (Lévy-Vroelant, Reinprecht 2008).

Secondo gli autori si possono riconoscere 5 fasi del *social housing* in Europa:

- rivoluzione industriale: abitare per i poveri legato a utopia e filantropia o produzione di abitazioni operaie da parte dell'industria stessa (*pre-welfare state*);
- anni 20: *social housing* come progetto sociale nel contesto del nuovo *welfare state* emergente (socialismo municipale);
- fase precedente il II conflitto mondiale: grande depressione e suoi effetti su *social housing* (periodo del *racist welfare state* e dei totalitarismi);
- dopoguerra: *social housing* per tutti, produzione di massa, costruzione diretta dallo stato o sussidi ai costruttori, formazione di una tecnostuttura, *social housing* veicolo di mobilità sociale, target group: impiegati nazionali (*national welfare state*);
- fine del XX sec., neoliberismo: individualizzazione e frammentazione del *social housing*, individualizzazione legata sia a cambiamenti sociodemografici che a ideologia liberale e alla crescente frammentazione del corpo sociale. Frammentazione che riflette anche cambiamenti strutturali nell'economia e nel mercato del lavoro con effetti di indebolimento di standard di vita, stabilità del lavoro e pari opportunità, crescenti disuguaglianze che lasciano il segno nel *social housing* (*corporative / post corporative welfare state*)

Oggi, scrivono Lévy-Vroelant e Reinprecht, ci si pone domande sulle tendenze per il futuro del *social housing*:

[...] nel passaggio da politiche basate sul “*brick and mortar*” ai sussidi individualizzati si indeboliscono le basi finanziarie della edilizia sociale. Così come nel passaggio dal *social housing* generalista al *social housing* riservato solo per i più poveri si assiste anche a un indebolimento delle basi politiche del *social housing* come progetto globale (passaggio dal *corporative/post corporative welfare state* al *post welfare state*) e del ruolo che il *social housing* ha svolto in passato: dietro infatti c'era una definizione condivisa di bene comune, un'utopia e un progetto collettivo per la moderna società industriale. Emerso nel contesto del conflitto antagonista tra capitale e lavoro questo progetto fu implementato dal triangolo di potere costituito da stato, mercato e attori sociali e al pari di altri elementi dello stato sociale, il *social housing* ha svolto un ruolo importante, a livello economico, sociale, culturale e di integrazione. Come è perseguito questo progetto collettivo oggi? (Lévy-Vroelant, Reinprecht 2008)

La tendenza, sintetizzata dagli autori nella tabella che segue, sembra, nella fase del *post welfare state*, quella a uno stile di *social housing* caratterizzato da forme chiuse (*gated*) e ibride, da nuove forme di abitare temporaneo e da un target per i poveri e per le popolazioni mobili, di cui sono attori le municipalità, le comunità locali etniche e/o ibride, all'interno di una nozione di 'sociale' basata sull'attivazione dell'individuo.

Tabella 1. Il social housing nel passaggio al post welfare state.

	Type of society	Structure and form of the city	Style of social housing and target groups	Actors	Notion of the "social"
National welfare state (post-corporatist type)	Demographic changes due to immigration and ageing	Socio-spatial segregation	Diversification, fragmentation:	Retreat of state and public authorities;	Individualization Assistance (poverty/exclusion)
	Tertiarization and post-fordist production	Gentrification	Target group projects for middle classes	Emergence of private actors (constructors, investors)	
	Weakening of collective actors	Social polarization	Old inner-city and suburban estates for the precarious		
Post-welfare state	Economic globalization	Accentuation of socio-spatial differentiation	Gated and hybrid	Municipalities	Activation of the individual
	Flexible capitalism and increasing mobility	Fractal and fluid cities	New form of temporary housing	Local ethnic and/ or hybrid communities	
	Ageing and immigration	Enlarged urban agglomeration	For: the poor and the mobile		

Fonte: Levy-Vroelant, Reinprecht 2008.

2.6 Il caso italiano

Le stesse tendenze si possono leggere in Italia¹⁸, aggravate da una crescente incidenza del costo dell'abitazione che ha abbondantemente superato la quota limite di 1/3 dello stipendio medio e da una situazione di paralisi del sistema pubblico di produzione di abitazioni popolari che aveva funzionato fino agli anni Settanta.

Di fronte a questa situazione «compare in questi anni un timido terzo settore abitativo il cui ruolo appare per il momento ancora incerto ma non privo di potenzialità» (Rabaiotti 2004). In molti in Italia guardano al modello inglese come a una possibile via d'uscita, cioè all'incremento del ruolo del no profit nell'edilizia pubblica, svolto in Inghilterra dalle *housing association*, attraverso l'istituzione di un registro dei proprietari sociali che potrebbero gestire gli affitti degli immobili costruiti dalle imprese fissando canoni sensibilmente più bassi di quelli del mercato (Caudo 2008). All'interno di queste incertezze e di queste trasformazioni si muove anche il ritorno del tema dell'autocostituzione e dell'autorecupero come forma delle politiche abitative per l'inclusione sociale, che non può essere visto al di fuori di un più generale discorso sul diritto alla casa e alla città, sempre più minacciato e messo in crisi.

3 L'autoproduzione abitativa negli Stati Uniti tra tradizione dei pionieri e *squatters* contemporanei

Il caso degli Stati Uniti presenta aspetti interessanti per quanto riguarda l'autorecupero e l'autocostruzione, fenomeni tradizionalmente molto diffusi.

¹⁸ Vedi sull'argomento il video introduttivo del padiglione italiano *L'Italia cerca casa* alla Biennale di Venezia 2008 all'indirizzo <<http://www.youtube.com/watch?v=mY6K4t02WXo>>.

In particolare le tecniche costruttive di edifici in legno sono state sviluppate dai pionieri che hanno colonizzato il paese proprio perché più adatte all'autocostruzione individuale o di gruppo. Famose sono quelle basate sul "balloon frame" praticate da alcune comunità quacchere, in particolare gli *Amish*, che l'applicavano alla costruzione collettiva sia delle case che dei grandi fienili nei villaggi rurali. Grazie al cinema e alla letteratura che hanno narrato la grande corsa all'ovest anche il nostro immaginario è stato colonizzato dalle immagini dei pionieri americani che occupavano le terre e costruivano le case nelle grandi praterie. La tradizione dell'autocostruzione negli USA per alcuni aspetti si lega anche alla storia della regolamentazione del diritto di proprietà proprio per gestire il fenomeno delle occupazioni. La grande disponibilità di terre nel Far West e in particolare la scoperta dell'oro in California nel 1848 provocarono enormi flussi di gente in cerca di fortuna con conseguenti occupazioni di terreni per lo più di proprietà statale. Questa particolare situazione portò il governo federale a un primo riconoscimento dei diritti degli *squatters* con il *Preemption Act* del 1841. Noto anche come *Distributive preemption act*, permetteva agli *squatters* su terreni del governo che vi avevano vissuto almeno 14 mesi e che fossero padri di famiglia, vedove o uomini single al di sopra dei 21 anni, cittadini degli Stati Uniti o che intendevano naturalizzarsi, di acquistare 160 acri di terra a un prezzo molto basso prima che la terra venisse venduta pubblicamente¹⁹.

3.1 Le leggi che regolano il "diritto di occupazione"

Durante la *Gold Rush* tuttavia, a causa dell'ambiguità delle leggi esistenti riguardo allo *squatting* su terreni federali, alcuni campi di minatori svilupparono leggi proprie sulle occupazioni per coprire il vuoto legislativo, fino a che nel 1862 non venne promulgato da Abramo Lincoln l'*Homestead Act*²⁰. Con esso il governo degli Stati Uniti riconosce legalmente il concetto di *homesteading*, cioè il permesso di occupare terre non rivendicate, e lo distingue dallo *squatting*. La legge si applicava ai cittadini statunitensi o a coloro che intendevano diventarlo e che non avevano mai combattuto contro gli Usa. Si richiedeva un impegno di cinque anni durante i quali l'*homesteader* doveva costruire una abitazione di 12x14 piedi, coltivare un terreno adiacente di 160 acri e genericamente migliorare le condizioni della proprietà abbandonata. Dopo cinque anni l'*homesteader* poteva fare richiesta dei diritti di proprietà al General Land Office di Washington. Un'altra forma di tutela del diritto di occupazione avvenne attraverso il concetto legalmente riconosciuto di *adverse possession*, secondo il quale uno *squatter* poteva diventare proprietario senza dover compensare il proprietario precedente dopo un certo numero di anni prescritti in maniera differente dai diversi stati.

Una componente necessaria per questo trasferimento di diritti di proprietà è che il proprietario sia consapevole del fatto che la proprietà è occupata e non abbia fatto nulla per porre fine a questa situazione. Se l'uso fatto dal nuovo occupante non viene contestato per il numero di anni previsto egli può rivendicare diritti legali.

¹⁹ Vedi la voce Preemption act su wikipedia <http://en.wikipedia.org/wiki/Preemption_Act_of_1841>.

²⁰ Maggiori informazioni alla voce Homestead act su Wikipedia <http://en.wikipedia.org/wiki/Homestead_Act>.

3.2 *Homesteading* urbano, autorecupero e *sweat equity*

Nel tempo l'*homesteading* da fenomeno legato alla storia dei pionieri e all'occupazione di terre demaniali si è trasformato in fenomeno urbano assumendo le caratteristiche di occupazione di edifici abbandonati in aree urbane a forte tensione abitativa e sociale.

La tendenza a parlare di *urban homesteading*²¹ si sviluppa già negli anni Settanta in epoca di *advocacy planning* e si associa alla lotta alla speculazione e all'espulsione di popolazioni povere dai quartieri che necessitavano di azioni di rigenerazione urbana. Con il supporto di gruppi di professionisti radicali e spesso di studenti delle facoltà di architettura e pianificazione, gruppi di popolazioni molto povere rivendicarono il diritto a occupare case vuote destinate alla demolizione e a procedere all'autorecupero degli edifici invece di essere espulse. Spesso infatti la demolizione delle case fatiscenti comportava la loro ricostruzione con costi più alti per i futuri inquilini che non erano in grado di sostenerli.

In seguito a queste esperienze pioniere l'*homesteading* urbano si lega alla pratica dell'autorecupero attraverso l'applicazione del concetto di "*sweat equity*", cioè di 'capitale in forma di sudore', al quale fanno riferimento molte organizzazioni per la difesa dei diritti all'abitare che promuovono l'*homesteading* urbano. Lo *sweat equity* propone un modello di accesso all'alloggio per persone prive di reddito o dipendenti dai sussidi pubblici basato sul fatto che possono lavorare alla ristrutturazione dell'alloggio invece di pagare somme di denaro, riducendo la quantità dei fondi governativi necessari per rendere accessibili le unità abitative. I residenti possono svolgere alcuni lavori da sé e per capacità edilizie più complesse come quelle di architetti o ingegneri molte organizzazioni ricorrono all'aiuto di volontari riducendo così i costi della gestione delle grandi organizzazioni no profit.

3.3 Il ruolo delle organizzazioni no-profit

Negli Usa il ruolo delle organizzazioni no profit è stato molto forte nel mantenere viva la tradizione dell'autocostruzione in diverse forme, spesso promuovendo questa pratica sia all'interno che all'esterno dei confini nazionali, come è il caso di *Habitat for Humanity International* (HFHI), un'organizzazione d'ispirazione cristiana nata negli Stati Uniti che si è ormai ramificata in tutto il mondo. Molte altre organizzazioni lavorano con fasce di popolazione che non trovano altre risorse che occupare le case sfitte per avere un alloggio, fenomeno che si è enormemente accentuato di recente con la crisi economica causata dalla bolla speculativa dei mutui *sub prime*, che ha avuto come diretta conseguenza una ondata di sfratti e pignoramenti di abitazioni senza precedenti.

A fronte del drammatico aumento dei senza tetto, nuove organizzazioni per i diritti civili sono nate per difendere il diritto delle persone a rimanere nelle case pignorate o a occupare proprietà abbandonate, mettendo in atto, ove necessario, azioni di autorecupero attraverso lo *sweat equity* e la costituzione di cooperative *limited equity*²².

²¹ Vedi la definizione di Urban Homesteadin alla voce Squatting su Wikipedia <http://en.wikipedia.org/wiki/Squatting#Urban_homesteading>.

²² Le informazioni sono tratte dal sito <<http://www.weown.net/LimitedEquityCoops.htm>>.

Questi gruppi offrono una struttura organizzativa e un appoggio politico alle battaglie degli *squatters*, li assistono nel riconoscimento del lavoro di miglioramento degli appartamenti svolto o nella ricerca di approvazione da parte delle autorità locali.

Contemporaneamente negli USA sono nate organizzazioni che si occupano del problema dell'*homelessness* in modo nuovo, cercando di mettere in atto pratiche di auto-aiuto e di autorganizzazione delle persone negli insediamenti di fortuna, spesso tendopoli o villaggi di baracche, nati ai margini delle grandi città che ad alcuni hanno ricordato i tempi della grande crisi del '29²³. Spesso l'ideologia che anima queste organizzazioni nate nel cuore dell'occidente industrializzato è la stessa dei movimenti per la difesa dei diritti degli abitanti degli slum nati nei paesi in via di sviluppo. Si cerca infatti di affermare il principio che una persona che occupa un terreno non commette reato se è *homeless*, se il terreno è pubblico, se non ci sono posti disponibili nei dormitori pubblici e se l'individuo è impegnato in una condotta per la sopravvivenza che comporta mangiare dormire e lavarsi rispondendo a bisogni naturali, aggregandosi ad altri individui e costruendo strutture temporanee per proteggere se stesso dagli elementi, come sostenuto dall'organizzazione *Take back the land* nello scontro con il governo della città di Miami, dove aveva fondato il villaggio di baracche di afro-americani *Umoja village*. A questo tipo di esperienze di autodeterminazione di comunità *homeless* possiamo far risalire anche quella del *Dome village* di Los Angeles, fondato nel 1993 dall'attivista Ted Hayes e costretto a chiudere nel 2006, costruito con il sistema delle cupole geodetiche inventate da Fuller e usate già in diverse sperimentazioni di comunità utopistiche autocostituite fin dagli anni Sessanta²⁴. Il *Dome village* nacque in un parcheggio vicino al distretto finanziario della *downtown* di Los Angeles come insediamento per *homeless*. La comunità autogestita di 35 individui ospitati in 20 cupole geodetiche non solo procurava un rifugio ma la sua dimensione di piccolo villaggio dava supporto ai residenti in molte altre forme. Il *Dome village* organizzava anche workshop, inclusi corsi di informatica, *community gardening* e aiuto nella ricerca di lavoro. A causa della sua localizzazione su terreni la cui rendita era altissima venne sgomberato, anche se il fondatore ha in mente di costruirne uno nuovo in un'altra parte della città.

A New York l'UHAB, *Urban Homesteading Assistance Board* era alla testa dell'*Homesteading movement* già negli anni Settanta e Ottanta, prima di fare da mediatore con la città di New York nel processo di legalizzazione degli *squatters* di 11 edifici ad *Alphabet city*, nel *Lower east side*. Anche il gruppo chiamato *Homes Not Jails*²⁵, originato dal collettivo *Food not bombs*, rivendica l'occupazione delle case come una soluzione al problema dell'*homelessness*. Ha aperto più di 500 case, il 95% delle quali sono durate sei mesi o meno. Solo in alcuni casi sono durate due, tre o persino sei anni.

²³ Questa analogia è stata documentata dal lavoro fotografico sulla Tent city di Sacramento svolto dal fotografo Justin Sullivan nel 2009 e dalla comparazione da lui fatta con le famose foto degli accampamenti di persone colpite dalla grande depressione documentati da Dorothea Lange e altri reporter americani nel 1939, uno dei quali sorgeva praticamente nello stesso luogo dove ha realizzato il reportage Sullivan, pubblicato in <<http://www.msnbc.msn.com/id/29528182/displaymode/1107/s/2/>>.

²⁴ Il riferimento è alla famosa Drop city, comunità di ispirazione comunista libertaria, nata nel 1965 sul sito di una città mineraria abbandonata del Colorado e chiusa nel 1970 a causa del continuo afflusso di visitatori.

²⁵ Vedi <http://en.wikipedia.org/wiki/Homes_Not_Jails>.

Nel 1999 *Homes not jails* provò a rivendicare la proprietà di una casa vuota a San Francisco sulla base del fatto che gli occupanti l'avevano occupata per cinque anni e l'organizzazione aveva pagato più di 5000 dollari di tasse di proprietà per rivendicare l'usucapione. A *Home not jails* fu negata la proprietà perché non riuscì a dimostrare un'occupazione continua nei 5 anni precedenti. La città di San Francisco, su suggerimento dell'organizzazione introdusse una nuova legislazione che consentiva alla città di requisire edifici abbandonati e darli a gruppi abitativi no profit. Questi potevano impiegare persone *homeless* per ripararle e viverci. Nel Minnesota un gruppo conosciuto come *People's Economic Human Rights Campaign*²⁶ ha rialloggiato famiglie in 13 proprietà vuote nell'ambito di una campagna per il più ampio obiettivo di creare un movimento più ampio avente come scopo l'abolizione della povertà attraverso il riconoscimento dei cosiddetti 'diritti umani economici', come descritti nella dichiarazione universale dei diritti dell'uomo: diritto al cibo, alla casa, alla salute, all'istruzione, alla comunicazione e al salario minimo. Nell'agosto del 2010 durante una sessione dell'USA Social Forum è stata fondata anche la sezione USA-Canada dell'IAI (International Alliance of Inhabitants²⁷) per reclamare il diritto alla casa e alla terra in un contesto di livelli storici di esclusione abitativa, sgomberi e trasferimenti forzati, pignoramenti per debiti che rendevano drammatica l'esclusione abitativa anche nei paesi più avanzati. Lo stesso scopo viene perseguito anche da organizzazioni come i *Madhousers* che aiutano le persone a costruirsi rifugi di fortuna con tecnologie molto semplici e a bassissimo costo²⁸. In aggiunta a questi gruppi di *advocacy* ci sono molti siti utili che offrono informazioni per gli *squatters*: *Squat!net* è uno di questi. Molti *squatters* usano la rete per scambiarsi informazioni. Ci sono anche molti *squatter blog*, uno dei più famosi è quello di Robert Neuwirth *Squatter city*²⁹.

3.4 Homesteading rurale, movimenti neoecologisti e comunità intenzionali

Un forte impulso all'autocostruzione di recente è stato dato dai movimenti neoecologisti con un ritorno all'*homesteading* rurale e cioè a un'idea di vita semplice legata al concetto di autosufficienza, e di non dipendenza sia nella costruzione dell'alloggio che nella produzione di energia, cibo e molti altri beni di prima necessità attraverso la pratica del *Do it yourself*, con interessanti ibridazioni tra vita rurale e urbana, trasferendo in città pratiche tipiche delle aree suburbane come l'orticoltura di autoconsumo, l'autoproduzione energetica etc. Molti di questi movimenti derivano dalle comunità intenzionali sorte negli anni Sessanta e dalle pratiche dal movimento hippy-pyno sviluppato una ricerca sulle tecnologie appropriate e sulla biorarchitettura che in alcuni casi ha prodotto modelli costruttivi ormai universalmente accettati (e in continua evoluzione grazie alle sperimentazioni individuali) come ad esempio le *Earthship*, case solari passive autosufficienti, economiche, che si possono costruire facilmente senza alcuna conoscenza specialistica, utilizzando materiali di scarto, progettate a metà anni Settanta dall'architetto Mike Reynolds³⁰.

²⁶ <<http://www.economichumanrights.org/index.shtml>>.

²⁷ <<http://www.habitants.org/>>.

²⁸ <<http://www.madhousers.org/shelter.shtml>>.

²⁹ <<http://squattercity.blogspot.com/>>.

³⁰ <<http://earthship.com/>>.

3.5 Una rilettura dell'*homesteading* urbano contemporaneo come risposta alla crisi abitativa

Alcune riletture dell'*homesteading* urbano come modalità storica per fronteggiare le crisi abitative sono venute di recente anche da economisti come Eduardo M. Peñalver che in un articolo lo analizza in questo modo:

Lo *squatting*, o uso illegale di proprietà altrui, tende a emergere quando la povertà e la mancanza di alloggio si intersecano con una proprietà assente (come nel caso della frontiera del West nel XIX secolo). [...] Un secolo dopo l'*homesteading* divenne urbano. Negli anni Settanta città dopo città il mercato delle abitazioni collassò a causa di rivolte, segregazione razziale e la fuga della *middle class* bianca da certi quartieri. I governi locali acquisirono centinaia di alloggi vuoti dai proprietari che non pagavano le tasse, ma piuttosto che rigirare queste proprietà agli abitanti poveri rimasti in cerca di case a basso costo, cercavano di metterle all'asta facendole ricadere nelle mani degli speculatori, che spesso di nuovo evitavano di pagare le tasse. Nel frattempo gli edifici vuoti diventavano ricettacolo di crimine e spaccio. In risposta gruppi di *squatters* sostenuti da organizzazioni come ACORN (*Association of Community Organizations for Reform Now*) cominciarono a rilevare le case sfitte possedute dalla città. Molte amministrazioni preferirono usare la mano pesante contro gli *squatters* mentre altre preferirono avere un approccio più misurato avviando programmi attraverso i quali gli *homesteaders* urbani potessero acquisire le case attraverso lo *sweat equity*. Oggi si presenta una situazione simile a causa della recente recessione. Aumenta la disoccupazione e la condizione di *homelessness*. Tra il 2007 e il 2008 il numero delle famiglie che si sono presentate ai rifugi per *homeless* sono aumentate a NYC del 40%, in Massachusetts nello stesso periodo l'incremento fu del 30%. Allo stesso tempo la quantità di case sfitte è ai massimi livelli. [...] I governi locali si sono interrogati su come affrontare la cosa dividendosi tra coloro che agiscono per reprimere il fenomeno e coloro che cercano altre soluzioni [...] Le città dovrebbero resistere alla tentazione di rispondere a un aumento delle occupazioni semplicemente aumentando la repressione ma dovrebbero attaccare il problema dal lato della domanda e dell'offerta. Dal lato dell'offerta il governo dovrebbe penalizzare proprietari che accumulano case sfitte imponendo crescenti tasse sulle proprietà vuote e muovendosi aggressivamente per sequestrare proprietà vuote quando i proprietari non pagano le tasse.

Dal lato della domanda i governi dovrebbero estendere i programmi di *homesteading* permettendo e aiutando persone a basso reddito a rilevare case sfitte.

Questi programmi ebbero un successo marginale negli anni Settanta in parte per mancanza di fondi ma anche per la difficoltà di restituire le condizioni di abitabilità a edifici abbandonati da lungo tempo. La casa che rimane vuota nella congiuntura attuale è invece relativamente nuova e dovrebbe essere più semplice per gli *homesteaders* ripararla. Il governo federale dovrebbe muoversi velocemente anche per proteggere coloro che hanno problemi finanziari a causa di pignoramenti e sfratti, richiedendo alle banche di affittarle ai precedenti proprietari a valore di mercato equo. Infatti, come una lettera scritta di recente all'editore del *New York Times Magazine* osserva, permettere ai vecchi proprietari di rimanere come affittuari nelle case pignorate aiuta a salvaguardare il valore delle case, il che è buono per gli occupanti, per le banche e per il mercato immobiliare nel suo complesso. L'improvviso aumento degli *squatters* mostra che il mercato immobiliare è fuori forma. La soluzione non è scacciare gli *squatters* ma riportare il mercato in equilibrio aiutandoli a trovare un posto che possano chiamare casa (Peñalver 2009).

4. Autocostruzione nei paesi in via di sviluppo: Africa, Asia, America Latina

La sezione sui paesi in via di sviluppo comprende diversi casi studio dall'America Latina, dall'Asia e dall'Africa. Le caratteristiche che pur nelle differenze locali, accomunano questi paesi sono generalmente i forti fenomeni di crescita demografica e delle agglomerazioni urbane in un contesto di economia di scarsità, anche se per i tassi di crescita dell'economia alcuni di questi paesi si avviano a diventare le nuove superpotenze economiche mondiali, come l'India, il Brasile e la Cina. Tuttavia anche dove l'economia è in forte crescita si registrano tendenze alla polarizzazione della società tra nuovi ricchi e ampie fasce di popolazione sempre più povere e aumentano i fenomeni di inurbamento dalle campagne con la creazione di impressionanti megalopoli in cui la città formale in espansione è assediata spesso dalla città informale. Tutti questi paesi da tempo si confrontano con il problema dell'accesso alla casa per fasce di popolazione povera che spesso trovano l'unica risposta ai propri bisogni primari nell'autocostruzione e nel settore dell'informalità. Per quanto riguarda la pratica dell'autocostruzione privata essa è una caratteristica della maggior parte dell'*housing* prodotto in questi paesi. Le iniziative di *housing* pubblico infatti si concentrano per lo più solo nelle grandi città e costituiscono una risposta minima alle dimensioni del problema. Da diversi anni tuttavia le politiche abitative portate avanti spesso con l'aiuto delle organizzazioni internazionali si sono confrontate con il tema dell'informalità cercando forme di interazione con le popolazioni che abitano questi insediamenti e passando da politiche di trasferimenti forzati e sgomberi a politiche basate sul consolidamento e il miglioramento incrementale degli insediamenti esistenti o sulla messa a disposizione di aree infrastrutturate destinate all'autocostruzione. Nei casi più virtuosi questi programmi si sono associati a programmi comunitari per la creazione di servizi sociali e attività microimprenditoriali, nella consapevolezza che il miglioramento delle condizioni di vita non fosse legato solamente alla disponibilità di un'abitazione decente.

4.1 Le caratteristiche dell'autocostruzione privata

Il meccanismo secondo il quale avviene la produzione dell'abitazione privata in autocostruzione, caratteristica prevalente dei modi di produzione dell'*housing* nei paesi in via di sviluppo, è caratterizzato dall'assenza di intenzioni speculative (poiché l'abitazione si realizza non per essere comprata o venduta ma per rispondere alle necessità abitative del nucleo familiare), dal fatto di essere realizzata spesso dagli stessi abitanti e dall'incrementalità. Il processo inizia infatti con l'ottenimento più o meno formale di un lotto di terreno, la costruzione avviene in maniera progressiva a partire dall'autoproduzione del materiale necessario (ad esempio mattoni in terra cruda). L'accesso a un lotto di terreno è uno dei problemi principali che si trovano a fronteggiare gli autocostruttori, data la scarsità e il costo di questo bene soprattutto nelle aree di grande espansione urbana. Molti infatti praticano l'autocostruzione dopo l'invasione non autorizzata di terreni che spesso avviene collettivamente. La realizzazione dell'abitazione avviene in modo progressivo, a partire da un nucleo iniziale provvisorio che viene nel tempo consolidato e ampliato.

La situazione del parco abitativo così realizzato è in generale caratterizzata da deficit qualitativo: bassa qualità costruttiva, scarso livello di dotazione di servizi pubblici soprattutto in quei casi dove è incerta o inesistente la definizione del diritto di proprietà, anche se si gode di legittimità di fronte alla propria comunità di appartenenza. Il deficit qualitativo costituisce un problema, poiché crea un circolo vizioso tra la continua necessità di nuove abitazioni e quella di recupero dell'esistente fortemente degradato.

4.2 Le politiche di self help e il trattamento degli insediamenti informali

Le caratteristiche del settore dell'informalità e dei meccanismi di formazione e sviluppo di questi insediamenti sono simili e così lo sono state le risposte date attraverso le direttive internazionali dell'*United Nations Human Settlements Programme* (UN-HABITAT), l'agenzia delle Nazioni Unite per gli insediamenti umani, e dai programmi di sostegno della Banca Mondiale. Dagli anni Settanta in poi queste politiche si sono basate sul cosiddetto *site and services approach*, una particolare declinazione della Banca Mondiale in chiave neoliberalista di quelle che erano le teorie di Turner sulla libertà di costruire e sul controllo degli abitanti. In realtà molte di queste politiche sono state attivate sotto il controllo dello stato con una serie di forti contraddizioni e limitazioni che hanno impedito una diffusione dei benefici dell'approccio basato sulle forme di autorganizzazione e sulla mutualità. Questo ha portato nel tempo a una parziale revisione e correzione delle politiche di *self help* nella direzione di un maggiore coinvolgimento della comunità e della integrazione con altre politiche per lo sviluppo integrato delle comunità, di cui sono un esempio l'*Oranji project* in Pakistan, il *Mutirao50* e il programma *Comunidades* in Brasile, progetti considerati degli esempi di *best practices* a livello internazionale. Un caso particolare è quello di Cuba, dove l'autocostruzione è stata sperimentata in una grande programma governativo di costruzione di alloggi negli anni Ottanta in un contesto di economia non capitalista.

4.3 Il ruolo delle organizzazioni di abitanti, del movimento cooperativo e del terzo settore

Molto importanti, soprattutto in questi paesi sono stati i movimenti e le organizzazioni popolari sia in ambito urbano che rurale come spinta alla rivendicazione di diritti e alla promozione di politiche inclusive dei ceti più poveri della società. In Sud Africa grande importanza ha assunto un movimento popolare, l'Abahlali base Mjondolo, nato negli *slum* per difendere gli abitanti dagli sgomberi violenti e rivendicare il diritto alla terra e alla possibilità di costruirsi un'abitazione, conducendo anche una battaglia legale affinché questo diritto venisse riconosciuto, movimento che poi si è allargato alla rivendicazione dell'accesso alle case popolari. A questo movimento africano si ispira, come abbiamo visto, anche il movimento nordamericano *Take back the land* che a sua volta condivide radici ideali con movimenti dell'America latina come il *Movimento dei Sem Terra* in ambito rurale e il movimento dei *Sem Teto* in ambito urbano.

Ma ciò che più impressiona è la forza e l'estensione che ha raggiunto il movimento cooperativo in America Latina. Molte abitazioni in autocostruzione sono costruite attraverso cooperative abitative che in genere riescono ad organizzare prestiti collettivi e micro-credito, molte seguono i principi dell'autogestione e dell'autorganizzazione, molte nascono da organizzazioni di base che praticano processi decisionali democratici e anche il processo costruttivo avviene di solito attraverso i principi solidaristici del mutuo appoggio. Di solito viene controllata la possibilità di vendita delle abitazioni così realizzate privilegiando forme non speculative di utilizzo per il solo nucleo familiare di generazione in generazione, garantendo così la sottrazione permanente di un grande numero di abitazioni alle speculazioni del mercato. In Cile è attivo già dagli inizi del Novecento un sistema dei sussidi per la casa che ha portato sia alla realizzazione di insediamenti autocostruiti al di sotto della decenza, sia a realizzazioni di grandissimo interesse che hanno fatto scuola come quelle della *vivienda progresiva* sperimentata a Iquique dal gruppo Elemental, sviluppata con la partecipazione degli abitanti osservando il modo in cui crescono gli insediamenti informali.

Da questa sperimentazione è nato un concorso internazionale per la *vivienda progresiva* e l'abitazione a basso costo cui hanno partecipato numerosi gruppi da tutte le parti del mondo con risultati straordinari che fanno pensare a questo della casa incrementale come a uno dei più interessanti filoni di ricerca per il futuro sul tema delle abitazioni a basso costo (Anselmi 2004). Un ruolo centrale nello sviluppo dell'autocostruzione hanno svolto anche le organizzazioni internazionali come *Habitat for humanity international* nel fornire assistenza tecnica e organizzativa in collaborazione con i governi nazionali. Alcune cooperative abitative latino-americane sono parte della *Secretaria latinoamericana de vivienda popular* (SeLVIP), una organizzazione nata per discutere alternative al sistema capitalista di *housing* e pianificazione. Il fondatore del Selvip Nestor Jeifetz è anche il fondatore del *Movimiento de ocupantes inquilinos* (MOI) una organizzazione con radici nel movimento di occupazione di Buenos Aires che hanno occupato temporaneamente edifici abbandonati per alloggiare persone nel periodo in cui le loro case venivano costruite attraverso pratiche di mutuo aiuto e autorganizzazione.

In Uruguay le cooperative di abitazione sono nate alla fine degli anni Sessanta come parte del Piano casa nazionale che forniva la cornice legale per la forma di proprietà cooperativa e creava un fondo nazionale al quale ogni impiegato contribuiva con con l'1% della propria paga. Nel 1970 nacque la FUCVAM, la Federazione che le raccoglie, una organizzazione ombrello che è oggi uno dei più ampi e organizzati movimenti popolari dell'America Latina e sta diventando un modello per tutta l'America Latina offrendo supporto e expertise soprattutto in Bolivia e Venezuela. FUCVAM è anche membro dell'*Habitat International Coalition*. Ci sono molte organizzazioni simili in tutta l'America Latina, che organizzano e implementano la costruzione e la gestione degli insediamenti, *Fedevivienda* a Bogota, Colombia, il *Centro de Asesoramiento y Estudios Educativos, Sociales y Urbanos* di Montevideo, Uruguay. Altre organizzazioni si concentrano su formazione e riforme politiche affinché vengano adottate migliori politiche abitative come la *Red Nacional de Asentamientos Humanos* di Cochabamba, Bolivia³¹.

³¹ Le informazioni sui movimenti di abitanti dell'America Latina sono tratte dal sito <<http://www.spatialagency.net/database/south.american.residential.organisations>>.

4.4 Il ruolo della ricerca

Molto interessante anche il ruolo svolto dalle Università nello sviluppo della ricerca e della sperimentazione sulla casa a basso costo e su tutto il settore dell'informalità, in un'ottica di valorizzazione della responsabilità sociale dell'architettura, che trova riscontro in molti Laboratori universitari dell'America Latina. Possiamo citare esperienze come quella della Scuola di architettura di Valparaiso in Cile che ha sviluppato nella *Ciudad abierta* di Ritoque un metodo di lavoro basato sull'attività collettiva e su un percorso di trasformazione diretta del territorio attraverso l'autocostruzione dei luoghi, compresi gli stessi spazi della scuola³². Molto interessanti sono anche i risultati del *Taller internacional de vivienda popular*³³ realizzato tra settembre 2003 e febbraio 2004 con un evento collettivo a dicembre all'Università dell'Avana (Cuba) che ha coinvolto cinque università latinoamericane: la *Facultad de Arquitectura de la Universidad Javeriana de Bogotá* (convocante), la *Facultad de Arquitectura de la Universidad Católica de Quito*, la *Facultad de Arquitectura de la Universidad Iberoamericana de México*, l'*Instituto Superior José Antonio Echeverría de La Habana* e la *Facultad de Arquitectura de la Universidad Rafael Landívar de Guatemala*.

Alcuni programmi di ricerca e sperimentazione in campo tecnologico, ad esempio il programma di cooperazione iberoamericana *Cyted - Ciencia y tecnología por el desarrollo* – del quale abbiamo già citato, a proposito della ricerca sull'evoluzione delle tecnologie facilitanti nei processi di autocostruzione, il subprogramma *Habyted* - hanno coinvolto diverse università e centri di ricerca sul tema dello sviluppo equo e sostenibile dell'habitat sociale cooperando con attori, generando e trasferendo tecnologie sociali, economiche, politiche, di gestione e di produzione che rendono l'America Latina uno dei laboratori più interessanti sullo sviluppo futuro dell'autoproduzione abitativa.

5. Alcune tendenze e strategie emergenti dai casi di studio internazionali

Gli esempi internazionali analizzati in questa ricerca fanno riferimento a fenomeni molto diversi e ovviamente presentano dei problemi di comparazione dei contesti economici, sociali, politici e soprattutto legislativi e normativi, che non consentono di ricavarne dei modelli direttamente applicabili al contesto italiano. Quest'ultimo è caratterizzato da una percentuale molto bassa di alloggi sociali con criteri di accesso ristretti e dall'assenza di soggetti terzi nella produzione di *housing* sociale, a differenza ad esempio del sistema inglese basato sulle *housing associations*. Dal versante più politico è anche molto più difficile che si espliciti quel ruolo di pressione sui governi per l'affermazione del diritto alla casa svolto dai movimenti cooperativi e di abitanti nell'America Latina o dal terzo settore nato negli anni Settanta negli USA dall'*advocacy planning*.

³² <<http://www.ead.pucv.cl/1992/ritoque-ciudad-abierta/>>.

³³ <<http://www.puce.edu.ec/arquiteturaweb/paginas/galeria/taller001.htm>>.

L'unico ruolo di spinta politica e sociale all'innovazione in questo campo in Italia è stato giocato dai movimenti di lotta per la casa nelle grandi città, con risultati di un certo rilievo nell'attivazione di politiche pubbliche solo nel caso di Roma con l'autorecupero. In generale la politica continua a vedere la produzione di case solo come una delle industrie più potenti del paese.

Lo sviluppo del *self help* può essere letto all'interno di tendenze generali nella società post moderna: in negativo verso lo smantellamento delle forme di welfare e la creazione di nuove forme di segregazione sociospaziale e in positivo verso forme di autorganizzazione sociale che stanno innovando le politiche dal basso in molti campi proponendo inedite forme ibride di relazione tra pubblico e privato e tra cittadini e istituzioni. Possiamo qui tentare di riassumere alcune di queste tendenze:

- Tendenza all'indebolimento delle categorie di nord e sud del mondo: i fenomeni di globalizzazione portano a dover affrontare fenomeni simili in paesi con diversi livelli di sviluppo, come è accaduto ad esempio per la categoria dell'informalità urbana e le strategie per il suo trattamento, e ci sono delle lezioni comuni che possiamo imparare.
- Tendenza a trattare le situazioni di informalità attraverso processi di autorganizzazione e autodeterminazione delle comunità per il miglioramento degli insediamenti esistenti piuttosto che attraverso il loro sradicamento.
- Tendenza anche nei paesi dove il diritto a un'abitazione degna non è esplicito nella costituzione a promuovere il riconoscimento del diritto umano fondamentale a rispondere in modo diretto ai propri bisogni (crearsi un riparo, alimentarsi, lavarsi...) senza che questo possa costituire reato. Da queste posizioni si sviluppano nel nord e nel sud del mondo movimenti che lottano per il diritto alla terra, ad una abitazione degna e poi si allargano alla lotta contro i fenomeni di gentrificazione e le espulsioni, alla difesa dei beni comuni etc.
- Tendenza anche nei paesi ad economia avanzata alla interpretazione articolata delle leggi sul diritto di proprietà e al trattamento delle occupazioni abusive per fronteggiare la crisi abitativa determinata dalle speculazioni del mercato attraverso la legalizzazione e la stabilizzazione di situazioni che nascono da necessità e comportano utilizzo e cura del bene (*homesteading urbano* e *sweat equity*).
- Tendenza a non separare il tema dell'abitare a costi accessibili da quello della sostenibilità sociale e ambientale attraverso la sperimentazione di soluzioni ecoefficienti e di nuove forme di abitare.
- Tendenza alla differenziazione delle forme di abitare in conseguenza delle trasformazioni sociali in corso (abitare collettivo, temporaneo, nomade, non standard basato su scelte intenzionali etc.) che richiedono un diverso approccio della pianificazione e delle politiche abitative improntate a maggiore tolleranza e flessibilità.
- Tendenza nel campo della pianificazione alla sperimentazione di forme di pianificazione aperta che hanno un impatto profondo nelle modalità di produzione dell'housing, basate sulla "customizzazione" che possono evolvere verso la creazione di *gated communities* per le classi più abbienti oppure verso la sperimentazione di meccanismi autoregolativi che in passato hanno dato origine a insediamenti spontanei inclusivi (es. *gecekondu* Istanbul etc.).

Dalla interpretazione di queste tendenze si possono individuare alcune strategie che vanno nella direzione della costruzione di insediamenti umani più inclusivi e sostenibili:

- Il *self help* non deve essere interpretato solo come una risposta alla crescente scarsità di risorse pubbliche per affrontare i problemi delle fasce deboli di popolazione o un modo per deresponsabilizzare lo stato dal proprio ruolo redistributivo ma come una opportunità per l'*empowerment* e per la realizzazione di insediamenti umani più rispondenti ai bisogni delle persone e sotto il loro controllo, come sottolineato in numerosi documenti internazionali.
- Organizzazioni del nord e del sud del mondo si battono per l'accesso alla casa sulla base degli stessi principi. La chiave di volta per lo sviluppo di politiche abitative inclusive sembra il riconoscimento del diritto all'abitare come diritto fondamentale dell'essere umano e la sua concreta applicazione. Nei paesi dove questo diritto è riconosciuto in modo esplicito o dove sono molto forti i movimenti popolari e le organizzazioni per i diritti civili sembra esserci un differenza sostanziale nel modo di trattare la categoria dell'informalità, l'abitare precario e le occupazioni, perché sono rese più difficili azioni repressive e modalità violente di trattamento del problema.
- Non c'è autocostruzione e autorecupero senza movimento: quasi sempre le innovazioni nelle politiche che hanno portato all'autorecupero in forme creative di immobili dismessi o all'autocostruzione in forme ecosostenibili, alla sperimentazione di nuove forme di abitare collettivo e cooperativo, sono l'esito di lotte dei movimenti per il diritto alla casa o dei movimenti ecologisti piuttosto che di volontà politiche spesso orientate altrove, per cui l'apertura al dialogo con queste forze all'interno della società è fondamentale per il rinnovamento delle pratiche di trasformazione della città in direzioni non speculative. Dal canto loro i movimenti devono evolvere verso forme più organizzate in grado di controllare i processi di produzione edilizia dal basso sotto diversi aspetti migliorando lo scambio di *know how* e buone pratiche a livello nazionale e internazionale.
- Potenziale dello sviluppo del terzo settore e del sistema cooperativo che deve ritrovare i propri valori più genuini di mutualità e solidarietà sperimentando forme innovative di produzione autonoma di housing sociale e di autofinanziamento e nello stesso tempo facendo pressione sui governi nazionali e sulle organizzazioni internazionali per innovare le politiche dal basso.
- Importanza crescente dell'autorecupero a fronte della necessità di limitare il consumo di suolo e alla crescente disponibilità di contenitori dismessi da sottrarre alla speculazione anche attraverso pratiche di uso temporaneo purché legate a progetti di presa in carico della persona nella transizione verso forme di abitare sostenibile nel tempo come nel caso dello *short life housing*.
- Il successo del *self help housing* come strategia per affrontare nuove e vecchie povertà è legato al raggiungimento della sicurezza della permanenza, all'accesso al credito che può avvenire attraverso diverse modalità (mutui facilitati, microcredito, fondi di rotazione etc.) e alla integrazione con politiche sociali, sanitarie e per il lavoro.

- Il primo problema da affrontare tuttavia è l'accesso alla terra (attraverso la destinazione di aree all'autocostruzione o la legalizzazione delle situazioni di abitare informale esistenti quando determinate dalla necessità e non dalla speculazione), oltre che il suo controllo pubblico.
- La possibilità che i terreni rimangano nelle mani pubbliche sembra una delle discriminanti per lo sviluppo di progetti di abitare autonomo non speculativi e orientati verso la sostenibilità, il futuro sviluppo delle città è legato alla questione della conservazione dei terreni come beni comuni (attraverso la diffusione di forme di concessione in lungo periodo invece che di vendita ai privati e di altre forme di uso e proprietà collettiva).
- Anche riguardo alla proprietà delle case si possono sperimentare forme di proprietà collettiva alternative alla proprietà individuale e all'affitto come dimostrato dalla diffusione di modelli di *shared ownership* o di cooperative abitative *limited equity*.
- Molte sperimentazioni interessanti si basano su una logica incrementale promuovendo lo studio e la realizzazione di unità abitative minime che hanno in se la possibilità di svilupparsi nel tempo man mano che la famiglia trova le risorse per il miglioramento dell'abitazione come insito nel concetto di *vivienda progressiva*, tuttavia questo richiede un profondo riadeguamento normativo dell'attività edilizia pubblica e privata.

Riferimenti bibliografici

- Anselmi C. 2004, *Scarcity Architecture. Elemental Chile: alloggi sociali a basso costo espandibili*, in <<http://architettura.supereva.com/files/20040430/index.htm>>.
- Broome J., Richardson B. 1995, *The Self-Build Book*, Green Earth Books, Devon.
- Burgess R. 1978, *Petty commodity housing or dweller control? A critique of John Turner's views on housing policy*, «World Development», 6.
- Burgess R. 1981, *Ideology and urban residential theory in Latin America*, in Herbert, D.T., Johnston, R.J., (a cura di), *Geography and the urban environment: progress in research and applications*, Vol. IV, John Wiley, Chichester.
- Burgess R. 1982, *The politics of urban residence in Latin America*, «International Journal of Urban and Regional Research», 6.
- Caudo G. 2008, *Housing association, la buona ricetta inglese*, in rivista on line Vita.it <<http://www.vita.it/news/view/86629/rss>>.
- Cracking the movement. Squatting beyond the media*, 1994, trad. Laura Moritz, Autonomedia, New York <<http://thing.desk.nl/bilwet/Cracking/contents.html>>
- Dawdance T. 1999, *L'histoire du squat. Mémoire de fin d'étude (1998-99)*, in <http://www.habiter-autrement.org/07.squat/03_sq.htm>.
- Fera G., Ginatempo N. 1982, *Autocostruzione: marginalità o proposta?*, Casa del Libro Editrice, Reggio Calabria.
- Illich I. 1973, *Tools for Conviviality*, Harper and Row, New York.
- Lévy-Vroelant C., Reinprecht C. 2008, *Learning from the past? Essay of a comparative approach of social housing history* in <www.mri.hu/downloads/events/SHWS_2008/session_1_reinprecht.ppt>.

- NaSBA 2008, *Self build as a volume housing solution*, in <http://www.nasba.org.uk/Media/Self_Build_report_final_version.pdf>.
- Nientied P., van der Linden J. 1985, *Approaches to low-income housing in the third world: some comments*, «International Journal of Urban and Regional Research» 9, (3).
- Ospina J. 1987, *Housing ourselves*, Hilary Shipman Ltd, London.
- Ospina J. 1996, *Self-build for Rent and 'The Chisel Model' Training Manual*, South London Family Housing Association, London.
- Ospina J. 1998, *Self-building: the challenge for Britain*, «Housing Review» , 37, (2)
- Peñalver E. M. 2009, *Homesteaders in the hood. Squatters are multiplying in the recession, what should cities do?*, in Slate <http://www.slate.com/articles/news_and_politics/jurisprudence/2009/03/homesteaders_in_the_hood.html>.
- Peñalver E. M., Katyal S. 2010, *Property Outlaws. How squatters, pirates, and protesters improve the law of ownership*, Yale University Press.
- Perin A., Perin S. 2009, *Learning from the periphery (of power)*, paper presentato alla conferenza *Post capitalist city* di Pula, Croazia, 14-16 agosto
- Rabaiotti G. 2004, *La ripresa della questione abitativa*, «Territorio» (29), anche in <<http://eddyburg.it/article/articleview/7101/1/204>>.
- Recalde Rosian S., Menendez Presto A. 2003, *Evaluacion de la participacion de l'usuario en relacion a los sistemas constructivos alternativos utilizado*, <<https://www.docstoc.com/pass/49866825?download=1>>.
- Rudosfky B. 1977, *Architettura senza architetti*, Editoriale scientifica, Napoli.
- Rudosfky B. 1979, *Le meraviglie dell'architettura spontanea*, Laterza, Bari.
- Tosi A. 1994, *Abitanti: le nuove strategie dell'azione abitativa*, Il mulino, Bologna.
- Turner J. F. C., Fichter R. 1972, *Freedom to build*, Mac Millan, New York.
- Turner J. F. C. 1977, *Housing By People, towards autonomy in building environments*, Marion Boyars, London (Pantheon Books, New York).
- UN-Habitat 1976, *The Vancouver declaration on human settlements*, <http://www.unhabitat.org/declarations/The_Vancouver_Declaration.pdf>.
- UN 2000, *Millennium Development Goals* <<http://www.un.org/millenniumgoals/bkgd.shtml>>.
- UN-Habitat 2009, *Planning Sustainable Cities - Global Report on Human Settlements*, Earthscan, London.
- <<http://www.unhabitat.org/downloads/docs/GRHS2009/GRHS2009.pdf>> (03-11)
- Ward C. 1983, *Housing: An anarchist approach*, Freedom Press.
- Ward C. 1985, *When we Build Again. Lets have Housing That Works*, Pluto Press.
- Ward C. 2002, *The hidden history of housing*, in <<http://www.historyandpolicy.org/papers/policy-paper-25.html>>.
- Ward C. 2002, *Cotters and squatters. Housing's hidden history*, Five Leaves Publications, Nottingham.
- Wates N., Wolmar C. 1980, *Squatting: The real story*, Bay Leaf Books.

6. Selezione di esperienze internazionali di autoproduzione abitativa³⁴

6.1. rural studio/\$20k houses/dave's house/alabama/usa

Mission organizzazione: Autocostruzione come percorso di formazione e ricerca-intervento nella comunità per giovani architetti

Tipologia: Le \$20k houses sono delle costruzioni sperimentali per arrivare a definire un modello di abitazione rurale monofamiliare a basso costo, facile e veloce da realizzare

Progetto e realizzazione: team di studenti e insegnanti di Rural Studio, Università di Auburn

Destinatari: popolazioni povere dell'Alabama rurale (Hale County)

Tecnologia Dave's house: struttura in legno, tetto in lamiera, fondazione leggera su pali in legno, rivestimento esterno in lamiera metallica

Periodo: 2005-2009



In questa pagina: immagini della Dave's House di Danny Wicke per gentile concessione di Rural Studio.

Rural Studio è un laboratorio di progettazione/costruzione della Scuola di Architettura della Auburn University, fondato nel 1993 dagli architetti Samuel Mockbee e D.K. Ruth (dopo la morte di Samuel Mockbee, nel 2001, è guidato da Andrew Freear), la cui missione è quella di educare gli studenti di architettura a progettare tenendo conto delle responsabilità etiche e sociali della professione e contribuire, con il proprio lavoro pratico, a migliorare le condizioni di vita delle comunità disagiate dell'Ovest rurale dell'Alabama. Del processo formativo della figura professionale definita come "architetto cittadino" fa parte integrante una esperienza di progettazione e autocostruzione di un edificio per la comunità cui partecipano gruppi di studenti con i loro insegnanti.

³⁴ Le esperienze qui riportate sono una selezione di un più ampio numero di casi analizzati nel corso della ricerca. Data l'estensione del campo di indagine ad aree geografiche molto distanti tra di loro, la ricerca si è svolta soprattutto sul web. Non è stato quindi possibile costruire un modello di scheda standard data la diversa tipologia, qualità e quantità di informazioni che è stato possibile ricostruire dai materiali raccolti.

Nella prima fase della sua esistenza Rural Studio ha costruito case attraverso processi di consultazione dei futuri residenti, usando materiali recuperati o donati: dagli scarti di feltro alla carta. Questo era (è) il risultato di un approccio all'architettura sostenibile e sensibile al contesto così come una risposta all'estrema esiguità dei budget a disposizione. Ad oggi, Rural Studio ha completato circa 120 edifici pubblici e privati, evolvendo verso progetti sempre più complessi. Tra questi ci sono le \$ 20K House, un progetto di ricerca che mira ad affrontare la penuria di alloggi a prezzi accessibili a Hale County (nella parte occidentale dell'Alabama) e rappresenta un ampliamento del campo di applicazione della scuola e del suo impatto potenziale. Il 40% della regione, quasi 6.500 residenti, può beneficiare di prestiti per la casa federale, ma pochi riescono ad accedere a prestiti oltre i ventimila dollari, e molti, spesso anziani o disabili, vivono in case mobili in condizioni estremamente precarie. Nel tentativo di migliorare questa situazione, ogni anno, dal 2005, un nuovo gruppo di studenti di Rural Studio ha progettato una casa che può essere costruita con 20.000 dollari ed è un potenziale modello per abitazioni rurali a basso costo. Finora sono stati elaborati nove progetti (uno all'anno, tranne che nel 2007-08, quando sono stati sviluppati quattro progetti in parallelo) e costruiti dagli studenti con l'aiuto dei loro istruttori.

\$20K House VIII/Dave's House

Il team dell'anno 2008-09 è arrivato più vicino alla creazione di un prototipo efficace, concentrandosi sulla rielaborazione e il miglioramento di un modello precedente invece di progettare uno nuovo. La tipologia che è stata sviluppata è quella della Shotgun house precedentemente applicata alla Frank's house (versione II). Dopo quasi un anno di progettazione, il team ha discusso il progetto con il cliente e con un'impresa di costruzione, arrivando a ridurre al minimo i costi e accelerando i tempi di costruzione. Collocata su una fondazione su pali, la casa, costruita per David Thornton, residente nella contea di Hale, è un open space all'interno, ad eccezione di un nucleo che racchiude il bagno e separa la camera da letto dal resto dello spazio. Il risultato è un spazio arioso e ben ventilato, adatto per gli estremi del clima dell'Alabama. Rispetto alla precedente sperimentazione la tipologia della Dave's house risulta ampliata, poiché un contenuto aumento dimensionale non impatta molto sui costi di costruzione, modificata la posizione e la dimensione del portico vetrato, le tecniche costruttive e i dettagli vengono semplificati e i materiali selezionati per permettere una maggiore rapidità dei tempi di costruzione (ridotti a 3-4 mesi), diminuendo in modo consistente i costi di materiali e di lavoro e ricavando così anche un profitto d'impresa nel caso di una realizzazione tradizionale. Per rispondere alle critiche sui materiali delle precedenti 20k houses, il pino è stato sostituito, come materiale di rivestimento, dal metallo corrugato in facciata e dal metallo verniciato di bianco sul retro. È stata migliorata anche la privacy degli ambienti di servizio. La Dave's house è la prima ad essere testata come "Model house" con un appaltatore, un passo verso la formalizzazione di un modello replicabile e un nuovo paradigma per le abitazioni rurali a basso costo.

Fonti

<<http://apps.cadc.auburn.edu/rural-studio>>.

<http://www.moma.org/interactives/exhibitions/2010/smallscalebigchange/projects/house_viii_daves_house>.

6.2 uhab/alphabet city/new york/usa

Mission dell'organizzazione: attraverso l'Urban Homesteading trasformare inquilini abusivi in membri di cooperative a proprietà collettiva autogestita

Tipologia: Autorecupero di 11 edifici occupati

Proprietà: Comune di New York

Destinatari: Squatter

Soggetto mediatore: Urban Homesteading Assistance Board

Strumento: Cooperativa limited equity costituita tra gli squatter

Periodo: 2002-2010



In questa pagina: immagini degli squat ABC No Rio e Umbrella House per gentile concessione di Salim Virji.

Uhab (*Urban homesteading assistance board*) è un'organizzazione no profit nata negli anni Settanta durante la crisi economica che colpì la città di New York provocando l'abbandono di numerosi edifici da parte dei proprietari, il cui scopo è trasformare gli affittuari in proprietari degli alloggi attraverso forme di proprietà collettiva e gestione democratica grazie alla costituzione di cooperative abitative "limited equity" che garantiranno l'accessibilità economica perpetua degli alloggi alle persone che non hanno mezzi.

Una serie di politiche fiscali adottate nei primi anni Settanta avevano portato il Comune a entrare in possesso di più di 11.000 edifici residenziali abbandonati dai proprietari nel solo anno 1978. La città di New York voleva liberarsi dall'incombenza della gestione immobiliare di un patrimonio così consistente e visto che le possibilità abitative si stavano restringendo sempre più per le famiglie a basso reddito, l'UHAB (Urban Homesteading Assistance Board) raccolse la voce di molte delle persone che rischiavano di rimanere senza casa e colse l'opportunità negoziando accordi in tutta la città per creare abitazioni in proprietà a basso costo, togliendo questi edifici dalla gestione della città.

In particolare ha aiutato, nel 2002, a mediare un accordo, tra l'amministrazione del sindaco Bloomberg e i residenti che occupavano 11 edifici di proprietà della città nel Lower Manhattan East Side, che ha creato molto dibattito.

Il movimento degli squatters ad Alphabet city

Il movimento degli squatters a partire dagli anni Settanta aveva trovato terreno fertile in diverse realtà metropolitane degli Stati Uniti e tra queste New York è stata una delle più significative, a causa anche delle spese di alloggio che sono sempre state tra le più alte della nazione. Questi costi elevati derivano da una richiesta incredibilmente elevata in un mercato molto ristretto (il tasso di alloggi vuoti a New York City è stato costantemente al di sotto del cinque per cento dal 1974), con il risultato di elevati tassi di senzatetto e di case occupate, e un numero crescente di famiglie a basso reddito che sono costrette a spendere più del 30 % del proprio reddito per l'affitto. Gli occupanti, arrivati un po' da tutto il mondo, si erano impossessati di diversi edifici abbandonati e fatiscenti, soprattutto nella zona della cosiddetta Alphabet City, un quartiere ghetto tra il Lower east side e l'East village a Manhattan, il cui nome deriva dalle Avenues A, B, C e D, contraddistinte solo con una lettera dell'alfabeto. Si stima che nel 1990, vi erano tra i 500 e i 1000 abusivi che occupavano 32 edifici nel *Lower East side* di Manhattan.

Molti edifici erano stati abbandonati a causa delle speculazioni dei proprietari o delle incursioni della polizia per il controllo dello spaccio di stupefacenti. Gruppi di artisti avevano iniziato a viverci e a utilizzare gli edifici occupati come spazio per atelier. Le esperienze dello Squatter movement europeo avevano portato a New York idee di vita cooperativa, la presenza all'interno degli squat di ambienti di socializzazione, la creazione di network tra le diverse realtà per lo scambio di strumenti e informazioni. Dal 1995 tuttavia iniziò un'ondata di sgomberi violenti che portarono alla progressiva diminuzione del numero degli squatters, a fronte di un rapido processo di gentrificazione in corso.

All'inizio del 2000 dei 35 edifici originari se ne erano salvati 12. Nel 2002, undici di essi hanno firmato un accordo con il consiglio comunale attraverso la mediazione dell'Urban Homesteading Assistance Board, ponendo fine all'epoca della cosiddetta "Alphabet City" di Manhattan, culla di movimenti culturali e artistici underground, e compiendo quel processo di gentrificazione che l'avrebbe resa diversa per sempre. Il primo squat a completare la conversione in cooperativa limited equity a maggio 2009 è stato il Bullet Space, uno spazio espositivo e abitativo per artisti cui sono seguiti il C-Squat e il centro sociale ABC No Rio, fondato nel 1980.

La mediazione di UHAB nel Lower East Side

Durante i negoziati nel Lower East Side, UHAB ha aiutato gli occupanti che vivevano in alcuni degli edifici da oltre 15 anni, a mediare l'accordo con il governo della città per passare la proprietà degli immobili attraverso UHAB agli occupanti. Gli occupanti, che avevano resistito a un certo numero di tentativi di sgombero da parte del governo, avevano registrato migliaia di ore di lavoro nella ristrutturazione degli edifici. Alcuni di essi si erano avvicinati a UHAB chiedendo un aiuto per rendere la loro proprietà legale, grazie alla fiducia che l'organizzazione aveva nei diritti di proprietà degli inquilini e il suo stretto rapporto di collaborazione con la città.

Dopo tre anni di colloqui riservati, è stato raggiunto un accordo per il quale il governo avrebbe dovuto vendere i palazzi ad UHAB come se fossero vuoti, per il prezzo simbolico di \$ 1 ciascuno. UHAB avrebbe agito in ogni edificio per finanziare lavori di ristrutturazione attraverso il cash equity, finanziamenti bancari, e altre fonti.

Dopo che i lavori di ristrutturazione sarebbero stati completati, UHAB avrebbe rigirato gli edifici agli occupanti che ne avrebbero ottenuto la proprietà e la gestione come cooperative limited equity. Anche se UHAB di solito non aveva mai lavorato con squatter in edifici che il governo considerava vuoti, il progetto non era del tutto fuori dall'ordinario.

Uno dei lavori più tipici di UHAB, infatti, avviene attraverso il programma Tenant Interim Lease (TIL), un programma sviluppato con molte municipalità per creare opportunità di legalizzazione in edifici municipali occupati imponendo agli inquilini di formare una associazione per chiedere di diventare proprietari.

Durante un periodo di prova di autogestione, gli inquilini fanno una formazione presso UHAB su gestione finanziaria, manutenzione, riparazione e processi decisionali democratici. Essi devono anche raccogliere l'affitto, pagare piccole riparazioni e compilare i documenti finanziari per dimostrare che sono in grado di condurre l'edificio come una cooperativa. Se i leader dell'edificio superano brillantemente questo periodo di prova, possono qualificarsi per l'ottenimento di un sussidio comunale per la ristrutturazione fino a \$ 75.000 per appartamento e ottengono infine il diritto ad acquistare come cooperativa limited equity gli appartamenti a un prezzo di \$ 250 ciascuno.

Nel caso di Alphabet city questa innovativa transazione immobiliare ha richiesto tre anni di negoziazioni per assicurare benefici a tutte le parti coinvolte: gli occupanti, la città e la comunità locale. In primo luogo, permetteva agli occupanti di restare nelle loro case in modo legale, dando loro diritti di proprietà equivalenti a quelli di tutti gli altri soci di cooperative. In secondo luogo, il dispositivo aiutava la città nella sua politica di riduzione del patrimonio abitativo di sua proprietà.

E infine, i nuovi residenti potevano continuare il loro impatto positivo sulla comunità - un quartiere che era stato in precedenza controllato da spacciatori e gang. Attualmente, UHAB ha oltre 70 edifici con oltre 1.500 unità nelle varie fasi del processo di sviluppo di cooperative. Il personale UHAB gestisce anche corsi di formazione e seminari su tutti gli aspetti del *self help housing* e della conduzione di cooperative.

Il personale UHAB rimane a contatto con gli inquilini per aiutarli a superare le crisi e fornisce una formazione supplementare e l'assistenza per contribuire ad affrontare problemi fiscali e di richiesta di prestiti. UHAB fornisce anche servizi alle proprie cooperative che includono focus group e piano di assicurazione di responsabilità, contabilità informatizzata, e una miriade di risorse online.

Fonti

<www.uhab.org>.

<<http://en.wikipedia.org/wiki/Squatting>>.

Alessandra Del Re, "Vita da squatter", articolo pubblicato il 28 settembre 2003 in

<<http://news2000.libero.it/editoriali/edc66.html>>.

6.3 take back the land/umoja village/miami/usa

Mission dell'organizzazione: diritto alla casa per gli homeless, autodeterminazione della comunità afroamericana e lotta alla gentrificazione

Tipologia: villaggio autogestito e autocostruito

Destinatari: homeless afroamericani

Tecnologia: autocostruzione con materiali di recupero

Organizzazione: Take back the land

Periodo: 2006-2007



L'Umoja Village Shantytown è stata fondata il 23 ottobre 2006 nella sezione di Liberty City di Miami, Florida, in risposta a processi di gentrificazione e mancanza di alloggi a basso costo in corso nell'area. "Umoja" è una parola swahili che significa "unità", da cui il nome "Villaggio dell'unità".

La realizzazione del villaggio avvenne sotto la spinta dell'organizzazione Take Back the Land e delle idee del suo animatore Max Rameau, del Centro Pan-Africano di Sviluppo. Il Villaggio Umoja rappresentava non solo una forma di lotta alla gentrificazione, ma era soprattutto una "lotta per la terra", sullo stampo del MST brasiliano (Movimento dei Lavoratori Senza Terra) e di movimenti simili nati in Sud Africa (Abahlali baseMjondolo). Come fautore del panafricanismo, inoltre, Rameau affermava che i neri avrebbero dovuto poter autogestire il territorio delle comunità nere. Il villaggio è stato costruito con l'aiuto della locale sezione di anarchici bianchi e ispanici, sotto la guida politica di Take Back the Land.

Dopo mesi di progettazione, un gruppo di appartenenti a Take Back the Land ha preso il controllo di un terreno abbandonato all'angolo delle St. 62a e 17a Ave. NW. Il lotto era vacante da circa otto anni dopo la demolizione delle case popolari preesistenti da parte del Comune di Miami.

Gli attivisti di Take back the Land hanno eretto numerose tende e costruito baracche in legno, al fine di fornire un alloggio per le persone senzatetto della zona. Funzionari della polizia, della città di Miami e del Miami-Dade County non sono riusciti a sfrattarli grazie al punto di riferimento costituito da una sentenza legale del 1996 relativa al Poitinger settlement.

Dopo anni di arresti di persone senza fissa dimora, la città di Miami era stata citata in giudizio dall'American Civil Liberties Union (ACLU) e alla fine le persone avevano potuto stabilirsi nell'insediamento a patto che rispondessero ai seguenti criteri:

In questa pagina: immagini di Umoja Village per gentile concessione della Max Rameau Papers, Special Collections, University of Miami Libraries, Coral Gables, Florida.

1. essere senza fissa dimora;
2. trovarsi su suolo pubblico;
3. non trovare letti disponibili presso rifugi per i senzatetto in città;
4. essere impegnati nel cercare di svolgere le funzioni primarie per la sopravvivenza (“life sustaining conduct”) quali mangiare, dormire, lavarsi, rispondendo alle necessità naturali (“responding to calls of nature”), riunendo e costruendo “strutture temporanee” per proteggersi dalle intemperie.

Take Back the Land ha sfruttato l'accordo legale per costruire la baraccopoli di Miami. Alla fine di dicembre, Umoja Village ospitava circa 50 persone senza tetto ed aveva attirato l'attenzione di molti media locali e nazionali, oltre a essere raccontato in una serie di documentari e blog. I residenti amministravano il Villaggio, votando dove e come costruire, distribuire le donazioni, accogliere nuovi residenti e sfrattarne altri. Umoja Village ottenne ampi consensi nella comunità e così fu in grado di respingere con successo i numerosi tentativi di sfratto da parte di funzionari del governo. Il 23 aprile 2007, Umoja Village, a sei mesi dalla sua fondazione, aveva attivato numerose campagne, tra cui la sostituzione delle baracche di legno con più durevoli hexayurts (costruzioni autonome ispirate alle yurte), la costruzione di un pozzo per l'acqua, l'impegno nelle battaglie locali anti-gentrification e pro-housing, le battaglie per i diritti legali alla terra nei confronti della città di Miami, e progettava di acquistare terreni e costruire case a basso reddito.

Il 26 aprile 2007, il giorno in cui era prevista la costruzione delle prime hexayurts, l'Umoja village fu distrutto da un misterioso incendio. Non ci furono vittime o feriti. La polizia di Miami ha arrestato 11 attivisti e residenti che avevano tentato di rimanere sul terreno e la municipalità ha eretto un recinto di filo spinato attorno alla proprietà nello stesso giorno.

Al fine di evitare le proteste, l'amministrazione locale ha offerto a Take Back the Land la proprietà di un terreno, al fine di costruire alloggi a basso reddito, per rinnegare subito dopo l'offerta sotto la pressione di poteri e interessi locali. In data 23 ottobre 2007, Take Back the Land ha annunciato di avere identificato alcune case pubbliche e private vuote e vi ha trasferito alcune famiglie, con una azione chiamata “liberazione delle case”.

A partire dal febbraio 2008, Take Back the Land aveva una lista di attesa di 14 famiglie in attesa di spostarsi nelle case liberate. Nel mese di febbraio, Max Rameau ha pubblicato un libro che racconta in dettaglio l'esperienza: “Take Back the Land: Land, Gentrification e Umoja Shantytown Village”.

Fonti

<<http://takebacktheland.blogspot.com>>.

<http://en.wikipedia.org/wiki/Umoja_Village>.

It takes a village, documentario visibile su: <<http://www.youtube.com/watch?v=eiY1JcCSEyI>>.

Reportage fotografico di Rolf Ross visibile su: <<http://www.flickr.com/photos/rolferossphotographs/sets/72157594467133100>>.

6.4 habitat for humanity international

Mission organizzazione: organizzazione internazionale di volontariato per l'accesso a un alloggio dignitoso attraverso la pratica dell'autocostruzione

Periodo: 1976 - in corso

In questa pagina: immagini di volontari e destinatari delle case in auto-costruzione per gentile concessione di Habitat for Humanity.



HFLI è un'organizzazione no-profit d'ispirazione cristiana che si propone di eliminare povertà o mancanza di alloggio. Habitat dalla sua fondazione nel 1976 da parte di Millard Fuller insieme a sua moglie Linda, ha costruito e ristrutturato più di 350.000 case di tutto il mondo, fornendo a più di 1,75 milioni di persone un alloggio sicuro e decoroso a prezzi accessibili. Attraverso il lavoro volontario e donazioni di denaro e di materiali, Habitat costruisce e riabilita case semplici e dignitose, con l'aiuto delle famiglie che le abiteranno.

Le case di Habitat vengono poi vendute alle famiglie partner, senza alcun scopo di lucro e finanziate con prestiti accessibili. I pagamenti mensili dei mutui dei nuovi proprietari di case vanno in un Fondo di rotazione che viene utilizzato per costruire o ristrutturare ancora più case da Habitat.

Oltre a un acconto ed ai pagamenti mensili dei mutui, i proprietari investono centinaia di ore del proprio lavoro attraverso lo "sweat equity" nella costruzione della loro casa Habitat e delle case di altri. L'organizzazione si avvale anche di un impressionante numero di volontari e di un efficace sistema di fundraising. Molte chiese e altri luoghi di culto (sinagoghe, templi, moschee, ecc.) ospitano sponsor e forniscono una grande quantità di volontari dalle loro congregazioni. Alcune aziende e imprese forniscono un sostegno finanziario ai progetti e/o donano materiali da costruzione. Molti politici e celebrità si sono offerti come volontari per Habitat, dato l'alto profilo dell'organizzazione nell'ambito del no profit. Ogni anno sono organizzati diversi megaeventi per la raccolta fondi e diversi programmi di volontari di tutte le età e di tutti i ceti sociali.

Habitat for Humanity lavora in più di 90 paesi e più di 3.000 comunità in tutto il mondo. Gli affiliati o le associazioni locali sono supportati dal gruppo nazionale e dagli uffici regionali e di settore che forniscono formazione, informazione e supervisione. Per accedere a un programma di autocostruzione della casa di HFHI tuttavia negli USA le famiglie sono tenute a dimostrare la capacità di pagare per la loro casa, oltre a dover dimostrare di avere bisogno di un alloggio e di non avere crediti pendenti o precedenti penali. Con questi requisiti, molti senza tetto e famiglie a basso reddito non possono riuscire a qualificarsi per una casa Habitat.

Altre critiche ai programmi di Habitat vertono soprattutto sul rapporto costi-efficacia che dovrebbe comprendere tutti i costi connessi con la costruzione di una casa Habitat, incluso il costo del tempo di volontariato e formazione, le spese di viaggi e quelle accessorie a carico dei volontari.

L'inserimento di tali costi solleva la questione se la costruzione di una casa in questo modo costituisca un uso efficiente delle risorse, in particolare nei paesi in via di sviluppo, dove il lavoro è relativamente poco costoso, la disoccupazione è alta, e la valuta locale è a buon mercato quindi l'acquisto della manodopera locale e delle forniture potrebbero portare ad un aumento del numero di case costruite.

Fonti

<<http://www.habitat.org>>.

<http://en.wikipedia.org/wiki/Habitat_for_Humanity_International>.

6.5 *mutirão* 50/fortaleza/brasil

Organizzazioni coinvolte: CONPOR (Consiglio Popolare di Rondon), municipio di Fortaleza e GRET (Groupe de Recherche et d'Echange Technologiques)

Mission: cooperare per sperimentare un modello innovativo di intervento sugli insediamenti informali

Tipologia: programma integrato di self help per l'autocostruzione di un nuovo insediamento composto da 50 unità abitative di 32 mq, infrastrutture e servizi di base (tra cui asilo per 60 bambini), unito a programma di formazione e creazione di microimpresa

Proprietà: terreni municipalità

Destinatari: ex squatter di insediamenti informali sgomberati

Tecnologia: muratura tradizionale e malta cementizia

Periodo: 1989-1994



Mutirão è una parola che equivale alla parola *Minga* nella cultura andina ed indica una forma di lavoro comunitaria e solidale. In Brasile si dà questo nome alle mobilitazioni collettive basate sull'aiuto reciproco gratuito. Il progetto *Mutirão 50* è un progetto di microubanizzazione messo in piedi da organizzazioni locali, ONG e municipalità locali nel quale gruppi di persone costruiscono le proprie abitazioni attraverso un programma di *self help*. Il progetto è stato realizzato nel Municipio di Caucaia, regione metropolitana di Fortaleza. La regione ha 2,5 milioni di abitanti dei quali 540.000 vivono in "favelas". Si stima che 159.000 abitanti non abbiano accesso a un alloggio adeguato e che 4000 organizzazioni di base siano coinvolte nella battaglia per cambiare le politiche pubbliche nel settore della casa. Nel 1986 venne organizzato il Consiglio Popolare di Rondon (CONPOR) per difendere i diritti di proprietà di circa 18.000 famiglie, con guadagni inferiori al salario minimo, che erano state precedentemente sgomberate per far posto a una nuova strada ed erano state trasferite 19 km fuori della città. Nel 1988 fu firmato un accordo tra il CONPOR, il municipio di Fortaleza e il GRET (*Groupe de Recherche et d'Echange Technologiques*) per dare avvio a un programma di *self help housing* usando terreni messi a disposizione dalla municipalità.

Il progetto

Le 50 unità abitative di 32 mq ciascuna sono state costruite attraverso il *mutirão* facendo una scelta di tecnologie appropriate che privilegiava quelle che riducevano i costi e i tempi di realizzazione ma che erano conosciute e quindi gestibili autonomamente dagli abitanti. La scelta quindi ricadde su tecniche di costruzione in muratura tradizionale con malta cementizia.

In questa pagina: immagini di *Mutirão 50* per gentile concessione di Yves Cabannes.

I materiali da costruzione vennero prodotti sul posto attraverso la creazione di microimprese locali. Oltre alle case dal 1994 il progetto realizzò infrastrutture (drenaggio delle acque, elettricità, acqua, fogne e discarica per i rifiuti), un asilo e un piccolo centro commerciale con 11 negozi. Il progetto prese il suo avvio effettivo, dopo alcune difficoltà iniziali, nel 1989 con un accordo firmato con la nuova amministrazione municipale. Tuttavia il progetto aveva difficoltà di motivazione delle persone finché non venne firmato un contratto che garantiva la legalità delle case.

Da allora in poi il progetto prese piede rapidamente con il completamento dell'asilo nel 1991, delle unità abitative e del centro commerciale nel 1992, la creazione di un Fondo comune per la casa, l'affitto dei negozi, la creazione di un microdistretto industriale per la produzione di carpenteria, tessuti e ferramenta nel 1994 e il completamento delle infrastrutture nel 1995.

Grazie a queste scelte di selezione di tecnologie appropriate e di ottimizzazione nell'uso di risorse limitate il progetto è riuscito a raggiungere gli obiettivi che si era posto ottenendo il riconoscimento di *best practice* dal programma MOST alla Conferenza delle Nazioni Unite di Istanbul (*Habitat International Coalition*) nel 1996.

Le partnership e i processi sociali coinvolti hanno beneficiato la comunità non solo in termini di *empowerment*, orgoglio civico e coinvolgimento ma hanno portato a importanti cambiamenti nell'*housing* e nelle politiche insediative del governo locale e statale. La microimpresa ha ora una produzione giornaliera con costi il 30-40% in meno di quelli disponibili sul mercato, 40 persone inclusi giovani adolescenti hanno ricevuto una formazione nel campo delle costruzioni, il fondo comunitario per la casa è utilizzato da 600 persone all'anno. Il Conpor assicura l'amministrazione locale dei progetti delle donne su incarico dell'Unione delle donne di Parque Potira come parte del Fondo comunitario della casa e per attività di creazione del lavoro.

I due elementi chiave del progetto sono:

- La partnership tra i servizi sociali della municipalità, la comunità, un "capacity building agent" (GRET) e il coinvolgimento dell'università federale di Ceara che ha testato alcune delle tecnologie innovative usate nella costruzione e i materiali. Questa partnership è stata in grado di "imparare facendo" e ha portato al cambiamento nelle politiche municipali e all'attivazione di un forte senso di comunità, capace di gestire i propri insediamenti (case, infrastrutture e servizi). I partners hanno fornito importanti input per lo start up di finanziamenti, tecnologie e formazione di competenze.
- L'approccio olistico all'iniziativa che non si è limitato alla casa e infrastrutture di base ma si è rivolto ai problemi di lavoro, istruzione e formazione, servizi sociali attraverso un approccio partecipativo alla pianificazione decision making e gestione delle risorse su ampia base. Questo ha portato alla istituzionalizzazione di un processo democratico: gruppi di discussione, meeting e assemblee durante i quali vengono prese le decisioni gestite in forma partecipativa. Le risorse mobilitate sono amministrate dai gruppi comunitari e rendicontate ai partner. Il processo sociale coinvolto in queste piccole iniziative ha consentito alla comunità di intravedere un futuro migliore rimanendo realisti. Le esperienze e lezioni imparate sono ora applicabili ad altri tipi di problemi sia da parte della comunità che degli amministratori locali. Il Conpor è stato di recente invitato a condividere la sua esperienza con altre municipalità di Belo Horizonte.

Spin off del programma Mutirao 50: i programmi Comunidades e Casa melhor

Il progetto ha avuto come conseguenza un altro programma intitolato *Comunidades* e un'iniziativa parallela in corso è *Casa Melhor* che cerca di migliorare gli insediamenti informali esistenti. Questa iniziativa fu lanciata in modo sperimentale nel 1994 impiegando fondi allocati su una base uguale dalla municipalità, gli abitanti stessi e gli aiuti internazionali canalizzati dal GRET. A gennaio del 1995 i primi prestiti sono stati distribuiti a 12 famiglie del CONJ. Il sistema si è diffuso rapidamente. Il successo del programma ha portato alla creazione del PAAC (programma d'appoggio all'autocostruzione) che copre un'area più ampia nella quale la municipalità non partecipa finanziariamente. Le maggiori difficoltà incontrate da entrambi i programmi riguardano la certezza del possesso della casa, senza la quale gli abitanti sono riluttanti a indebitarsi per migliorarla e raggiungere accesso ai servizi pubblici come acqua ed elettricità. Questo problema è stato parzialmente superato dal programma ma necessita di essere esteso agli abitanti delle favelas per intero prima che trasformazioni su larga scala possano avvenire. La domanda effettiva per questo programma di prestiti comunque è molto ampia e i partner coinvolti stanno cercando il modo per mobilitare altre istituzioni per creare una banca popolare posseduta dagli stessi beneficiari.

Fonti

<<http://www.unesco.org/most/southam2.htm>>.

Cabannes, Y., From Community development and *Mutirão* to Housing finance and Casa melhor in Fortaleza- Brazil, in *Environment and Urbanization*, Vol.9, No.1 April 1997, in <<http://goo.gl/cwGU2>>.

6.6 usina/habitat vertical autogerido/san paulo/brasile

Mission organizzazione: gruppo di professionisti a supporto dei movimenti popolari organizzati di abitanti

Tipologia: Programma per la realizzazione attraverso il *mutirão* di edilizia pubblica multipiano autogestito da gruppi di comunità

Supporto tecnico progettuale: Usina - *Centro de Trabalhos Para o Ambiente Habitado*

Destinatari: famiglie senza casa provenienti da movimenti popolari organizzati

Tecnologia: tecnologie appropriate sviluppate per permettere la costruzione di complessi di edifici a più piani da parte degli stessi residenti

Periodo: 2007

In questa pagina: immagini del Mutirão Paulo Freire tratte da Self-managed vertical housing, report sulle attività di Usina (Centre of Projects for the Built Environment, Brazil) 2007.



Usina è un'organizzazione costituita nel 1990 da professionisti provenienti da diversi campi come collettivo di architettura autogestita che ha lavorato a sostegno della collettività per la realizzazione di edifici residenziali ad alta densità, coinvolgendo in questo progetto quasi 5.000 famiglie provenienti da più di 15 movimenti urbani popolari di São Paulo. Sono state sviluppate tecnologie appropriate per permettere la costruzione di complessi di edifici a più piani da parte degli stessi residenti. Contemporaneamente alla costruzione di residenze si sono sviluppate attrezzature collettive e attività generatrici di reddito, tra cui panetterie, strutture per l'infanzia e corsi di formazione professionale.

Nel corso degli ultimi 20 anni Usina ha lavorato con una vasta gamma di gruppi abitativi e movimenti fornendo assistenza tecnica, sostenendo attivamente l'impegno politico e sociale e i movimenti nei processi partecipativi, promuovendo dibattiti, diffondendo conoscenza attraverso la produzione di materiali informativi in collaborazione con scuole, agenzie governative, ONG, istituzioni culturali e università. Lavorando in contesti difficili e complessi, l'organizzazione ha raggiunto dimensioni considerevoli a São Paulo, Belo Horizonte e in altre aree rurali e urbane in tutto il paese. Il lavoro di Usina ha giocato un ruolo chiave nello sviluppo di un processo ampio a livello cittadino e statale di costruzione di case attraverso il mutuo appoggio e l'autogestione delle risorse, coinvolgendo circa 25.000 nuclei familiari nell'area metropolitana di San Paolo dal 1989. L'approccio è stato trasferito a molti altri stati brasiliani e Usina sta attualmente lavorando con il governo municipale di Belo Horizonte, sullo sviluppo del programma di edilizia residenziale pubblica della città. Il lavoro di Usina fa parte di una rete più ampia e un corpus di lavori che ha ottenuto ampio riconoscimento internazionale e di condivisione della conoscenza, in particolare in tutta l'America Latina.

Contesto del progetto

Nel corso degli ultimi decenni le città del Brasile hanno registrato elevati tassi di crescita della popolazione, combinata con l'aumento dei livelli di povertà e di disoccupazione. La crescita caotica è aggravata dalla mancanza di terreni urbani, con il 15 per cento della popolazione urbana che vive nelle baraccopoli. Case alte fino a quattro piani sono autocostruite spesso in zone ad alto rischio, senza alcuna forma di assistenza tecnica. Grandi progetti di edilizia residenziale pubblica per rispondere alla carenza di alloggi sono stati realizzati da imprenditori edili al fine di ottenere il massimo profitto, a scapito della costruzione di qualità e in gran parte ignorando le esigenze della popolazione a basso reddito. In questo contesto, le organizzazioni popolari di San Paolo hanno iniziato ad organizzarsi nella lotta per la casa, in particolare nel 1980 in seguito al crollo del regime militare in Brasile. Questi movimenti sono nati spesso come associazioni di quartiere, che miravano a migliorare questioni specifiche come l'accesso all'acqua potabile e all'elettricità. Con il loro crescente livello di organizzazione, i movimenti sono cresciuti anche politicamente e la loro lotta ha cominciato a concentrarsi sul diritto alla cittadinanza e all'accesso a un alloggio adeguato. La pressione esercitata da questi gruppi sulle pubbliche amministrazioni ha portato ai primi programmi alloggi autogestiti nella regione centrale della città. Grazie ai movimenti popolari e agli enti locali progressisti, São Paulo è diventata una delle città pioniere nello sviluppo di politiche abitative partecipative.

Alla fine degli anni 80 sono emersi molti gruppi tecnici interdisciplinari indipendenti come Usina, fornendo assistenza tecnica per i movimenti popolari e per le cooperative di abitazione su questi progetti innovativi.

Caratteristiche principali dei processi realizzati

Usina sostiene le iniziative guidate dalla comunità e fornisce assistenza tecnica alle famiglie a basso reddito nella costruzione di alloggi ad alta densità. L'alloggio è costruito attraverso un approccio partecipativo di aiuto reciproco (*Mutirão*), con autogestione delle risorse. Sono tre i più importanti progetti di edilizia residenziale a più piani: 'Copromo' (160 famiglie, 1990-1998), 'União da Juta' (160 famiglie, 1992-98) e 'Paulo Freire' (100 famiglie, 1998-2007), sviluppati in collaborazione con movimenti popolari, uffici comunali e finanziamenti pubblici statali. Il progetto è finanziato interamente con fondi pubblici e i residenti contribuiscono con il loro lavoro (16 ore a settimana per famiglia). Questi progetti differiscono da molti progetti di edilizia abitativa di mutuo-aiuto che comprendono lavoro non retribuito perché piuttosto che concentrarsi sulla riduzione dei costi e dei bilanci pubblici, essi stabiliscono processi realmente autogestiti in tutte le fasi del progetto - dalla fase di progettazione fino alla realizzazione e monitoraggio - favorendo l'*empowerment* della comunità e contribuendo a conformare le politiche abitative pubbliche. L'intero processo di progettazione, pianificazione, esecuzione e gestione del progetto è guidato da gruppi di comunità organizzati. I residenti sono responsabili della ripartizione dei fondi, l'approvvigionamento e l'acquisto di materiali, l'organizzazione di residenti in comitati e gruppi di costruzione e la selezione dei gruppi consultivi tecnici con cui lavorare.

Copertura dei costi

L'approccio di Usina comporta la mobilitazione di risorse pubbliche locali, statali e/o nazionali a sostegno delle iniziative della collettività, assicurando che lo Stato assolvà alle sue responsabilità nei confronti della popolazione a basso reddito. Una combinazione di sovvenzioni, sussidi e prestiti è stata ottenuta nel corso degli anni attraverso una serie di fonti di finanziamento governative, comprese le società di edilizia residenziale pubblica (ad esempio COHAB-SP e CDHU) e la CAIXA Federal Development Bank. I fondi per la costruzione di alloggi attraverso l'aiuto reciproco sono trasferiti direttamente alle associazioni di comunità per coprire l'acquisto di materiali, attrezzature di sicurezza, strutture in loco e costi di gestione amministrativa durante la costruzione, nonché i servizi di organismi di assistenza tecnica e manodopera specializzata, dove necessari. Circa il 4% del bilancio è in genere destinato a progetti architettonici e documenti di costruzione e una media del 6% del bilancio globale è destinato all'assistenza tecnica e sociale di Usina. Il costo totale del progetto (esclusi i costi del terreno, perché in generale per l'housing sociale è fornito suolo pubblico sulla base di sussidi del 100%) è in media si US \$ 12.000 - 15.000 per unità abitativa.

Fonti

<www.usinactah.org.br>.

6.7 elemental/vivienda progresiva quinta monroy/iquique/cile

Progettisti: Elemental è un gruppo di professionisti che fa ricerca e sperimentazione sul tema dell'abitare sostenuto da sponsor privati e Università

Tipologia: Nuovo insediamento concepito attraverso un processo partecipato con gli abitanti come "vivienda progresiva" su commissione del governo cileno

Destinatari: famiglie a basso reddito

Tecnologia: costruzione di moduli base dell'abitazione in muratura e cemento armato con costi all'interno della forte limitazione di budget iniziale, completati in autocostruzione dagli abitanti

Periodo: 2003-05

L'insediamento di Quinta Monroy è costituito da abitazioni per un centinaio di famiglie a basso reddito realizzate su commissione del governo cileno con un budget predefinito di 7.500 dollari. La tipologia della *vivienda progresiva* implica la realizzazione di un modulo da espandere e completare nel tempo in parziale autocostruzione. Elemental è un gruppo di architetti, ingegneri, operatori sociali e imprenditori guidati dall'architetto Alejandro Aravena e sostenuto dalla Copec (società cilena del petrolio) e dalla Pontificia Universidad Católica de Chile. Nel 2003 il governo cileno ha commissionato al gruppo la creazione di alloggi per una comunità di quasi un centinaio di famiglie a basso reddito su un sito di 1,25 ettari nel centro di Iquique, una città nel deserto, nel Cile settentrionale con una popolazione di 200.000 abitanti. Il budget consisteva di 7.500 dollari a unità abitativa per terreno, infrastrutture e costruzione. Elemental ha sviluppato attraverso un processo partecipativo con gli abitanti una variante della tradizionale casa a schiera in cui ogni unità si compone di un segmento costruito affiancato da una zona vuota di pari dimensioni, un tipo di edificio che può essere abitato immediatamente e anche incorporare cambiamenti significativi nel tempo.

In questa pagina: immagine di Quinta Monroy di Cristobal Palma per gentile concessione di Elemental Chile.



In un periodo di nove mesi, 93 unità di base in cemento armato sono state costruite. Ciascuna è stata stabilizzata ai fini della resistenza sismica e dotata dello stretto necessario: impianto idraulico, una scala di accesso e le aperture per le porte. Una volta che i moduli sono stati completati, i residenti si sono trasferiti e hanno iniziato la finitura e la personalizzazione dei propri spazi a proprie spese e ad un ritmo che ha permesso, in accordo con i loro redditi, di aggiungere colore, texture e vitalità; lo spazio di vita a Quinta Monroy, una volta completato, è più del doppio - circa 750 metri quadrati - di ciò che il minuscolo budget iniziale farebbe supporre. Con Quinta Monroy come punto di partenza, Elemental da allora ha eretto oltre mille unità espandibili in America Latina e oltre, e ha un altro migliaio in fase di sviluppo. Il gruppo conferma costantemente che questo modello, in cui si realizza la personalizzazione e la valorizzazione attraverso l'investimento progressivo ed lo *sweat equity*, potrebbe rappresentare una soluzione duratura per gli alloggi sociali. Da questa esperienza è nato un concorso internazionale per la sperimentazione di modelli di *vivienda progresiva* e numerosi programmi di ricerca applicativa sul tema nelle Università dell'America Latina.

Fonti

<<http://www.elementalchile.cl/>> <<http://www.spatialagency.net/database/elemental>>. Cecilia Anselmi, "Scarcity Architecture. Elemental Chile: alloggi sociali a basso costo espandibili" in <<http://architettura.supereva.com/files/20040430/index.htm>>.

6.8 migrobrigadas de autoconstrucción/alar/cuba

Organizzazione: squadre di autocostruzione (Microbrigadas) di 33 abitanti a tempo pieno e volontari che si aggiungono nel fine settimana

Tipologia: programma governativo di autocostruzione per la realizzazione di 80.000 alloggi

Tecnologia: edifici multipiano realizzati con pannelli prefabbricati dalle Microbrigadas

Periodo: anni Settanta e Ottanta

In questa pagina: immagine di Alamar per gentile concessione di Ogino knauss.



Negli anni Settanta a Cuba Fidel Castro lanciò un programma di *self help housing* che portò alla costruzione di 80.000 alloggi da parte di gruppi di autocostruttori organizzati nelle famose “*Microbrigadas*”. Il successo fu tale che Castro le reistituì negli anni Ottanta. Alamar è uno dei quartieri realizzati con questo sistema. Ad Alamar oggi vivono circa 100.000 abitanti. Il programma edilizio avviato da Castro intendeva coniugare risorse statali e partecipazione attiva dei cittadini destinatari degli alloggi. Le *microbrigadas* sono gruppi di persone, provenienti da diversi settori professionali, che formano delle squadre di costruzione per realizzare un intenso programma di edificazione di massa. In quegli anni, gli alleati sovietici forniscono un impianto industriale per la fabbricazione del cemento, che consentirà di produrre pannelli prefabbricati per alimentare il programma. Si diffonde dunque in quegli anni l’uso del cosiddetto “gran panel”, un’opzione che di fatto ridurrà di molto la elasticità possibile delle soluzioni abitative, e ridurrà la qualità media della progettazione architettonica cubana. In questo panorama di pragmatica mobilitazione per la produzione massiccia di alloggi, matura la particolare esperienza che affianca l’adozione di tecniche rudimentali di prefabbricazione al dispiegamento di manodopera non specializzata, in una combinazione inedita e particolare. Il primo piano di costruzione di massa avviene dunque con il “Plan Alamar”, come viene ufficialmente denominato con un atto ufficiale del 18 febbraio 1971. Il movimento viene anche chiamato “*Tupamaros*” in omaggio al movimento rivoluzionario Uruguaiano. Màximo Andion viene nominato direttore del piano che iniziò con 22 *microbrigadas* all’opera. Nel 1972 erano già 82 e l’anno seguente superarono le cento. A Settembre del 1971 viene ultimato il primo edificio, l’A3, della *Microbrigada Miguel Saavedra*, che aveva ricevuto il supporto di altre *microbrigadas*. Il piano di Alamar fu concepito inizialmente per 120.000 abitanti, suddiviso in 10 microdistretti residenziali ed uno industriale. Ogni microdistretto prevedeva il suo centro commerciale, scuole e altre opere sociali. Già nel 1975 esistevano sei scuole e otto circoli infantili, tre centri commerciali un policlinico e varie attività produttive e ricreative. Ad Alamar venne anche stabilita una filiale della facoltà di architettura (CUJAE) per favorire la pratica diretta degli studenti presso i cantieri. Peculiarità del progetto era di non essere solo una soluzione tecnico-amministrativa al problema abitativo. Esso dispiegava anche un progetto politico sociale e comunitario di insediamento socialista. La direzione del piano non si limitava a gestire la produzione, ma deteneva anche l’amministrazione della comunità. Un sistema di rappresentanza al cui vertice si poneva il vice-direttore del piano affiancato dai delegati eletti uno per ogni edificio. I delegati di ciascuna zona eleggevano anche un capodelegato di zona. I delegati di ciascun edificio convocavano mensilmente una riunione con i vicini. Immaginatoci delle riunioni di condominio in grado di esprimere una rappresentanza politica locale. Questo sistema di governo locale diretto fu applicato fino al 1976, quando entrò in vigore su tutto il territorio nazionale la legge che istituiva gli organi locali del *Poder Popular*. A tutt’oggi è visibile un riflesso di questa organizzazione capillare nella presenza dei CDR, comitati di difesa della rivoluzione, in ogni edificio. Se in tutta Cuba il fervore rivoluzionario è chiaramente espresso in ogni luogo, Alamar sembra particolarmente caratterizzata dall’essere sin dalla costruzione, attraverso il coinvolgimento dei suoi abitanti, una “*ciudad comunista de nuevo tipo*”.

Uno dei punti da sottolineare è il riflesso sulla comunità e sulle relazioni sociali che deriva dalla partecipazione ad un progetto di autocostruzione diffusa che ha portato molti degli abitanti ad essere i fautori diretti delle loro abitazioni.

Principalmente le *microbrigadas* si formano nell'ambiente lavorativo. Gruppi di impiegati di aziende pubbliche, industrie, ministeri o corpi militari vengono destinati al progetto di costruzione delle loro abitazioni. Ai 33 membri impiegati a tempo pieno si affiancano volontari part time che mantengono le mansioni sul posto di lavoro e si aggiungono nei fine settimana. Oltre ai lavoratori che realizzano i propri appartamenti, sono previste delle quote di alloggi sociali, destinati ad anziani e a persone non in grado di partecipare essi stessi alla costruzione. L'aspetto di più difficile comprensione è il meccanismo di attribuzione del diritto all'alloggio, basato sul merito, ovvero la valutazione di un diritto maturato per meriti lavorativi, politici, rivoluzionari. Una materia molto ambigua, evidentemente, su cui le risposte non sono pienamente esaurienti. *Microbrigada 48* è un documentario del 1974 che segue l'esperienza di una di queste unità di costruzione dall'inizio alla fine: le immagini della costruzione degli edifici sono esattamente uguali a quelle che si possono ancora osservare direttamente in quei pochi cantieri tuttora all'opera per nuove realizzazioni ad Alamar. Per quanto le critiche al modello urbanistico ed architettonico abbiano fatto progressivamente abbandonare l'enfasi sulla tipologia progettuale e sulla modalità costruttiva, tuttora ad Alamar si costruisce ancora, anche con il sistema delle microbrigadas, sebbene le imprese di costruzione statali tradizionali siano ora il metodo più diffuso.

Fonti

<http://www.oginoknauss.org/blog/?page_id=357>.

6.9 federación uruguaya de cooperativas de vivienda por ayuda mutua (FUCVAM)/uruguay

Mission organizzazione: la federazione nazionale nasce per favorire il rafforzamento del sistema cooperativo, lo scambio di buone pratiche, la formazione, lo sviluppo di comunità solidali e per fare pressione sul governo per il reperimento dei terreni edificabili e la diffusione della pratica del mutuo aiuto per l'accesso alla casa

Periodo: 1970 - in corso

Alcune delle forme più interessanti e di successo di cooperative edilizie di mutuo appoggio cominciarono ad apparire in Uruguay alla metà degli anni Sessanta.

In questa pagina: immagini delle Jornadas Solidarias di Gustavo Castagnello, per gentile concessione di FUCVAM.



Se non fossero state represses dalla giunta militare negli anni tra il 1973 e il 1975 il movimento delle cooperative di mutuo appoggio sarebbe molto più diffuso di quanto è ora. Nonostante ciò il modello cooperativo uruguayano ha ispirato la costruzione di cooperative in tutta l'America Latina. Questo successo è dovuto anche alla forte partnership con le autorità locali, CBO e NGO, specialmente in Montevideo. La NGO FUCVAM nata nel 1979, ha fornito una continua assistenza tecnica alle cooperative uruguayane sviluppando innovative tecniche di costruzione, materiali e processi produttivi, fornendo informazioni alle comunità di base, influenzando le politiche del governo, rivendicando diritti e servizi. Negli anni Novanta il governo municipale di Montevideo è stato guidato da un architetto che nella sua precedente vita professionale era stato coinvolto nel movimento cooperativo. Grazie alla sua fiducia nella validità del modello delle cooperative di mutuo appoggio ha usato la propria influenza per mettere in piedi una "Banca della terra" municipale, il cui scopo era acquisire e conservare in mani pubbliche i terreni e gli edifici nel cuore della città in modo che potessero essere successivamente costruiti e recuperati da cooperative di mutuo appoggio formate da residenti a basso reddito. Così facendo consentì alle cooperative di non dover cercare e comprare la terra da sé – un compito improbo dal punto di vista organizzativo e finanziario per persone con limitate disponibilità economiche. Successivamente, quando una cooperativa è pronta per iniziare la nuova costruzione o il recupero di un edificio, il comune rivende le proprietà acquisite. La cooperativa acquista la proprietà con la procedura di un prestito pari al costo della costruzione meno il 15% che è calcolato come il valore del lavoro di mutuo aiuto.

Alcune delle speciali caratteristiche del mutuo appoggio uruguayano e alcuni risultati ottenuti sono:

- ridurre i costi del 20% fornendo case meglio progettate e più confortevoli di quelle ottenibili allo stesso prezzo sul mercato privato;
- riutilizzare e riciclare molti materiali da costruzione e finiture architettoniche nelle operazioni di recupero di strutture esistenti;
- ottimizzare l'uso di lavoro non specializzato nel processo di costruzione;
- creare spazi pubblici che sono meglio apprezzati e curati di quelli normalmente prodotti dal settore pubblico o privato;
- essere finanziariamente sostenibile anche per persone a basso reddito.

Gli esperti di questo tipo di processi sanno che questi risultati sono raggiungibili, mantenibili nel tempo e potenziabili solo grazie alla qualità del processo sociale che si mette in moto nella di formazione di una cooperativa e durante la costruzione. L'esperienza uruguayana di mutuo appoggio è legata in modo indissolubile alla partecipazione e all'autorganizzazione dal basso, così come all'applicazione dei principi cooperativi fondamentali – nella struttura organizzativa, nel processo costruttivo e nella proposizione di modelli di sviluppo sociale orientati alla costruzione di comunità – promuovendo la solidarietà e il rispetto reciproco come principi differenti e opposti a quelli dell'individualismo e della competizione dominanti nella società moderna. Il mutuo appoggio implica lo sforzo congiunto di ogni famiglia beneficiaria, non solo di quelli che agiscono come leader del gruppo, ed è un fattore fondamentale di consolidamento di questi valori.

Questo vuole dire che se anche fosse possibile evitare il mutuo appoggio come una necessità economica per ridurre i costi di costruzione, sarebbe importante praticarlo comunque come strumento per il rafforzamento dei valori ad esso connessi. Inoltre la cooperazione e le capacità di self help raggiunte in questo processo sono successivamente trasferite a diversi livelli per soddisfare altri bisogni di famiglie e comunità, attraverso la cooperativa stessa o altre forme di organizzazione popolare originate all'interno dello stesso movimento cooperativo. Le cooperative sono riuscite da sole o con l'aiuto della comunità e dello stato a trovare soluzioni a un'ampia gamma di problematiche che includono:

1. I servizi di base attraverso programmi gestiti dalla comunità: infrastrutture urbane (acqua, fogne, elettricità, immondizia, trasporti); cultura (asili, scuole, centri diurni, biblioteche, attività artistiche sportive e ricreative); salute (ambulatori, medicina preventiva, assistenza psicologica); cibo (pranzi pubblici, cooperative di consumo).
2. Network di solidarietà: supporto alle famiglie con temporanei problemi economici e sociali (es famiglie di disoccupati o lavoratori in sciopero e durante la dittatura colpite dalla repressione politica). Questo è legato al cosiddetto "fondo di soccorso" costituito in ogni cooperativa con contributo mensile da parte dei membri.
3. Educazione non formale: la cooperativa funziona come una scuola di educazione permanente chiamata ad una impresa economica e sociale in continua espansione attraverso formazione e aggiornamento continuo e scambio di conoscenze ed esperienze.

Fonti

<www.fucvam.org.uy>.

FUCVAM-ICA, *Uruguay: Housing, Self-Management, Community Empowerment: The Coop Experience*, in <<http://goo.gl/bzt4D>>.

<<http://goo.gl/O7OgB>>.

6.10 treasure hill/taipei/taiwan

Mission organizzazione: impedire l'abbattimento dell'insediamento informale riconoscendone il valore per la memoria collettiva e avviare la sua riqualificazione come comunità autosostenibile

Tipologia: Programma di autorecupero partecipato di un insediamento informale storico della città

Strumento: laboratorio di progettazione partecipata e iniziative di animazione locale

Partnership: città di Taipei, comunità degli abitanti di Treasure Hill, architetto Marco Casagrande, organizzazioni non governative locali (tra cui GAPP-Global Artists Participation Project), Università e numerosi artisti

Tecnologia: tecnologie appropriate, sostenibili e a basso costo

Periodo: 2000-2010

Treasure Hill è una collina alla periferia di Taipei, utilizzata anche come postazione antiaerea, sulla quale si è sviluppato alla fine degli anni Quaranta un insediamento informale di agricoltori urbani, popolato da vecchi veterani del KMT (il Kuomintang, Partito nazionalista cinese), lavoratori immigrati illegali, artisti, e guidata come una comunità matriarcale da una donna ottantenne, Miss Chen. All'inizio degli anni 2000 il governo di Taipei aveva avviato un piano di abbattimento dello slum che venne fermato grazie a un progetto alternativo promosso dall'architetto finlandese Marco Casagrande che prevedeva l'attivazione di un laboratorio di pianificazione partecipata. Il laboratorio ha coinvolto la comunità degli abitanti di Treasure Hill, alcune organizzazioni non governative locali (tra cui GAPP Global Artivists Participation Project), la città di Taipei, l'università e numerosi artisti. Il progetto ha portato non solo a fermare il piano di abbattimento di Treasure Hill ma alla sua trasformazione in un esempio vivente di comunità urbana sostenibile e in uno dei luoghi più visitati dalla comunità internazionale della città di Taipei. Il processo è durato dal 2003 al 2010 e si è basato su un principio definito da Casagrande di "agopuntura urbano", cioè su piccoli interventi puntuali di autorecupero che hanno rafforzato le capacità di autorganizzazione della comunità, la propria capacità di autorappresentarsi e interpretarsi grazie anche agli interventi di arte pubblica, il raggiungimento della autosufficienza alimentare attraverso l'estensione dell'agricoltura urbana sui terrazzamenti della collina collegati da un sistema di scale e di passaggi in legno che hanno dato vita a un interessante esempio di comunità sostenibile. Uno dei problemi della comunità attualmente è creato dal progetto della città di Taipei di trasformazione di Treasure Hill in un villaggio per artisti che ha comportato il temporaneo trasferimento degli abitanti durante i lavori di riqualificazione (molti dei quali rischiano di non tornare a causa di processi di gentrificazione in corso) e dal grande afflusso di turisti e partecipanti ad eventi culturali che ormai vi si svolgono grazie alla grande visibilità raggiunta dal luogo (indicato dal New York Times come una delle "must see location" di Taipei), creando qualche problema di convivenza alla piccola comunità.

In questa pagina: immagine di Treasure Hill per gentile concessione di Casagrande Laboratory.



Fonti

Min Jay Kang, *Altered Space: Squatting and Legitimizing Treasure Hill, Taipei*, paper presentato al Cultural Development Network's Forum: 'Artivism: the role of arts in regeneration', 23rd June, 2006.

<<http://www.culturaldevelopment.net.au/downloads/KangMinJay.pdf>>.

Marco Casagrande, Urban agopuncture: <http://goo.gl/8OnXN>>.

<http://www.e-architect.co.uk/taiwan/treasure_hill_taipei.htm>.

<http://www.architizer.com/en_us/projects/view/treasure-hill/2673>.

<http://www.chinadaily.com.cn/video/2011-05/10/content_12484330.htm>.

6.11 association nationale compagnons bâtisseurs/francia

Mission organizzazione: volontariato per la promozione dell'accesso ad abitazioni degne e l'inserimento sociale

Tipologia: cantieri di autoriabilitazione assistita

Periodo: anni Sessanta - in corso



I *Compagnons Bâtisseurs* nascono dopo la seconda guerra mondiale con l'obiettivo della ricostruzione e della pace tra le nazioni. Giovani dei diversi paesi coinvolti nel conflitto si incontrano per ricostruire i villaggi distrutti dalla guerra in uno spirito di riconciliazione. Molte associazioni locali di *compagnons bâtisseurs* nascono negli anni Sessanta e mettono in campo diverse tipologie di azioni basate sul volontariato e l'aiuto a persone in difficoltà. Dopo gli anni Ottanta le azioni di autoriabilitazione degli alloggi con famiglie si sviluppano in diverse regioni della Francia.

I gruppi regionali di Bretagna, Provenza, Centro, Midi, Pirenei, Languedoc-Roussillon e Aquitania sono creati tra il 1969 e il 2005. Lavorando in una logica di solidarietà e aiuto reciproco le associazioni regionali sviluppano differenti azioni rivolte a persone in difficoltà. Alcune di queste azioni basate sulla partecipazione delle famiglie al cantiere sono mirate a rendere gli abitanti protagonisti della riqualificazione del proprio habitat. Le azioni messe in campo concorrono a diversi obiettivi:

In questa pagina: immagini di cantieri di autoriabilitazione assistita per gentile concessione di Association Nationale Compagnons Bâtisseurs.

- Migliorare le condizioni delle abitazioni, responsabilizzare gli affittuari e i proprietari sui rispettivi diritti e doveri riguardo la conduzione e il buon uso dell'alloggio, favorire l'accesso e il mantenimento di un alloggio dignitoso, suscitare incontri e solidarietà tra le persone. Acquisire competenze nei mestieri delle opere secondarie di costruzione e costruire il proprio progetto professionale in un percorso d'inserimento accompagnato.
- Promuovere la partecipazione, la cittadinanza e la solidarietà attraverso il volontariato e la vita associativa.

Alcune cifre riguardo l'organizzazione:

- 600 alloggi nei cantieri di autoriabilitazione assistita per 1200 persone
- 350 giovani nei cantieri internazionali
- 116 persone nei cantieri d'inserimento sociale
- 100 persone in stage o formazione
- 52 volontari a lungo termine
- 50 amministratori volontari
- 110 salariati permanenti

Di seguito alcuni esempi d'intervento di autoriabilitazione accompagnata.

Percorso di autoriabilitazione assistita. Atelier di quartiere, 2° e 3° arrondissement, Marsiglia, 2007

Le azioni di autoriabilitazione mirano all'appropriazione e al mantenimento dell'alloggio attraverso lavori di miglioramento e aiuto reciproco tra le persone che hanno scarse risorse economiche. Queste azioni di inserimento sociale attraverso l'alloggio oltrepassano la scala individuale per iscriversi dentro una dimensione collettiva. In effetti le persone partecipano ad attività di animazione in una struttura associativa del quartiere che permette lo sviluppo di reti di solidarietà e di legami sociali.

I C. B. intervengono in ambiente urbano, nei centri storici, nei quartieri di case popolari o in "cantieri familiari" per proprietari di alloggi in ambiente rurale. I soggetti a cui si rivolgono sono persone in condizione di precarietà, sia affittuari che proprietari o occupanti, spesso famiglie monoparentali, occupanti di alloggi non dignitosi.

Il caso di madame B.

Madame B. occupa un alloggio T2 vetusto in un parco privato. Percepisce l'API (*allocation parent isolé*) ed ha due figli a carico. Non investe più sul suo appartamento, manca di conoscenze e abilità manuali, esprime scarsa motivazione all'inizio a impegnarsi nel miglioramento dell'alloggio, troppo carico di ricordi e che necessita una ripresa della manutenzione per cui madame B. ha deciso di traslocare per cambiare il suo quadro di vita. Obiettivo dell'intervento è invece mantenere madame B. nel suo alloggio, migliorare la sua vita attraverso la riqualificazione dell'alloggio stesso e favorire il suo inserimento nel quartiere.

L'azione si sviluppa attraverso l'indagine sui bisogni familiari svolta con gli assistenti sociali, i sopralluoghi nell'appartamento con i tecnici, la firma del protocollo di autoriabilitazione accompagnata (che stabilisce la partecipazione finanziaria e di manodopera di madame B. e della sua famiglia ai lavori) e la definizione congiunta degli

obiettivi di inserimento sociale. L'azione prosegue con il monitoraggio effettuato dai partner nel comitato tecnico e nel comitato di pilotaggio.

Il bilancio dell'intervento sarà estremamente positivo: madame B. resterà nel suo appartamento, parteciperà ai lavori oltre gli obiettivi prefissati sia in termini di tempo che di investimenti finanziari nei materiali (pitture, tappezzeria, decorazioni etc), acquisirà saperi tecnici e pedagogici che le permetteranno l'autonomia nella conduzione dell'alloggio, si inserirà nella vita del quartiere sviluppando i suoi rapporti sociali attraverso la partecipazione all'associazione di quartiere.

Il costo del progetto è a carico del dipartimento di politiche urbane, la partecipazione della famiglia è pari al 10% del costo dei materiali

Trasferibilità dell'azione

Dopo 15 anni l'autoriabilitazione si è sviluppata e trasferita nei più diversi contesti. Le reti nazionali di CB conducono 30 azioni di riabilitazione in 15 comuni e 6 dipartimenti coinvolgendo ogni anno 500 famiglie.

L'associazione nazionale C.B. propone alle collettività, associazioni e enti un sostegno diagnostico e di ingegneria di progetto sul sito per sviluppare le azioni di autoriabilitazione assistita.

Autoriabilitazione accompagnata per popolazioni tzigane in corso di sedentarizzazione, Région Languedoc Roussillon, 2007

Nel quadro dello schema dipartimentale di accoglienza dei popoli viaggianti (obbligo dei comuni con più di 5000 abitanti di creare le condizioni di accoglienza) è stato realizzato nel 2004 un progetto di gestione di "terrains familiaux"³⁵ da parte del SIVOM "entre Vène et Mosson" (Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple che raggruppa 8 comuni del territorio), in partenariato con il consiglio generale, la CAF *Caisses d'Allocations Familiales*, l'associazione *Tramontane* e la fondazione Abbè Pierre al fine di rispondere alla situazione precaria delle famiglie insediate nella piana di Pignan. Il *Conseil Général de l'Hérault* e il SIVOM "entre Vène et Mosson" sollecitano i *Compagnons Bâisseurs* al fine di migliorare le condizioni di vita delle popolazioni nomadi nei comuni di Pignan e Saussan, nel quadro di questo progetto di gestione dei terreni familiari. Molte famiglie in corso di sedentarizzazione occupano dei terreni privati o comunali. Alcune sono proprietarie di parcelle di terreno, agricolo o non edificabile, spesso in zone esondabili.

Questo crea condizioni di vita difficili e problemi di occupazione: costruzioni in pessime condizioni, problemi d'isolamento, di tenuta, di impianti elettrici e di riscaldamento.

I nuclei sono costituiti da persone sole o famiglie o genitori singoli, provenienti da comunità *Manouche* che si sono sedentarizzate da decenni, pur continuando a vivere in caravan e case mobili che necessitano di una regolarizzazione amministrativa.

³⁵ Secondo la legge francese nelle aree edificabili, alcuni terreni, costruiti o non, possono essere destinati all'installazione di caravan che siano abitazioni permanenti dei loro utilizzatori. Questi terreni, detti "familiari", si distinguono dalle "aires d'accueil collectives aménagées", realizzate dall'ente pubblico per l'accoglienza dei popoli viaggianti. I terreni familiari non sono assimilabili ad aree pubbliche attrezzate ma corrispondono ad un habitat privato che può essere in locazione o in proprietà.

Obiettivo dell'azione di autoriabilitazione accompagnata è:

- Rispondere ai rischi relativi alla sicurezza degli impianti e al loro modo di utilizzazione.
- Migliorare le condizioni di vita degli occupanti attraverso la gestione e l'abbellimento dei caravan e delle case mobili.
- Accompagnare il percorso di appropriazione delle nuove condizioni di vita sui "terreni familiari".
- Favorire le procedure amministrative e l'accesso ai diritti delle popolazioni viaggianti.

L'azione si sviluppa attraverso una fase di integrazione dei C.B. nella vita delle comunità e di osservazione delle pratiche specifiche legate a questo modo di occupazione dei terreni, attraverso una diagnosi di "sicurezza" degli impianti, una fase di accompagnamento delle famiglie tzigane nell'autoriabilitazione e riorganizzazione interna degli alloggi (nel lavoro di auto aiuto familiare vengono coinvolti anche i bambini), nella gestione della coabitazione tra differenti famiglie.

Successivamente le famiglie vengono accompagnate nell'accesso ai diritti sostenendole nelle procedure amministrative. I C.B. effettuano anche un lavoro di mediazione tra la collettività, le istituzioni e le famiglie e di facilitazione nell'accesso alla fornitura di energia elettrica e acqua per insediamenti mobili attraverso il coinvolgimento tecnico e finanziario del FATMEE (*Fond d'Aide aux Travaux de Maîtrise de l'Eau et de l'Energie*).

Il monitoraggio del progetto è realizzato dal comitato tecnico e di pilotaggio legato al progetto di gestione dei terreni familiari permettendo ai partner implicati di giungere a una visione condivisa dell'integrazione delle popolazioni tzigane sul territorio intercomunale con la trasformazione reciproca delle rappresentazioni tra popolazione e operatori istituzionali.

Trasferibilità delle azioni

Queste azioni di autoriabilitazione accompagnata contribuiscono all'applicazione dello schema dipartimentale di accoglienza dei popoli viaggianti, rispondendo al miglioramento delle condizioni di vita di queste popolazioni, in corso di sedentarizzazione, nel quadro della gestione dei *terrain familiaux*.

Contribuiscono all'autonomizzazione delle persone tzigane e alla messa a norma delle loro condizioni abitative oltre che alla messa in opera di soluzioni innovative per fronteggiare i problemi di gestione energetici riscontrati.

Un'azione destinata alle popolazioni tzigane è allo stesso modo portata avanti dal 1993 a Castres nel Tarn. Iniziata con azioni di miglioramento delle condizioni dell'alloggio dei nuclei che vivevano su un terreno provvisorio, oggi l'intervento è basato sull'accompagnamento socioeducativo e culturale della comunità.

Fonti

<<http://www.compagnonsbatisseurs.org>>.

6.12 gutshaus/hermannshagen/mecclemburgo/germania

Mission organizzazione: L'associazione *Gutshaus Hermannshagen e.V.* nasce per portare avanti il recupero di un vecchio edificio attraverso i cantieri di autorecupero come strumento di inserimento di ragazzi a rischio

Tipologia: autorecupero di un edificio settecentesco tipico (struttura in legno e tamponamenti in muratura) da destinare a casa vacanze per l'associazione *Spielwagen*

Tecnologia: attenzione alla bioedilizia e ai materiali locali

Partner dei cantieri di autorecupero: associazione *Gutshaus Hermannshagen e.V.*, associazione *Spielwagen*, utenti, volontari di altre associazioni di artisti/artigiani/professionisti (AAd'A, Baseg) e corporazioni tradizionali di artigiani itineranti (*Wandergeselle*)

Periodo: anni 90 - in corso

Il Gutshaus è un'antica casa di campagna costruita con il sistema tradizionale del Fachwerk nel villaggio rurale di Hermannshagen, regione del Mecclenburgo, acquisita dall'associazione *Spielwagen* per portare avanti le proprie attività educative con ragazzi provenienti da diverse parti della Germania. *Spielwagen e.V.* (www.spielwagen-magdeburg.de), associazione che ha come mission la cura e la difesa dei diritti della gioventù, è attiva nel campo del lavoro socio-pedagogico sin dal 1990 nella città di Magdeburgo. Il recupero dell'edificio è portato avanti attraverso cantieri di autocostruzione che hanno coinvolto nel tempo gli stessi ragazzi ospiti della comunità, ospiti stranieri, associazioni amiche e gruppi di professionisti che collaborano su base volontaria, tra cui nel tempo un'associazione europea di architetti ambulanti (AAd'A-Atelier ambulant d'architecture), una di paesaggisti (Baseg, www.baseg.harald-groene.de/) che annualmente organizza cantieri di volontariato per i suoi associati e la corporazione di artigiani itineranti (*wandergeselle*) esperti in carpenteria chiamati "*Zimmermann*", che secondo una antica tradizione medioevale trascorrono alcuni anni di formazione viaggiando per le città e organizzano anch'essi appuntamenti annuali per partecipare a cantieri di volontariato. Il progetto, persegue specificamente il restauro e la rivitalizzazione del *Gutshaus* con tecniche tradizionali e attenzione al miglioramento delle prestazioni bioclimatiche dell'edificio, allo scopo di preservare l'eredità culturale del monumento architettonico e di fare del complesso un luogo di incontro e formazione aperto sia a bambini e ragazzi della regione che allo scambio internazionale.

In questa pagina: immagini del cantiere di autorecupero per gentile concessione archivio AAd'A/Gutshaus Hermannshagen.



Scopo del costruire insieme non è il mero rifacimento materiale delle architetture ma anche l'incontrarsi, il lavoro collettivo, lo scambio di conoscenze, il mettere insieme diverse idee, persone e competenze. Secondo l'approccio promosso da *Spielwagen*, ognuno dovrà avere la possibilità di prendere coscienza di se stesso e degli altri nell'ottica della tolleranza, della cooperazione e della solidarietà. Forme alternative di apprendimento e di lavoro potranno qui essere sperimentate e trasmesse. La consapevolezza dei valori culturali e delle tradizioni della collettività verrà incentivata dal recupero di un sito fondamentale per la storia comune. Attraverso l'incontrarsi di giovani, studenti, artigiani, artisti, professionisti con diversa specializzazione, volontari e popolazione locale, questi luoghi abbandonati verranno trasformati in un centro culturale attivo a livello regionale e sovraregionale. Per portare avanti questo progetto è stata costituita una associazione ad hoc, *Gutshaus Hermannshagen e.V.*, la cui attività precipua è la ricerca di finanziamenti che permettano di coprire le ingenti spese previste per i lavori di recupero del complesso.

Fonti

<<http://www.hermannshagen.de>>.

6.13 mietergenossenschaft selbstbau e.g./berlino/germania

Mission organizzazione: Cooperativa di autorecupero che promuove e sostiene diversi progetti abitativi collettivi autogestiti



In questa pagina: immagini tratte dal sito della cooperativa Selbstbau e.g.

La cooperativa berlinese *SelbstBau e.G.* si basa sulla promozione del self-help e dell'autorganizzazione tra i residenti e ha una storia molto lunga che si ispira ai principi più genuini della cooperazione socialmente orientata per raggiungere mete economiche, sociali e culturali comuni tra i suoi membri. Lo scopo della cooperativa di autocostruzione è dunque fornire sistemazioni adeguate alle possibilità dei propri membri che non possiedono un appartamento particolare ma una "quota" della cooperativa. La coop. *SelbstBau e.G.* Fornisce alloggi ad affitto moderato, funziona come una organizzazione no profit, e si colloca in qualche modo fuori del mercato delle abitazioni. Inoltre promuove l'utilizzo di alti standard ecologici relativamente alla costruzione dell'edificio, alla fornitura energetica e al suo consumo e alla gestione sostenibile delle case.

Selbstbau e.G. non cerca attivamente nuove case sul mercato immobiliare ma viene contattata da persone che hanno una idea progettuale e cercano il suo supporto. Si concepisce come una iniziativa di democrazia dal basso nella quale i residenti giocano un ruolo attivo, ogni progetto abitativo della cooperativa è una unità finanziaria a sé stante, con progetti socialmente orientati e intergenerazionali. SelbstBau si prende cura degli inquilini, anche quelli che non fanno parte della cooperativa. Lo scopo è produrre abitare sostenibile per quanto riguarda la manutenzione, il restauro, l'uso di energia, gli affitti e i costi di gestione degli edifici.

La cooperativa

La cooperativa nasce nella Germania dell'est nel 1988. Il governo socialista della parte est di Berlino, all'epoca ancora divisa in due, aveva programmato la demolizione di numerosi vecchi edifici storici per sostituirli con blocchi di nuove abitazioni ma nel quartiere di Prenslauerberg alcuni gruppi di cittadini si opposero con successo al progetto e ottennero fondi per l'autorecupero abitativo dei vecchi edifici. Durante questo processo ci fu lo sconvolgimento causato dalla caduta del muro e la sostituzione del vecchio sistema con il nuovo sistema capitalistico della Germania unificata con l'istituzione di nuovi sistemi di proprietà e di gestione del settore abitativo. Nella parte socialista di Berlino si aprì la possibilità per gli affittuari di acquistare le case. Esse tuttavia spesso erano in pessimo stato anche dal punto di vista energetico e impiantistico. La coop. SelbstBau nacque nel 1980 perché era la formula che consentiva ai residenti delle case di Rykerstrasse 13/14 nel quartiere di Berlin-Prenzlauer Berg di acquistare e restaurare le case e accedere ai sussidi governativi. In questo modo si riuscivano a migliorare le condizioni di vita e a tenere la proprietà sotto il controllo degli abitanti. Nei due anni successivi altre iniziative vennero in contatto con la cooperativa come il progetto abitativo di Oderberger Straße. Si pose in discussione se allargare o no la cooperativa e compare nuove case. Alla fine si acquistò anche Oderberger Straße 50 nel 1993 offrendo ad altri cittadini la possibilità di acquistare e rinnovare la propria casa. Fino al 2010 la cooperativa ha acquistato o affittato 17 edifici. *SelbstBau e.G.* investe solo in progetti che assicurano il coinvolgimento dei residenti nello sviluppo del progetto, per esempio utilizzando la propria manodopera o risorse proprie. Ad oggi *SelbstBau e.G.* Può essere considerata una organizzazione ombrello per differenti iniziative residenziali.

La struttura della cooperativa consiste in un comitato direttivo (formato da un rappresentante di ciascuna casa), un esecutivo (formato da due membri responsabili della gestione e di rappresentare la cooperativa) e una assemblea dei membri. Oggi i membri sono 380, la maggior parte residenti nei 17 edifici. Ogni progetto abitativo tuttavia ha la sua autonomia di gestione interna riguardo alle regole della casa, spazi comuni e altre attività da portare avanti al suo interno. Gli aspetti finanziari devono essere verificati in ciascuna casa. Al 2010 la cooperativa ha realizzato 17 case, conta 380 membri, 316 appartamenti con 34 attività commerciali, 1000 residenti in totale. Il governo ha stanziato 13.000.000 di euro e ne sono stati investiti dalla cooperativa 30.000.000. Il contributo personale dei membri è di circa il 15-20% del costo di costruzione. Anche persone con basso reddito possono accedere a questo tipo di progetti, scegliendo se contribuire con manodopera o contribuire in denaro. I costi degli affitti sono tra 2,5 e 6,5 euro al mq. La media nell'area è di 10-15 euro al mq.

I costi differenti dipendono dal prezzo d'acquisto dell'edificio, dalla costruzione e dal diverso contributo personale. Per gli spazi commerciali il costo è 7,5 euro al mq mentre la media della zona intorno è di 35. Spesso nelle case ci sono spazi come ristoranti dove è possibile consumare i pasti a un prezzo bassissimo e le persone che vi lavorano spesso sono persone escluse dal normale mercato del lavoro. Di solito la casa è acquistata da gente che già vi abita, combattendo la tendenza del mercato a espellere gli abitanti verso le zone più povere della città. Le persone sono invitate a restare nei propri quartieri e a resistere ai processi di gentrificazione. Anche nel caso non vogliano aderire alla cooperativa, viene loro data la possibilità di restare nella casa (e nel caso di persone anziane etc). Nelle case c'è un certo mix sociale di preferenza. Lo scopo è anche rendere possibile l'autodeterminazione di differenti stili di vita: in appartamenti separati, in appartamenti condivisi, in appartamenti accessibili per disabili, e in appartamenti per generazioni miste. Proprietà commerciali vengono affittate ad organizzazioni non profit e a organizzazioni private che lavorano nel campo della educazione e della cura dei bambini.

Mixed generation project

Il progetto intende fare fronte alle trasformazioni della famiglia nella società occidentale, nuove forme di convivenza e di coabitazione emergono mentre gli anziani vivono spesso in case separate. Il governo finanzia progetti per la creazione di nuove forme di convivenza di tipo familiare intergenerazionale. Lo scopo è far convivere giovani e anziani. SelbstBau ha avviato un mixed generation project nel 2005 con il supporto finanziario del governo di Berlino realizzando 21 appartamenti in un unico edificio inutilizzato da 10 anni e creando spazi abitativi per famiglie, single e persone anziane e disabili. In questo modello l'house project era misto in diversi sensi. Gli inquilini includono un'associazione che lavora con i bambini offrendo spazi per bimbi e teenager in stato di necessità.

Progetti futuri

Diventare più indipendenti riguardo ai mutui o altri prestiti dalle banche, produrre la propria energia (impianti solari e impianti di riscaldamento comuni), aumentare l'attenzione per gli anziani che hanno bisogno di aiuto creando un'organizzazione allo scopo. L'andare contro il *mainstream housing market*, contribuire alla stabilizzazione della popolazione nei quartieri e raggiungere un mix sociale sono stati ampiamente raggiunti in questi anni offrendo ad altre organizzazioni una *umbrella organization* che consente di sviluppare altri progetti, offrendo spazi commerciali ad organizzazioni no profit, consentendo a persone diverse di aiutarsi l'un l'altra, cercando di diventare indipendenti economicamente ed energeticamente, prendendosi cura dei più deboli. Questo tipo di cooperative hanno un forte significato socio-politico e un impatto ambientale nello sviluppo urbano, specialmente davanti alla sfida della democrazia. L'intento è far capire alla società e ai politici che le cooperative sono un valido e flessibile modello per uno sviluppo urbano sostenibile.

Fonti

<<http://www.selbstbau-genossenschaft.de>>.

Paper di Jeannette Albrecht, Self-help and self-organisation through residents in a housing cooperative, EU-China Civil society forum, Guangzhou 9-11 luglio 2010 in <<http://goo.gl/MtLfx>>.

6.14 wagenburg/lohmühle/berlino/germania

Tipologia: insediamenti di case mobili autocostruiti e autogestiti su terreni municipali generalmente in concessione

Destinatari: scelta individuale, autoselezione

Tecnologia: tecnologie appropriate e a basso costo, materiali di recupero, autosufficienza e risparmio energetico

Periodo: anni 80 - in corso

La traduzione letterale del termine Wagenburgen si riferisce alle “barricate” di carri erette per difesa dai pionieri nel far west, nel suo uso contemporaneo ha un significato simile a quello di *trailer park* negli Stati Uniti, cioè un parcheggio di camper, roulotte, case mobili, usate come abitazioni temporanee o sempre più spesso permanenti. Il fenomeno negli USA ha origine negli anni Venti con lo sviluppo dell’industria turistica e delle vie di comunicazione ma ben presto i trailer park cominciano a non essere più utilizzati solo nei periodi di vacanza. Nel secondo dopoguerra, con la crisi abitativa i trailer park evolvono in comunità abitative permanenti per persone in difficoltà che non hanno accesso ad altre forme di housing e assumono un significato sempre più dispregiativo. In Germania invece il termine indica piuttosto delle “Comunità intenzionali” che operano una scelta di stile di vita alternativo, così come le comunità dei new travellers inglesi. In Germania ci sono 100 siti di Wagenburgen e nella sola Berlino almeno una decina.

I Wagenburgen sono generalmente legali e sorgono su appezzamenti di terreno in affitto, alcuni sono semplicemente tollerati, nel senso che restano nell’area fintanto che altri usi non sono previsti. Molti siti sono lungo il perimetro dell’ex muro di Berlino e consistono di solito di gruppi di una trentina di persone. Gli abitanti dei Wagenburg vedono se stessi come un progetto alternativo di housing e non come una sorta di gruppo di self help per combattere l’homelessness. Il carattere transitorio di questi insediamenti è spesso legato all’incertezza della loro situazione.

In questa pagina: immagine del Wagenburg Lohmühle (foto Anna Lisa Pecoriello).



La maggiore attrazione che esercita lo stile di vita del Wagenburg è legata alla possibilità di vivere in una comunità liberamente costituita, in modo ecologico, pagando cifre minime per l'affitto del posto, e avendo la possibilità di spostarsi facilmente sia all'interno del sito che in altre località. Il modello del Wagenburgen inoltre permette di vivere in una struttura con vincoli allentati, che rispetta le individualità, ciascuno è libero di riconfigurare e personalizzare lo spazio interno ed esterno alla propria abitazione mobile.

Questo tipo di flessibilità è sempre più richiesta, come dimostrato dall'aumento di wagenplatz per camion e furgoni adattati ad abitazione viaggiante. Ciò è dovuto in particolare alla precarietà di alcune situazioni, sotto continua minaccia di sgombero, in parte alla influenza del mercato dell'istruzione e del lavoro, in parte ad un bisogno di libertà e indipendenza. Comunque questo tipo di mobilità funziona solo se ci sono abbastanza siti dove i vagoni possono trovare temporaneamente casa.

Dal 1990 ci sono meeting di abitanti delle case mobili chiamati "*Wagentage*" che hanno luogo ogni tre mesi circa in differenti località con programmazione di workshop, spettacoli, performances etc. Tra questi network sviluppati in diverse città, c'è un costante scambio d'idee e viene pubblicato anche un giornale "*Vogelfrei*" che contiene informazioni sui diversi siti, segnalazione di minacce di sgombero, modificazioni di localizzazione, eventi e workshop. La legge tedesca offre diverse possibilità di legalizzare lo stile di vita delle case mobili. Nonostante ciò le autorità locali dopo un periodo d'indifferenza hanno cambiato atteggiamento. Nella Berlino post unificazione, nello sforzo di creare un ambiente favorevole agli investimenti, si sta deteriorando lentamente la tolleranza nei confronti delle subculture tipiche della Berlino degli anni 80. Da allora i gruppi che non rientrano nei nuovi piani di sviluppo della città (poveri e senza casa) o che non vogliono farne parte (abitanti dei *wagenburg* e *squatters*) sono stati individuati come potenziali nemici e quindi tendono ad essere socialmente e geograficamente emarginati. A causa di questa linea politica tra il 1993 e il 2000 ci fu un'ondata di sgomberi che coinvolse numerose forze di polizia.

I Wagenburgen opposero resistenza, solleccarono l'opinione pubblica e la stampa, gruppi di ricerca dell'università, promossero incontri con i politici, dibattiti e si scollarono di dosso l'immagine di homeless o di soggetti con comportamenti antisociali se non criminali. Negli ultimi anni la situazione è più tranquilla e molti *wagenburgen* (o *wagendorf* o *bauwagen platz*) hanno trovato spazio nella città sempre però finché la pianificazione non decide di destinare le aree ad altri progetti.

È questo anche il caso del Lohmühle, un *wagenburg* storico nato diciotto anni fa nel quartiere di Neukolln, ora minacciato dalla costruzione di una nuova autostrada urbana. Il Lohmühle, nonostante le minacce di sgombero, continua ad ospitare oltre ai numerosi moduli abitativi realizzati con le tecnologie di autocostruzione più diverse e creative, sperimentazioni ecologiche sull'autosufficienza energetica e sull'agricoltura urbana, oltre a progetti culturali, animazioni per bambini, festival ed eventi aprendosi sempre più alla città e diventando un riferimento per tutte le altre sperimentazioni abitative.

Fonti

<<http://www.inura-berlin.de/wagenburgen.htm>>.

<<http://www.lohmuehle-berlin.de>>.

6.15 co-housing/grote pyr/l'aia/olanda

Mission organizzazione: sperimentare nuove forme di vita comunitaria e di residenza aperta al quartiere, sottrazione di edifici dismessi a forme di uso speculativo

Tipologia: comunità abitativa (cohousing) con residenze, spazi collettivi e di lavoro per circa 35/50 abitanti in un'ex scuola abbandonata

Destinatari: ex occupanti d'immobile sgomberato che hanno occupato il nuovo edificio e presentato un progetto di autoristrutturazione alle amministrazioni

Strumento: cooperativa abitativa con acquisto dell'immobile

Tecnologia: autorecupero con sistemi "ecocompatibili" e salvaguardia del patrimonio architettonico

Periodo: 1999 - in corso

Il gruppo di abitanti del *Grote Pyr* è estremamente variato (falegnami, medici, saldatori, politici, ragionieri, architetti, fotografi, impresario, chef vegetariani, costruttori di stufe, artisti animatori, studenti e molti bambini) divisi in 6 gruppi abitativi di varie dimensioni e alcune microimprese (una società di layout, un laboratorio per i nuovi media e il computer, uno studio fotografico, un laboratorio di costruzioni di biciclette, una società di catering, uno spazio per concerti, un laboratorio del legno, un laboratorio dell'acciaio, uno studio contabile, diversi laboratori tra cui uno per la realizzazione di stufe, uno studio di architettura. Ci sono anche una serie di spazi liberi che possono essere concessi a giovani artisti per organizzare mostre, incontri, lezioni o possono essere utilizzati per lo sport, rappresentazioni teatrali, feste etc. oltre a un bar-ristorante e un museo dei bambini aperti a utenti esterni. Ogni appartenente a un gruppo di cohousing ha a disposizione una stanza e le parti comuni cucina, bagno, contatore gas ed energia elettrica.

In questa pagina: in alto, immagini degli interni del Grote Pyr tratte dal sito del centro sociale olandese Portgebouw, in basso immagine dell'edificio per gentile concessione di Robert Stadman.



La maggioranza delle classi e l'enorme attico sono stati trasformati in spazi abitativi e di lavoro. Quando tutti gli spazi saranno assegnati ci sarà posto per 50 abitanti e molte microimprese e laboratori.

Le vecchie classi sono le unità abitative di base. Un single ne può ottenere una da ristrutturare e trasformare in un appartamento, una famiglia due. L'affitto ammonta a 35 euro al metro quadrato.

Il gruppo dei residenti proveniva da una precedente esperienza di occupazione. Il *Grote Pyr* è una gemmazione del *Blauwe Aanslag*, un'ex sede dell'agenzia delle imposte occupata nel 1980 che fu definitivamente sgomberata con la forza nell'ottobre 2003. La città dell'Aia offrì quello che è ora il *Grote Pyr* in vendita agli ex abitanti del *Blauwe*. Già dal 2002 abitanti e gruppi di utilizzatori esterni erano stati impegnati nel recupero di questa scuola monumentale del 1907 per trasformarla in uno spazio libero ecologico. Iniziò una trattativa difficile con il Comune, che fece una proposta: se avessimo abbandonato lo squat ci avrebbero concesso una sede alternativa per circa 500 mila euro. La maggior parte accettò, ma una minoranza rimase e venne sgomberata con la forza. Tra molte difficoltà, i problemi con le banche, i dietrofront improvvisi e i ripensamenti alla fine il gruppo di occupanti si trasformò in una cooperativa: presentarono un progetto di ristrutturazione della scuola abbandonata (secondo criteri ecologici e di risparmio energetico) e chiesero finanziamenti. L'edificio è stato acquistato in comproprietà quindi si deve pagare un affitto per rimborsare il mutuo. Alla fine del pagamento del mutuo si può scegliere la forma di proprietà. La gestione delle manutenzioni, dell'amministrazione e delle politiche di ammissione è collettiva. Ognuno dedica 8 ore al mese a disposizione del progetto. I nuovi arrivati sono soggetti a un periodo di inclusione di qualche mese prima di essere accettati come coabitanti. Il recupero dell'edificio è stato fatto essenzialmente dagli abitanti stessi attraverso il fai da te. La scelta è stata motivata sia da ragioni economiche sia di flessibilità di gestione del processo decidendo i dettagli strada facendo. Gli impianti di riscaldamento e idraulici sono stati fatti dagli abitanti. In particolare le stufe sono realizzate dagli abitanti stessi in una casa-laboratorio autocostruita nel cortile con la tecnica delle balle di paglia. Ci sono anche lavori specializzati che sono stati svolti da ditte esterne: installazione nuovi lucernari, consolidamenti solai, etc. Molti costi aggiuntivi per la sicurezza antincendio, normativa di tutela dei monumenti, hanno fatto levitare i costi di costruzione e costretto più volte a rivedere la fattibilità finanziaria. Oltre all'autofinanziamento sono stati utilizzati i fondi derivanti dalla vincita di un bando IPSV (Progetti Innovativi di Urban Renewal). L'IPSV è un programma dei Ministeri dell'Ambiente, Agricoltura e Affari Economici. Il programma è stato impostato per fare un salto di qualità nella promozione della riqualificazione urbana. La sovvenzione è stata assegnata al *Grote Pyr* in particolare per gli elementi ecologici del recupero e il potenziamento degli usi dell'edificio. Gli abitanti attualmente cercano sponsor per finanziare il recupero e il funzionamento del centro socioculturale aperto all'interno dell'edificio. Per la città, la presenza di questo edificio rappresenta anche un fattore di sostenibilità sociale e un legame tra il centro e gli altri quartieri.

Fonti

<<http://www.grotepyr.nl/pand/index.html>>.

Alessia Gallione, *Condominio all'olandese*, «D di Repubblica», 25 novembre 2006 in <<http://goo.gl/E3DZ4>>.

6.16 programma comunale di autocostruzione/marinaleda/spagna

Mission organizzazione: realizzare il diritto alla casa per tutti attraverso forme di democrazia diretta e ispirandosi a valori di solidarietà, cooperazione e autorganizzazione

Tipologia: programma di autocostruzione del comune di Marinaleda finanziato con contributi della regione andalusa per le politiche abitative.

Tecnologia: muratura tradizionale

Periodo: 2000 – in corso



Marinaleda è un piccolo comune spagnolo situato nella provincia di Siviglia, circa 2655 abitanti per un'estensione di 25 km quadrati, nel quale è stata avviata un'esperienza di housing sociale tramite la pratica dell'autocostruzione particolarmente interessante poiché si inserisce in una pratica di democrazia diretta della Amministrazione volta alla sperimentazione di modalità di produzione e riproduzione della vita quotidiana alternative a quelle della società capitalista perchè improntate a criteri di solidarietà, cooperazione e autorganizzazione. All'interno di questo progetto di matrice fortemente utopistica ma basato su pratiche concrete, come vedremo, la produzione di alloggi in autocostruzione gioca un ruolo non secondario.

Un'idea di democrazia possibile alla base dell'esperienza di autocostruzione di Marinaleda

Il comune di Marinaleda ha un territorio a economia prevalentemente agricola, un tempo dominato da grandi proprietari terrieri che sfruttavano il povero bracciantato locale, poi a lungo terra di emigrazione. Da 30 anni a questa parte però la sua storia è cambiata grazie alle lotte per la giustizia sociale avviate dal SOT - *Sindicato de Obreros del Campo* (Unione dei lavoratori agricoli) guidato da un allora giovane Juan Manuel Sánchez Gordillo. Nel 1979 gli attivisti del SOT istituirono il CUT, *Colectivo de Unidad de los Trabajadores – Bloque Andaluz de Izquierdas* (Collettivo per l'Unità dei Lavoratori – Blocco andaluso di Sinistra) per poter partecipare alle elezioni locali del 1979. Muovendo da una piattaforma di radical-socialismo che aspirava a una riforma agraria, i rappresentanti del CUT furono subito eletti, e Sánchez Gordillo divenne *alcalde* (sindaco). Da quel giorno il partito ha avuto la maggioranza nel Comune locale per più di trent'anni. Nel 1986 il CUT divenne parte dell'IU - *Izquierda Unida* (Sinistra Unita), il principale raggruppamento politico dei partiti socialisti/comunisti/verdi in Spagna.

In questa pagina :immagini dell'autocostruzione a Marinaleda tratte dall'opuscolo *Viviendas de autoconstrucción en Marinaleda*, Ayuntamiento de Marinaleda, Área de Urbanismo (Licencia Creative Commons).

Il Consiglio comunale di Marinaleda ad oggi ha sette consiglieri della IU e quattro del riformista PSOE - *Partido Socialista Obrero Español* (Partito spagnolo dei lavoratori socialisti). Gordillo ha un'idea molto particolare di democrazia, che non è soltanto politica ma anche economica e sociale per consentire a tutti di raggiungere livelli adeguati di benessere. La democrazia si attua attraverso il bilancio partecipativo, che si applica a tutte le decisioni dell'amministrazione attraverso circa 40 assemblee generali annuali alle quali partecipano dalle 400 alle 600 persone, cui si aggiungono le assemblee locali e i gruppi d'azione tematici. La democrazia economica invece si è attuata cercando di garantire un posto di lavoro all'alto numero di disoccupati del paese grazie all'esproprio dei 1200 ettari di terreno del grande latifondo del *Duque del Infantado*, ottenuto dopo una lunga battaglia iniziata alla metà degli anni 80 per l'occupazione delle terre, all'epoca coltivate a grano e girasoli, colture a bassa intensità di manodopera. Le occupazioni, gli scioperi della fame e le manifestazioni tenutesi anche a Siviglia e nel resto del paese, cui hanno partecipato centinaia di persone, si sono susseguite per 8 anni consecutivi prima che il governo regionale dell'Andalusia decidesse nel 1991 l'esproprio e l'affitto delle terre alla comunità. Da questa conquista sono nate una cooperativa agricola che gestisce un'azienda modello che coltiva peperoncini, fagioli, carciofi, grano e olio, un oleificio, una fabbrica di conserve, che danno lavoro complessivamente a 300 persone e attira lavoratori anche dalle città vicine, garantendo 49 euro per un giorno lavorativo di sei ore e mezza a tutti, dal contadino all'operaia al manager e raggiungendo così quasi il traguardo della piena occupazione. La democrazia sociale invece si è tradotta nel garantire condizioni di benessere elementare per tutti attraverso un forte investimento nella spesa sociale, consentito anche dall'abolizione del corpo di polizia municipale, anche questo votato in assemblea, che ha consentito un risparmio di 250.000 euro l'anno. La maggior parte degli investimenti sono nel campo dell'educazione, dei servizi per gli anziani e l'infanzia (ad esempio le donne che adesso hanno un lavoro, che prima erano disoccupate lasciano i loro figli in un asilo nido al costo di 12 euro al mese) ma soprattutto nel garantire l'accesso alla casa come diritto fondamentale garantito dall'art. 47 della costituzione spagnola e dalla dichiarazione universale dei diritti dell'uomo.

Il processo di produzione sociale di edilizia in autocostruzione a Marinaleda

Per raggiungere questo obiettivo l'operazione fondamentale è stata l'acquisizione del terreno agricolo limitrofo alla città per renderlo urbanizzabile e la sua messa a disposizione gratuita per chi ha bisogno di una casa, purché sia disposto a costruirselo da sé. Così sono state costruite più di 400 case. Altre 200 famiglie con questo sistema avranno una casa nei prossimi tre anni. In Spagna l'abituale investimento per comprare una casa è di nove anni di stipendio, a Marinaleda una famiglia ci riesce con 420 giornate di lavoro in prima persona e un "mutuo" di 15 euro al mese da estinguere nei prossimi 133 anni. L'amministrazione mette a disposizione oltre ai terreni, la consulenza gratuita di un architetto e un tecnico municipale, che mettono a punto il progetto - al quale possono partecipare attivamente gli autocostruttori per apportare modifiche - e alcuni muratori; i soldi dei materiali provengono da finanziamenti della Junta de Andalucía e del P.E.R. (Plan de Empleo Rural); infine gli autocostruttori riuniti in assemblea decidono collettivamente la rata mensile che pagheranno al mese per una casa.

Per le ultime case realizzate è stata fissata una quota di 2500 pesetas (15 euro al mese). La realizzazione delle case avviene in maniera autogestita attraverso la pratica assembleare. Gli autocostruttori si riuniscono una o due volte al mese per discutere le modalità e la tabella di marcia dei lavori o per effettuare le modifiche in corso d'opera. Le persone lavorano in squadre organizzate per gruppi di abitazioni e lavorano insieme fino al sorteggio finale con il quale avverranno le assegnazioni. Le abitazioni hanno di norma tre stanze, un bagno e un cortile di 100 mq che permettono, se l'autocostruttore lo necessita, di aumentare i mq costruiti a disposizione dato che i progetti sono fatti in modo da prevedere ampliamenti futuri. Le tecnologie utilizzate sono abbastanza tradizionali legate alla tradizione mediterranea della casa in muratura di mattoni. Il tempo di lavoro che l'autocostruttore impiega per costruire la casa, convertito in forma di salario corrispondente, si scala dal costo totale dell'abitazione. Ovviamente un accordo siglato con il Comune vieta di vendere le case in qualunque momento in futuro. Il sistema fa sì che i proprietari delle case non siano vincolati da ipoteche e che non ci sia nessuna possibilità di speculazione finanziaria. Le domande di residenti delle città vicine sono aumentate a tal punto negli ultimi anni che il Comune ha deciso di limitare l'accesso al programma alle persone residenti a Marinaleda almeno da due anni.

La scuola-laboratorio

Un contributo notevole al progetto di autocostruzione a Marinaleda proviene dalla *Escuela taller* creata nel paese per formare i ragazzi che hanno finito la scuola dell'obbligo e che intendono formarsi una professionalità che consenta loro di entrare nel mondo del lavoro. Nella scuola il comune promuove una serie di laboratori rivolti all'insegnamento delle tecniche di muratura, d'impiantistica elettrica, idraulica, di carpenteria, di agricoltura ecologica, di tutto ciò che può essere usato a beneficio del programma sociale sull'edilizia. Con la *escuela taller* sono stati realizzati gran parte degli impianti elettrici delle case in autocostruzione, la tribuna del campo di calcio del paese, il recupero della casa colonica della tenuta espropriata dell'*Humoso* e numerose sperimentazioni nel campo dell'agricoltura biologica.

Durante la partecipazione ai laboratori di formazione ogni studente percepisce una somma simbolica mensile a titolo di gratificazione per il suo lavoro che attualmente è fissata a 65.000 pesetas (390 euro).

Fonti

<<http://www.marinaleda.com>>.

<<http://www.spatialagency.net/database/marinaleda>>.

Victoria Burnett, *To Capitalist Folly, Town in Spain Offers Reply*, «New York Times», 23 Aprile 2009, in <<http://goo.gl/vCPg0>>.

Victoria Burnett, *A Job and No Mortgage for All in a Spanish Town*, «New York Times», 26 Maggio 2009, in <<http://goo.gl/k5RRK>>.

Raffaele Oriani, *Falce e flamenco*, «Io Donna», 11 giugno 2009, in <<http://goo.gl/jpP7Z>>.

Marinaleda: Account of a self-government experiment in Spain, *P2P Foundation*:

<<http://p2pfoundation.net/Marinaleda>>.

<<http://www.counterpunch.org/2010/05/02/a-town-called-marinaleda>>.

6.17 coop.dreieck/zurigo/svizzera

Mission organizzazione: cooperativa nata all'interno dei movimenti di occupazione per promuovere un progetto alternativo di recupero invece che la demolizione di vecchie case popolari

Tipologia: isolato di edifici autorecuperati per abitazioni e spazi collettivi e di lavoro

Destinatari: ex occupanti appartenenti a movimenti antagonisti, autoselezione

Progettisti: architetti interni al movimento

Proprietà: case della città di Zurigo concesse in leasehold (proprietà per un lungo periodo) a housing association

Strumento: progetto alternativo di autorecupero in affitto da parte di cooperativa di abitanti

Periodo: 1984-2003

Dreieck è un isolato di case ottocentesche a Zurigo con un cortile interno recuperato da una cooperativa di ex occupanti per la realizzazione di appartamenti collettivi o individuali, locali per artisti e artigiani, lavanderia comune, una libreria, la sede della cooperativa e il ristorante da essa gestito. Il progetto nasce negli anni tra il 1970 e il 1980 quando la città di Zurigo compra gli edifici tra Ankerstrasse e Zweierstrasse con l'idea di demolirli e costruire una autostrada urbana. Il progetto dell'autostrada fallisce e le case diventano sempre più degradate. Due terzi degli abitanti sono stranieri, molti sono in carico ai servizi sociali. Nel 1984 ex squatter provenienti dall'occupazione dello Stauffacher occupano 4 dei 50 appartamenti del complesso. Due anni dopo i residenti apprendono dai giornali dei nuovi piani per rivitalizzare il cosiddetto Dreieck che prevedono la demolizione delle vecchie case sostituite da nuove costruzioni. Nasce in città una crescente resistenza al progetto. Nel 1987 i residenti impediscono agli architetti di ispezionare le case del Dreieck. Un edificio vuoto è occupato ma gli squatters sono immediatamente sgomberati dalle forze dell'ordine e la casa demolita. I plastici presentati al concorso bandito dalle autorità per la riqualificazione del Dreieck spariscono misteriosamente. Il Dreieck comincia a destare l'attenzione dei media. Nel 1988 la resistenza comincia a diventare costruttiva: i residenti fondano una housing association e tengono la popolazione informata sugli sviluppi della situazione. Supportati da architetti simpatizzanti con il movimento sviluppano un progetto di "sanfte sanierung" (recupero intelligente).

In questa pagina: immagini della cooperativa Dreieck (foto Anna Lisa Pecoriello).



Nel 1989 il progetto di recupero viene reso pubblico, l'associazione fa lobby allo scopo di portarlo avanti, e ottiene l'appoggio di influenti supporter. Allo scopo di prendere in considerazione l'opzione di *sanfte sanierung*, il consiglio comunale commissiona agli architetti dell'associazione uno studio.

Nel 1991 lo studio viene portato a termine e dimostra che il lavoro di recupero degli edifici può essere realizzato a un costo minore di quello del progetto di abbattimento e ricostruzione. Nel 1993 il consiglio comunale approva il progetto alternativo. L'amministrazione annulla il progetto di nuove costruzioni senza proporre alternative.

Gli abitanti del Dreieck perseguono canali ufficiali per chiedere che venga intrapreso il progetto di recupero. Allo stesso tempo i residenti valutano forme di organizzazione alternative e si esprimono a favore di un'autogestione a lungo termine. Una housing association esistente prende temporaneamente la responsabilità del processo. Nel 1994 il consiglio comunale decide all'unanimità di concludere un contratto di leasehold con l'associazione.

L'anno dopo l'associazione dei residenti si assume la responsabilità dell'amministrazione degli edifici e inizia a pianificare il lavoro di recupero del complesso. La vita comunitaria viene consolidata dalla aggiunta di sale comuni e processi partecipativi. Nel 1996 viene fondata la cooperativa Dreieck. I membri della cooperativa residenti devono fornire una quota di capitale per il loro appartamento (CHF 5.000 - 10.000 per appartamento). Nel giro di due anni la cooperativa raggiunge il capitale necessario e assume la responsabilità per il leasehold³⁶ dall'associazione. Durante il triennio 1997-2000

11 edifici sono recuperati, con costi che confermano i risultati dello studio del 1991. Con il consenso dei residenti gli affitti sono raddoppiati ma rimangono (per Zurigo) relativamente bassi (1.300-1.700 CHF per un appartamento di 4 stanze). Nel 2001-2002 due case in pessime condizioni sono sostituite da due nuove costruzioni, la fase di recupero del complesso si conclude.

Nel 2003 la cooperativa compra un nuovo edificio in Ankerstrasse che viene restaurato e integrato nella comunità. Nel 2006 più del 50% dei residenti del 1996 risiede ancora al Dreieck. Lo scopo iniziale di recuperare le case per gli abitanti è stato raggiunto. 2007-2013: il Dreieck sostiene un nuovo progetto e la nascita della cooperativa Kalkbreite, un progetto su larga scala che porta avanti le idee di vivere e lavorare collettivamente nel quartiere promuovendo stili di vita sostenibili.

Fonti

Intervista diretta a Res Keller, fondatore della cooperativa, durante l'Inura Conference 2010 a Zurigo.

³⁶ Leasehold è una forma di proprietà in cui una parte compra il diritto a occupare un terreno o un edificio per un certo periodo di tempo. Poiché il leasehold è un bene giuridico, può essere comprato e venduto sul libero mercato. Un leasehold tuttavia differisce da un freehold, dove la proprietà viene comprata in anticipo e per un periodo di tempo illimitato e differisce anche dall'affitto in cui la proprietà è concessa in uso sulla base di un pagamento periodico mensile o settimanale.

6.18 angell eco self build (AESB)/brixton/londra/uk

Tipologia: autocostruzione parziale (interni), nell'ambito di un progetto di riqualificazione di case popolari

Strumento: Self-Build Group di 10 famiglie residenti

Progettisti: MODE 1 Architects

Partnership: Higgins Construction Plc (contractor), Presentation (housing association), Lambeth council, Community self build agency

Costo: 1.7 milioni di sterline

Periodo: 2005-2006

Angell Eco Self Build è un gruppo di autocostruzione che lavora alla realizzazione di 10 case in partnership con *Presentation Housing Association*, *Lambeth Council*, *Higgins Construction* e *Mode 1 Architects*, e con il supporto della *Community Self Build Agency*. Le case sono situate nella zona di South London, a Angell Town (Brixton), una zona di case popolari costruite negli anni 60 e fortemente degradata sulla quale è stato avviato un progetto partecipativo di rigenerazione urbana che ha visto coinvolti oltre alla *Angell town community* diversi gruppi di progettazione. Il progetto di autocostruzione è stato firmato dal gruppo Mode1 e ha coinvolto 10 capofamiglia con tre o sei familiari al seguito per un totale di 25 bambini. Tutte queste persone erano in condizione di bisogno abitativo, in situazioni di sovraffollamento e il 94% degli adulti erano neri o di altre minoranze etniche. Il progetto di autocostruzione è parte di un programma di riqualificazione dell'area finalizzato a migliorare le condizioni di vita e il senso di comunità tra le persone attraverso un processo di empowerment che passa dal coinvolgimento nel progetto e nella costruzione. Le case in costruzione sono accessibili a persone a basso reddito ed ecofriendly, due condizioni poste come essenziali nell'agenda del governo. Esse creano una comunità sostenibile di persone motivate (self help contro dipendenza), promuovono capacità personali e sociali, attraverso percorsi di istruzione e formazione nel campo delle costruzioni e altre capacità pratiche, così come nel lavoro di gruppo. Le case sono dotate di serre solari, pannelli fotovoltaici, impianti di recupero delle acque grige, i materiali sono stati selezionati per dare all'intervento un carattere unico, con inserimento di legno e acciaio. Il design è contemporaneo pur facendo riferimento alla tipica terraced house inglese.

In questa pagina: immagini di Angell Town Estate-Assisted Self Build Eco-Homes gentile concessione di Mode 1 architects..



Ogni casa ha un suo giardino privato e uno “spazio difendibile” con deposito del contenitore dei rifiuti sul fronte della proprietà per aumentare il senso di sicurezza degli abitanti. La costruzione di questo intervento creativo e innovativo è stata avviata nell’aprile 2005 con i lavori di fondazione e la prima fase di lavori strutturali che sono stati realizzati da un’impresa. L’intervento degli autocostruttori sul cantiere è partito nel febbraio 2006 per i lavori di carpenteria, decorazione, completamento impianti elettrici e idraulici, equipaggiamento della cucina e pavimentazioni ed è terminato a Natale del 2006.

Fonti

<<http://www.communityselfbuildagency.org.uk/brixton.html>>.

<<http://www.mode-1.com/Social%20Housing.htm>>.

6.19 diggers and hedgehog self build coop./brighton/uk

Tipologia: Diggers Self Build Co-op: Nove case per 5 famiglie e 4 singles; Hedgehog Coop: 10 case in autocostruzione ad alte prestazioni energetiche, realizzate utilizzando il modello cooperativo mutualistico nel quadro di un’esperimento di co-housing

Tecnologia: costruzione in legno, aggiornamento metodo Segal, applicazione standard del National homes energy rating

Modello economico: self build for rent

Destinatari: iniziativa autonoma di gruppo di abitanti in stato di bisogno abitativo costituiti in cooperative

Partnership: South London Family Housing Association (SLFHA), Chisel

Progettisti: Architype

Periodo: anni Novanta

Diggers Self Build Co-op, Brighton, UK (completato 1996)

Il progetto è stato disegnato come progetto pilota per un modello di “Self build for rent” che utilizza finanziamenti pubblici. I membri del gruppo sono stati totalmente coinvolti nel progetto e nella costruzione delle case così come nella formazione e il progetto dimostra gli alti standards che si possono raggiungere nelle prestazioni ecologiche nonostante i limiti di costo. Lo schema include la progettazione del paesaggio e alcuni servizi comuni. Il terreno fu acquistato dal council locale e il lavoro di costruzione fu finanziato dalla *South London Family Housing Association*.

In questa pagina: immagini delle cooperative Diggers (a sinistra) e Hedgehog (a destra) per gentile concessione di Architype.



Il terreno essendo scosceso non si prestava allo sviluppo di un progetto convenzionale ma i problemi furono superati utilizzando il metodo Segal di costruzione. Questo consentì una grande flessibilità e adattabilità del progetto che consentiva di costruire vicino agli alberi senza danneggiarli e superare i problemi di densità degli edifici sul sito in modo creativo ad esempio attraverso l'utilizzo di tetti giardino. Le case hanno anche ottime prestazioni d'isolamento e hanno ottenuto il National *Homes Energy Rating* (NHER) standards di 9.8 su 10. Il progetto è stato finanziato in parte attraverso *Housing Association Grant* e in parte attraverso prestiti. I membri hanno lavorato per 24 ore a settimana per due anni. Ogni inquilino beneficia di un affitto ridotto e della possibilità di restituzione dei capitali investiti se decide di lasciare la casa.

Hedgehog community self builders, Bevendean, Brighton, East Sussex, UK (1996)

Il progetto *Hedgeog* è nato nel 1996 sulla base della precedente esperienza dei *Diggers self build group*. L'iniziativa è partita da un gruppo di 4 persone in stato di bisogno abitativo che si erano rese conto di non avere possibilità di accesso alle case del *Council* di Brighton e vedevano nell'autocostruzione l'unico mezzo per assicurare un futuro alle proprie famiglie. Sono stati necessari due anni per costituire il gruppo, contattare le istituzioni, mettere in rete i diversi soggetti e pubblicizzare l'iniziativa ma alla fine è stato ottenuto un lotto. Dal punto di vista del metodo costruttivo la scelta è caduta sul metodo Segal, sviluppato negli anni Sessanta e basato sull'utilizzo di strutture in legno che si montano a secco e che lo rendono particolarmente adatto all'autocostruzione da parte di manodopera non specializzata. Il metodo è stato aggiornato secondo i più recenti principi ecologici di limitazione dei consumi energetici e uso di materiali non inquinanti dallo studio *Architype*. L'insediamento composto da sei case da tre camere da letto e quattro da due, si trova sul crinale di una collina alla periferia di Brighton, al confine con le South Downs e coinvolge diciassette autocostruttori riuniti nell'*Hedgehog self-build group* e finanziati dalla *South London Family Housing Association* attraverso i *Social Housing Grant*.

Il terreno venne acquistato a un prezzo molto basso perché molto scosceso e considerato inadatto per una costruzione tradizionale, mentre il tipo di fondazioni utilizzate dal sistema costruttivo Segal è molto più adattabile terreni difficili. Tutti gli edifici affacciano a sud per beneficiare al massimo del calore solare. La scelta dei materiali è anch'essa ispirata a criteri di sostenibilità: legno di abete douglas e larice originario della Gran Bretagna, muri isolati con Warmcel, un materiale di cellulosa ottenuto da giornali riciclati, vernici e cere naturali per legno, tetto giardino con piante autoctone per attrarre la fauna locale. Anche se le dieci case a un piano utilizzano lo stesso sistema costruttivo ciascuna è stata adattata ai bisogni dei residenti e personalizzata. Lo spazio privato esterno ha una passerella di accesso in legno e nell'angolo nord est dell'area verrà creato un giardino comune. L'impatto ambientale è stato ridotto al minimo: le costruzioni sono nascoste alla vista il più possibile, il prato e la fauna originaria sono stati rimpiazzati e numerosi alberi verranno aggiunti. La strada privata di accesso, con materiale non impermeabilizzante (griglia di plastica riciclata con erba), è prevista solo per mezzi di soccorso ma non per auto private che saranno ridotte al minimo. Le scelte ecologiche non sono state imposte ma decise dal gruppo di autocostruttori, alcune come la costruzione di pannelli solari sono state escluse perché non economicamente compatibili con i costi del social housing, si è preferito concentrarsi sul raggiungimento di ottimali livelli di isolamento.

La formazione degli autocostruttori è avvenuta sul posto, per i lavori di movimento terra e altri lavori specialistici sono stati utilizzate ditte appaltatrici. Le case saranno affittate a un costo minore di quello standard dell'housing association, i finanziamenti sono arrivati dall'housing corporation attraverso la *South London Family Housing Association*, e sono stati integrati con finanziamenti corrispondenti dal lavoro dei self builders. Il costo complessivo è di £700,000 o £750/m². Gli autocostruttori beneficeranno di affitti bassi, bassi costi di gestione energetica della casa, case progettate sulla base delle loro esigenze individuali e senso di appartenenza a una comunità creata collettivamente. Tutto ciò è stato possibile grazie a un uso creativo dei fondi dell'*Housing Corporation* che in origine non erano stati previsti per questo tipo di modalità di produzione dell'housing e dallo spirito collaborativo instauratosi tra professionisti e *selfbuilders*.

Fonti

<<http://goo.gl/9B2ES>>.

<<http://www.segalselfbuild.co.uk/projects/hedgehog.html>>.

6.20 segal close e walter's way/lewisham/londra/uk

Mission: sperimentazione del metodo Segal di autocostruzione

Tipologia: Segal Close 7 detached houses autocostruite tra il 1978 e il 1982, Walter's Way 13 case autocostruite tra il 1985 e il 1987

Tecnologia: strutture in legno e pannelli di tamponamento, metodo Segal

Destinatari: Persone in lista per le council houses

Titolo di godimento: Alle persone è stata lasciata la scelta se comprare le case con un mutuo del Council oppure optare per la shared ownership

Progettista: Walter Segal

Partnership: Borough di Lewisham

Periodo: 1978-1987

In questa pagina: immagini di Walter's way durante l'Open House Day del 18 settembre 2011 (foto Anna Lisa Pecoriello).



Alla fine degli anni Settanta il *Council* del *Borough* di Lewisham fu il primo a finanziare un progetto di autocostruzione con il metodo di costruzione in legno sviluppato da Walter Segal per dare casa a persone in condizioni di bisogno abitativo e prive di abilità nel campo delle costruzioni.

L'esperimento di Lewisham prosegue ancora oggi con ulteriori interventi nel *Borough*. A dare avvio a questo ampio processo di sperimentazione fu l'incontro di due personalità che in quel periodo portavano avanti obiettivi comuni: Colin Ward, che da tempo elaborava le sue teorie sull'introduzione del "*dweller control*" (controllo degli abitanti) nell'housing, e Walter Segal, un architetto sperimentatore di un sistema costruttivo in legno pensato per un processo di autocostruzione basato sul mutuo appoggio tra membri di una comunità solidale, su terreno in locazione. Questi personaggi per un periodo lavorarono insieme al *Borough Architect's Department* per sviluppare un modello nuovo di produzione di case accessibile a persone povere ma che avessero dignità ed esprimessero un senso di cura e di appartenenza. Le liste per le *Council houses* erano piene di gente in attesa e quelli che già vi abitavano intasavano gli uffici con richieste di manutenzione, riparazioni o trasferimenti. Molte persone, stanche di aspettare le liste di attesa, avrebbero volentieri fatto qualcosa per risolvere la propria situazione. Il progetto sviluppato per Lewisham aveva proprio lo scopo di rompere questi pattern con una proposta innovativa. Ward e Segal si conobbero a uno dei meeting del *Dweller control housing group* del quale facevano parte anche John Turner, il *London squatters movement*, *Third world housing* e altre organizzazioni.

Come raccontano alcuni dei protagonisti di quell'epoca:

Segal illustrò a Ward la sua idea di *cooperative self build*, Ward suggerì di tentare una collaborazione con il *Borough* di Lewisham dove sedeva nell'*Housing Committee* un giornalista interessato a questi temi, Nicholas Taylor e dove Brian Richardson era *Assistant borough architect*. Queste persone diedero vita a quella che sarebbe diventata la *Lewisham Selfbuild Housing Association*. Seguì un lungo processo di relazione con gli uffici per offrire garanzie sulla rispondenza delle costruzioni ai requisiti di durata, sicurezza, resistenza al fuoco etc. nonché su aspetti finanziari e procedurali. Per quanto riguarda la disponibilità di terreni in quel periodo di boom edilizio il *Borough* aveva acquistato molti dei terreni disponibili sul mercato (e anche quelli non disponibili attraverso i *Compulsory Purchase Order*), tuttavia dopo la costruzione di grandi complessi edilizi erano rimaste solo particelle di terreno residuali, con forme irregolari, o terreni difficili, sui quali si sarebbe potuto costruire con tecniche tradizionali solo realizzando costose fondazioni. Furono proprio questo tipo di terreni che si resero disponibili per la sperimentazione, dato che il metodo costruttivo proposto necessitava di fondazioni leggere adattabili a tutti i tipi di terreno. Ora si trattava di verificare se ci sarebbero state persone interessate a costruire la propria *Council house*, come previsto, e questo avvenne attraverso la convocazione di un'assemblea tramite il giornale di quartiere alla quale parteciparono almeno un centinaio di persone il 17 luglio 1976. Un gruppo di 12 di esse formò uno *steering group* per portare avanti l'idea. Lo *steering group* e i responsabili del Council misero a punto un questionario per dare forma al *Self build group*. Riguardo al modello di proprietà della casa emersero preferenze molto chiare. Nessuno era disposto a costruire una casa di proprietà totalmente del Council da prendere in affitto al termine della realizzazione. Pochi volevano realizzare un progetto in comproprietà dove sarebbero diventati inquilini della propria cooperativa.

Molti preferirono un modello di “*equity sharing*” (o *shared ownership*) nel quale il Council possedeva la proprietà assoluta (*freehold*) del terreno (una clausola imposta dal *council*), ma la proprietà della casa sarebbe stata divisa, le quote (*shares*) sarebbero state adattabili nel tempo per dare all'autocostruttore l'opportunità alla fine di possedere il tutto nel momento in cui sarebbe stato alla sua portata. L'opzione per una percentuale piccola di proprietà/ampia di affitto fu richiesta come modalità per consentire l'accesso a persone che avevano pochi risparmi e un basso reddito. Il progetto doveva essere aperto a tutti coloro che erano nella lista di attesa delle case popolari, senza tenere conto di reddito, età, sesso o abilità. Alla fine i pochi fortunati furono scelti attraverso un ballottaggio. Un'altra assemblea pubblica si tenne nel settembre 1976, i primi 14 erano il gruppo pilota, gli altri di riserva (Broome, Richardson 1995).

Le difficoltà burocratiche iniziali

Molti problemi nell'avanzamento del progetto furono creati dalle continue richieste di verifiche di conformità agli standard da parte del DoE, il Dipartimento del Ministero dell'housing che controlla i finanziamenti e quindi la forma e il contenuto dell'housing, nonostante l'iniziale parere favorevole. Queste difficoltà nascevano anche dalla natura stessa del progetto di Segal che era concepito con un alto grado di flessibilità nell'adattare gli spazi alle esigenze dei futuri abitanti modificandoli nel corso del tempo. Anche i controlli sui costi furono problematici poiché veniva richiesto di utilizzare un sistema di calcolo molto rigido come l'*housing cost yardstick* che richiedeva di fare previsioni molto minuziose, impossibili in un processo così sperimentale. Paradossalmente, (come però aveva previsto Segal) la costruzione sarebbe stata la parte più facile dell'intero processo. Si procedette rapidamente con la realizzazione delle fondazioni leggere e della struttura a travi e pilastri e anche il lavoro comune, che in origine era previsto solo in alcune fasi o nelle parti comuni, le persone decisero spontaneamente di svolgerlo collettivamente per condividere attrezzi, scambiarsi conoscenze e avere compagnia, coinvolgendo - grazie alle nuove regole che riuscirono a far approvare, rivoluzionando i criteri della *National federation of housing association* per l'autocostruzione - anche donne e bambini. La prima *Lewisham self build housing association* costruì quattordici case da due, tre, quattro camere da letto.

Il secondo progetto di autocostruzione a Lewisham: Walter's way

Il primo fu un tale successo che si decise di procedere con il secondo progetto di autocostruzione. Raccontano sempre Broome e Richardson:

Il terreno aveva caratteristiche simili al precedente: scosceso, instabile, boscoso. Il progetto comprendeva tredici case. Per evitare i tempi morti del precedente si decise di elaborare le proposte prima di formare il *building group*. La flessibilità del metodo consentiva di operare comunque delle modifiche nelle partizioni interne o delle estensioni opzionali (non richiedevano permessi aggiuntivi se non superavano il 10% dell'area). La sostituzione di alcuni referenti del *Council* rese le cose più difficili poiché per i nuovi arrivati l'autocostruzione significava solo del lavoro in più. Il progetto fu nuovamente finanziato dal *council* ma questa volta con maggiore flessibilità nella definizione dell'*equity sharing*, a partire da quote del 20% (che corrispondevano esattamente al valore del lavoro degli autocostruttori). Come nel primo progetto i *self builders* potevano incrementare la loro *equity* del 10%. In totale nei due progetti di Lewisham furono terminate 27 case a schiera con giardino per persone in condizione di bisogno abitativo.

Degli autocostruttori metà erano già stati inquilini del *Council*, metà erano nelle liste di attesa. Oltre ad avere migliorato le proprie condizioni abitative, i cambiamenti nella vita di queste persone andarono ben oltre: migliorarono le proprie capacità, la propria autostima, molti di loro parteciparono a conferenze e divennero esperti di costruzioni con il sistema Segal, oltre ad avere sviluppato un senso di comunità con il gruppo degli autocostruttori. Le case stesse avevano caratteristiche che le rendevano durevoli e adattabili nel tempo alle mutevoli necessità della famiglia. Solo uno degli abitanti di Lewisham si è trasferito successivamente, le altre 26 case sono ancora occupate da chi le ha costruite» (Broome, Richardson 1995).

Aggiornamento

Le case di Walter's way sono state aperte il weekend del 17-18 settembre 2011 in occasione della manifestazione "Open house" che si tiene ogni anno a Londra e prevede l'apertura al pubblico delle maggiori opere di architettura del paese. In questa occasione gli abitanti hanno organizzato l'accoglienza dei visitatori con materiale informativo, video d'epoca sulla realizzazione delle case, stand informativi, animazione, cibo e mercatino dei bambini. Ogni famiglia, anche quelle le cui case non erano aperte al pubblico, ha esposto un cartello con la storia della casa, dei suoi abitanti, delle trasformazioni avvenute nel tempo (che dimostrano la grande flessibilità del sistema costruttivo utilizzato). Sono state inoltre mostrate alcune recenti ristrutturazioni eco-compatibili che hanno migliorato soprattutto le prestazioni energetiche degli edifici, con l'inserimento di pannelli fotovoltaici sul tetto, serre solari nelle facciate a sud, miglioramento dell'efficienza degli impianti di riscaldamento etc. Tutte le persone si sono mostrate orgogliose di abitare a Walter's Way e a distanza di tempo rimane evidente il forte senso di appartenenza a una comunità creato dal processo di autocostruzione. Le foto del testo si riferiscono alla manifestazione.

Fonti:

John Broome/Brian Richardson, *The Self-Build Book*, Green Earth Books, Devon, 1995.
 <<http://www.segalselfbuild.co.uk/projects/walterswaylewis>>.
 <html <http://www.unesco.org/most/westeur8.htm>>.

6.21 self help cooperatives/short life housing/uk

Mission organizzazione: cooperative e altre organizzazioni del terzo settore nate per inserimento abitativo e sociolavorativo di persone in difficoltà attraverso l'autorecupero di alloggi inutilizzati e necessitanti lavori di ristrutturazione temporaneamente messi a disposizione dalla proprietà

Strumento: short life housing (contratti abitativi brevi), unito a corsi di formazione in campo edilizio

Tecnologie: si tratta per lo più di interventi su case vecchie con tecniche tradizionali ma in molti casi si opera il recupero migliorando le prestazioni energetiche dell'edificio

Self Help Community Housing Association (SHCHA), Bristol

SHCHA è una *Community-based housing association* fondata nel 1972 per consentire a persone senza casa di fare uso temporaneo di proprietà vuote (*short life housing*) nell'area di Bristol.

Le persone trovano sistemazione per periodi che vanno dai 6 mesi ai 2 anni e durante questo periodo l'associazione lavora in partnership con altre organizzazioni per prevenire il ritorno all'*homelessness* delle persone e il loro accesso oltre che a una casa permanente, alla formazione, acquisizione di competenze, diritti e rappresentanza.

La SHCHA partecipa al progetto *Re-habit*, per la ristrutturazione delle tradizionali *terraced house* vittoriane utilizzando tecnologie sostenibili che riducono le emissioni di anidride carbonica e i consumi energetici coinvolgendo i residenti in stili di vita più consapevoli nella conduzione dell'alloggio

Fonti

<www.selfhelpha.co.uk>.

St Mark's housing cooperative, London, UK

Il nome della cooperativa nasce dalla St Mark's Road di Notting Hill – l'area dove le prime proprietà della cooperativa erano collocate e dove molti soci tuttora abitano. L'iniziativa di *self help* nacque all'epoca in cui la sola strada per avere un'abitazione a costi accessibili per persone single nel centro di Londra era lo *squatting*. Nel 1980, con l'assistenza del *Notting Hill Housing Trust*, un gruppo di occupanti minacciati di sfratto si registrarono ufficialmente come *St Mark's Shortlife Housing Co-operative*. Questa mossa creò la cornice legale e finanziaria necessaria a competere con le più grandi *housing associations* e a occupare legalmente proprietà vuote. La cooperativa prende in gestione dai proprietari edifici temporaneamente vuoti spesso da ristrutturare, li pulisce e rende abitabili e li utilizza per ospitare i propri soci per periodi temporanei, da un minimo di sei mesi in poi. Nel tempo si è creato un legame con i più grandi fornitori di social housing a Londra (*Stadium Housing, Peabody and Kensington Housing Trust, Walthamton and Elgin Community Housing*) basato sulla fiducia e affidabilità della cooperativa, che promuove buone relazioni con il vicinato e mantiene la promessa di liberare le proprietà quando richiesto dal contratto. *St Mark's Housing Co-op* attualmente fornisce case a prezzi accessibili per 30 soci con reddito basso o irregolare nelle aree di West e East London. Tra i propri membri ci sono soprattutto artisti, musicisti, scrittori e persone che lavorano per i diritti umani e organizzazioni sanitarie. I potenziali nuovi membri sono esaminati e sono accettati solo coloro disposti a partecipare alla gestione della cooperativa, basata sui principi di democrazia, aiuto reciproco e autonomia. La cooperativa infatti si basa sull'autorganizzazione e non c'è uno staff pagato per la gestione che viene fatta dalle stesse persone ospiti delle case. Come single senza familiari a carico molti soci della cooperativa sono sistematicamente esclusi dai criteri di accesso alle case popolari o in generale a case dai costi accessibili. Negli anni tuttavia un ampio numero di sistemazioni permanenti sono state fornite da grandi *housing associations*, in particolare *Walthamton and Elgin Community Housing*. La ricerca di abitazioni permanenti è ora uno dei principali obiettivi della cooperativa per i propri membri insieme alla possibilità di attivare progetti di autocostruzione e di autorecupero.

Fonti

<<http://stmarkscoop.co.uk>>.

Altre cooperative sono rintracciabili nella sezione case-studies del sito <<http://self-help-housing.org>>.

6.22 giroscope/hull/england/uk

Mission organizzazione: housing organization nata per favorire l'accesso alla casa a persone in condizioni di bisogno abitativo attraverso forme di autoraganizzazione

Giroscope è una *housing organization* localizzata in Hull, England. Nasce come un progetto *community-based* per fornire lavoro e alloggio agli abitanti della zona di West Hull. Giroscope compra e ristruttura edifici vuoti e in stato di abbandono per persone in condizioni di bisogno abitativo fornendo loro la possibilità di fare esperienza di formazione e lavoro in campo edilizio. Fin dal 1985 sono state comprate e ristrutturate in modo ecologicamente efficiente più di 30 proprietà fornendo case a costi accessibili per centinaia di persone oltre che spazi commerciali e laboratori artigianali per coloro che volevano avviare piccole imprese. Giroscope costituisce un modello di gestione di case sostenibile e alternativo e si batte contro la demolizione delle vecchie case Vittoriane/Eduardiane spesso sostituite da edilizia anonima e priva di qualità, utilizzando lavoratori e ditte locali, materiali ecologici per ristrutturarle, e cedendole a persone in stato di bisogno o vendendole per creare comunità sostenibili con un mix sociale. Giroscope nacque negli anni 80 da un gruppo di studenti e disoccupati coinvolti nelle proteste contro il governo Thatcher, che ispirati dagli scritti di Colin Ward e Ivan Illich e stanchi di essere sfruttati da proprietari privati di immobili hanno cercato di risolvere il proprio problema abitativo. Convincendo amici con un lavoro a farsi carico di mutui e prestiti di banche, acquistarono 4 case. Attraverso una campagna pubblicitaria a cui risposero decine di persone annunciarono di voler affittare le case senza anticipi anche a persone assistite dai servizi sociali. Nel 1986 Giroscope si è registrata come "*limited company and workers co-operative*" e ha preso prestiti dalla *Co-operative Bank* per cancellare i prestiti ottenuti su base individuale e comprare altre case. Giroscope successivamente ha cambiato i propri scopi in "*Charitable Aims*" in modo da ottenere fondi da *trust e charities*. Giroscope svolge anche un lavoro di accompagnamento per progetti simili tra cui un negozio cooperativo e una cooperativa di stampa. In uno degli immobili di sua proprietà ha creato un asilo e nel 1989 -1990 ha vinto l'*Housing Associations Charitable Trust Award for Housing* (The Times/RIBA Community Enterprise Scheme).

In questa pagina: immagini di self-help housing per gentile concessione di Gyroscope.

Fonti

<<http://www.giroscope.co.uk>>.



23. walterton & elgin community homes (WECH)/londra/uk

Mission organizzazione: housing association formata dai residenti di un complesso di case popolari dopo una lunga battaglia per avere il controllo della gestione delle proprie abitazioni

WECH nasce dopo una lunga battaglia per fermare la vendita ai privati delle case di un grosso insediamento di proprietà del *London County Council* e acquisirne la proprietà e la gestione attraverso la costituzione di una *housing association* controllata dai residenti. Nel 1953 il *London County Council* (LCC) aveva acquistato il *Walterton estate*, costruito tra il 1865 e il 1885, dai *Church Commissioners*, un insediamento degradato e sovraffollato. Negli anni Sessanta il *Greater London Council* costruì blocchi a torre e altri a bassa densità in *Elgin Estate*. Nei primi anni Settanta il gran numero di case abbandonate diede origine a una massiccia campagna di *squatting* nella Elgin Avenue, che ha coinvolto figure importanti quali il leader dei movimenti di lotta per la casa dell'epoca Piers Corbyn e la leggenda del punk Joe Strummer dei Clash. Più di metà delle case di Walterton furono demolite mentre circa 360 case furono ristrutturare per durare solo altri 15 anni.

Nel 1980 la proprietà passò dal *Greater London Council* al *Westminster City Council* che decise, senza preavviso ai residenti, di vendere ai privati. I residenti risposero organizzandosi nel *Walterton and Elgin Action Group* (WEAG), organizzando proteste, petizioni, per salvare le proprie case fino a che non ottennero l'obiettivo di fermare la vendita costituendosi in *housing association* per la gestione del complesso. Dopo la sua costituzione Wech ha gestito l'abbattimento della torre centrale inquinata dall'asbesto, la ristrutturazione degli altri appartamenti, alcuni dei quali sono stati messi a disposizione di altre cooperative per lo *short life housing* e autorecuperati. Wech inoltre organizza numerose attività di animazione, mutuo appoggio e supporto all'empowerment degli abitanti ed è la dimostrazione che il controllo dei residenti può non solo riqualificare l'ambiente fisico di un insediamento degradato ma anche creare dal basso comunità inclusive e sostenibili.

In questa pagina e nella sequente: immagini delle battaglie per l'acquisizione del controllo delle case da parte degli abitanti negli anni Ottanta, per gentile concessione di WECH.

Fonti

<<http://www.wech.co.uk>>.



SAVE OUR HOMES!



DEVELOPERS
KEEP
OUT

DEVELOPERS
KEEP
OUT

DEVELOPERS
KEEP
OUT



Esperienze italiane di autocostruzione e autorecupero

Massimo Colombo, Anna Lisa Pecoriello, Nicola Solimano

1. Perché l'autocostruzione e l'autorecupero

Di fronte alla nuova e dirompente questione abitativa, le politiche di *social housing* che molti paesi stanno intraprendendo non si limitano all'offerta di alloggi in affitto per i ceti più poveri, ma comprendono anche forme innovative di accesso all'affitto e alla proprietà, e azioni che aumentino la sostenibilità economica e ambientale delle abitazioni e promuovano la coesione sociale e la comunicazione interculturale. L'autocostruzione può concorrere efficacemente a queste sfide poiché comprende tutti questi elementi: non è solo una risposta al bisogno abitativo, ma può utilizzare tecnologie e materiali a basso impatto ambientale per abitazioni ad alto risparmio energetico, e promuovere un senso di comunità tra i partecipanti. Quello dell'autoproduzione edilizia è stato un tema fondamentale del rinnovamento della cultura abitativa che si è manifestato a partire dagli anni Settanta: un tema tuttavia rimasto lungamente ai margini delle esperienze di alloggio sociale di questi ultimi anni. Nonostante autocostruzione e autorecupero facciano ritualmente e immancabilmente parte della lista delle "sperimentazioni" e delle "innovazioni" formulate da Regioni ed Enti locali per l'accesso alla casa di fasce deboli, queste pratiche hanno uno spazio oggi limitato o assente nelle politiche e nei dispositivi di erogazione di risorse in campo abitativo. L'autocostruzione (così come l'autorecupero) può essere vista come una pratica che facilita l'accesso alla casa - ad esempio perché permette di abbassare i costi. È una pratica attiva e sociale di contenimento dei costi di accesso alla casa, che hanno assunto un carattere insopportabile per molte famiglie e che rispondono sempre più a logiche economiche e imprenditoriali piuttosto che alla capacità di rispondere a bisogni e priorità sociali. Sotto questo profilo, si tratta di verificare in quali condizioni e per quali tipi di domanda questa procedura realizzativa è possibile e opportuna, e quali gradi di socialità consente di realizzare. Ma all'autoproduzione edilizia sono state attribuite funzioni sociali di ben altra portata: essa è stata vista come una pratica sociale in grado di ridefinire il rapporto degli abitanti con la propria casa, a partire dal processo attraverso cui la casa viene prodotta, e per questa via una pratica capace di realizzare il controllo degli abitanti sul proprio habitat, di produrre tessuti di socialità, convivialità, inserimento sociale. Promuove la partecipazione e il coinvolgimento nelle scelte di governo del territorio e nelle politiche di inclusione sociale. Costituisce una occasione di socialità, di cooperazione, di mutuo aiuto tra persone. Produce coesione e solidarietà dove la lotta per la casa rischia di diventare una guerra tra poveri.

Investe sulle relazioni di vicinato e contribuisce alla costruzione della comunità locale, mentre la convivenza diventa sempre più un aspetto critico dell'abitare. Alle ragioni fin qui esposte se ne aggiungono alcune in più per quanto riguarda l'autorecupero. Questa pratica infatti, lavorando sulla città esistente, si oppone al consumo di suolo e alla svendita del patrimonio pubblico e demaniale proponendo un uso sociale degli immobili dismessi della città, in contrasto con altri meccanismi di rafforzamento della rendita fondiaria ed espulsione di ceti popolari da aree centrali della città.

2. Housing sociale e autoproduzione

Mentre aumentano le forme di povertà abitativa; mentre nuove fasce sociali soffrono forme di disagio per accedere o mantenere un'abitazione; mentre restano senza speranza le speranze di emancipazione abitativa dei giovani; mentre diminuiscono le risorse finanziarie e urbanistiche per la casa; le innovazioni (autocostruzione, autorecupero, cohousing) possono efficacemente uscire dalla loro dimensione pionieristica e sperimentale per divenire concrete opportunità che si avvalgono delle risorse soggettive degli abitanti: giovani, immigrati, nuove famiglie, gruppi solidali. Spesso queste fasce sociali, a causa della residualità e dell'onerosità del mercato dell'affitto e dei proibitivi costi di acquisto, non riescono ad accedere con le loro risorse né all'uno né all'altro. Politiche mirate a queste fasce hanno certamente una funzione di prevenzione di possibili "scivolamenti" di molte famiglie verso situazioni più critiche, e hanno anche una importante funzione di moderazione dei costi dei mercati abitativi privati. Il carattere strutturale della crisi alloggiativa e il suo perdurare nel tempo stanno aumentando l'attenzione verso queste sperimentazioni di crescenti figure sociali, di soggetti del terzo settore, di amministratori locali, e anche di qualche impresa che si ammantava di "sociale". È importante dire senza ambiguità che autocostruzione e autorecupero sono strumenti e opportunità aggiuntive rispetto alla necessità di massicce politiche di housing sociale, soprattutto per le fasce povere e poverissime della popolazione. Sono strategie limitate, non in grado di "risolvere" il problema, ma possono rappresentare un tassello di una strategia complessa di contrasto al disagio abitativo.

Questo pone la necessità di armonizzare le innovazioni in un quadro di azioni e di politiche che non alimentino competizione sull'uso delle risorse disponibili e non mettano in contrapposizione figure sociali portatrici di gradi diversi di difficoltà nell'accesso alla casa. L'autocostruzione assistita e l'autorecupero sono una modalità di accesso all'abitazione particolarmente indicate per quelle fasce sociali che, pur dotate di una capacità reddituale, non riescono ad accedere, se non a frutto di enormi sacrifici e rischi, all'acquisto di una casa ai prezzi di mercato. Si tratta di una pratica attiva e sociale di contenimento dei costi di accesso alla casa, che hanno assunto un carattere insopportabile per molte famiglie e che rispondono sempre più a logiche economiche e imprenditoriali piuttosto che a bisogni e priorità sociali. Ma porre l'accento sugli aspetti tecnico-costruttivi ed economici non esaurisce il tema, e rischia addirittura di essere fuorviante. L'autocostruzione e l'autorecupero che proponiamo e promuoviamo intreccia politiche sociali e cultura dell'abitare, si presenta come una buona pratica di "politiche urbane vicine agli abitanti" nelle nostre società, e sulla loro particolare congruenza in presenza di situazioni o di rischi di esclusione.

In questo senso sono un tassello importante della configurazione di politiche attente alla specificità dei diversi bisogni abitativi; di politiche non assistenziali, ma che valorizzino invece le risorse e le capacità di cui gli abitanti sono portatori.

3. Cosa è l'autocostruzione associata e assistita

L'autocostruzione fa parte della storia sociale dell'abitare. Anche in tempi recenti, nei quali la tecnologia edilizia ha assunto un carattere specialistico e industriale, la pratica di costruire direttamente, in tutto o in parte, la casa in cui si andrà ad abitare, è rimasta diffusa soprattutto fra i ceti popolari. È una pratica molto comune nei paesi in via di sviluppo, ma anche in molti stati del Nord America e in alcuni paesi europei come in Germania, Danimarca, Francia, Irlanda. In quest'ultimo Paese lo Stato si è dotato di un disegno di legge apposito che regola tale pratica visto che il 25% dell'edilizia ad uso abitativo è autocostruita. L'autocostruzione assistita raccoglie l'eredità antica di cui sono portatori tanti nuclei familiari che nel nostro paese sceglievano, per contenere i costi di costruzione, di realizzare la casa con le proprie mani, mettendo a disposizione il tempo libero e le capacità costruttive. Oggi, l'autocostruzione assistita è una procedura edilizia con specifiche e consolidate modalità e tecnologie costruttive, diretta e coordinata da professionisti, attraverso la quale un gruppo associato e volontario di persone o di famiglie realizza, nel tempo libero dal lavoro o dall'occupazione principale, la propria abitazione. Allo stesso tempo, presuppone la scelta di operare in maniera associata, di condividere con altre persone la sfida e l'impegno che l'autocostruzione comporta. "Fare l'autocostruzione" significa partecipare attivamente e condividere una modalità di produzione dell'alloggio, nella quale i futuri abitanti sono direttamente e materialmente impegnati. Gli autocostruttori sono una comunità organizzata, autogestita, e assistita nelle procedure e nei lavori da personale tecnico professionale esperto e accreditato. Agire in maniera associata con altre persone, e assistiti da professionisti, permette di condividere le responsabilità, le problematiche, le difficoltà che accompagnano necessariamente un impegno come quello dell'autocostruzione. L'autocostruzione promuove la partecipazione e il coinvolgimento nelle scelte di governo del territorio e nelle politiche di inclusione sociale. Costituisce una occasione di socialità, di cooperazione, di mutuo aiuto tra persone. Produce coesione e solidarietà dove la lotta per la casa rischia di diventare una guerra tra poveri. Investe sulle relazioni di vicinato e contribuisce alla costruzione della comunità locale, mentre la convivenza diventa sempre più un aspetto critico dell'abitare. Per partecipare a un cantiere di autocostruzione è necessario avere la disponibilità di un monte/ore settimanale per nucleo familiare, distribuite tra le giornate di fine settimana (sabato e domenica) ed eventuali fasce orarie libere in altri giorni della settimana. Il monte/ore settimanale e totale necessario risulterà dalla progettazione definitiva e dai tempi in cui si deciderà insieme di completare l'opera. Non è necessario, anche se è auspicabile, avere competenze in uno dei campi tecnici (edilizia, impiantistica varia, etc.) necessari sul cantiere. È una occasione di autoformazione professionale e consente di acquisire capacità e conoscenze preziose. L'autocostruzione, che può essere totale o parziale (e con varie gradazioni), consente un sensibile abbattimento del costo di costruzione e di accesso ad una abitazione.

L'abbattimento è in stretta relazione con la percentuale di opere realizzate in auto-costruzione, e può oscillare tra il 40 e il 60%. Attualmente, le scelte progettuali e tecnologiche utilizzate nell'autocostruzione assistita consentono di realizzare abitazioni ed edifici competitivi con quelli della produzione corrente sul piano della qualità architettonica, della durabilità, del risparmio energetico, della biocompatibilità, e non ultimo dei tempi di realizzazione. Questo processo diventa, inoltre, un utile strumento sia per la formazione di mano d'opera che per l'incremento delle opportunità di impiego degli stessi autocostruttori.

4. Le caratteristiche dell'auto-produzione abitativa in Italia

Il sistema dell'offerta abitativa sociale in Italia ha storicamente sofferto non solo di una carenza quantitativa, ma anche di una cronica insufficienza dei dispositivi di accesso. L'offerta di *social housing* si è limitata fino agli anni Novanta alla produzione di alloggi a basso costo da parte pubblica (l'Edilizia residenziale pubblica, altrimenti definita "edilizia sovvenzionata") e nel sostegno alla costruzione di alloggi in proprietà da parte di cooperative o imprese all'interno della programmazione territoriale ("edilizia convenzionata"). A partire dagli anni Novanta, di fronte all'evidente inadeguatezza delle politiche a contrastare le nuove forme del disagio abitativo, prende campo l'idea di differenziare maggiormente le misure di accesso, anche se questo avviene (non solo nel contesto italiano) contestualmente ad un forte ritiro del pubblico dalla produzione diretta di un'offerta abitativa. Vengono introdotti strumenti di sostegno indiretto (es. il contributo all'affitto previsto dalla legge 431 del 1998) e formule inedite, come quelle dell'affitto calmierato. Alcuni Comuni e alcune Regioni cominciano in maniera sperimentale, soprattutto sotto la domanda di associazioni e nuovi organismi del *social housing*, ad introdurre misure o norme che prevedono o sostengono l'autorecupero e l'autocostruzione. Nonostante autocostruzione e autorecupero facciano ritualmente e immancabilmente parte della lista delle "sperimentazioni" e delle "innovazioni" formulate da Regioni ed Enti locali per l'accesso alla casa di fasce deboli, queste pratiche sono sostanzialmente ignorate dalle politiche e dai dispositivi di erogazione di risorse in campo abitativo. Un reticolo di norme, introdotte nel tempo a garanzia della trasparenza, della qualità e della sicurezza del processo edilizio (soprattutto laddove questo intercetta risorse pubbliche) costituiscono spesso l'alibi per ripiegare pigramente verso le tradizionali procedure (e i tradizionali operatori del settore) che non sono in grado di intaccare - se non in minima parte - le difficoltà di accesso alla casa, né sotto il profilo della quantità e della articolazione dell'offerta, né dei costi di costruzione o di accesso. La mancanza di un quadro di riferimento adeguato, tanto a livello nazionale che delle singole regioni, consegna spesso all'incertezza le diffuse volontà di sperimentare l'autocostruzione. «L'autocostruzione e l'autorecupero non sono possibili con le attuali norme» è un ritornello ripetuto da amministratori e tecnici come una falsa evidenza, un'affermazione apodittica che nessuno si preoccupa mai di andare a verificare. A dispetto di questo atteggiamento pregiudiziale, l'autocostruzione associata e l'autorecupero in Italia si sono fatte già a partire dagli anni Ottanta, e si fanno oggi, con un discreto numero di cantieri completati, in corso d'opera o in procinto di aprirsi. Ma anche con molte difficoltà e qualche fallimento.

5. La strada tormentata dell'autorecupero

Dopo la prima esperienza pionieristica negli anni Ottanta realizzata a Bologna attraverso un bando pubblico su alcuni immobili occupati in via del Pratello dalla cooperativa "Chi non occupa preoccupa" e alcune esperienze sparse in altre città italiane, si ricomincia a parlare concretamente di autorecupero a Roma negli anni Novanta arrivando all'approvazione della prima e unica legge regionale sull'argomento, la L.R. 55 del 1998 della Regione Lazio. La proposta di autorecupero tradotta in legge, nasce sotto la forte spinta politica dal coordinamento di lotta per la casa che coinvolge diverse realtà della città in modo sempre più massiccio dalla fine degli anni Ottanta. Manifestazioni, azioni di resistenza agli sfratti e soprattutto occupazioni di edifici inutilizzati (arrivate a coinvolgere 300 famiglie) sono la risposta all'emergenza abitativa e nello stesso tempo al consumo di nuovo suolo e alla tendenza della città ad accrescere le proprie periferie espellendo gli abitanti più poveri ben oltre il limite del Grande Raccordo Anulare. Per i movimenti che lo promuovono infatti l'autorecupero non è solo uno strumento per riaffermare il diritto ad avere una casa ma per affermare il diritto ad abitare nella città. Roma infatti, come molte altre città italiane, ha perso abitanti a favore dei comuni dell'*hinterland* e della crescita di enormi quartieri dormitorio sempre più staccati dalla città e dalle sue opportunità, mentre in città numerosi contenitori abbandonati sono in attesa di trasformazioni spesso solo di segno speculativo. Le battaglie che si susseguono nel corso degli anni Novanta portano ad alcune vittorie tra cui la destinazione del 50% dell'edilizia residenziale pubblica agli sfrattati e all'avvio di una riflessione politica su nuove strade da percorrere per superare il modello ghettizzante dei quartieri di edilizia popolare, proporre nuove strade per fronteggiare i fenomeni di precarizzazione del lavoro e di migrazione che portano sulla scena nuove soggettività e allargano la fascia delle persone in difficoltà che accedono ad alloggi sul mercato, la progressiva svendita del patrimonio pubblico con le cartolarizzazioni e la sempre più evidente mancanza di investimenti pubblici sulla casa. La legge sull'autorecupero è il prodotto dell'interazione tra società e istituzioni in questo periodo di drammatica emergenza abitativa e di lotte sociali che sono state in grado di rappresentarla.

La legge definisce essenzialmente una convenzione tipo tra il soggetto proprietario dell'immobile individuato come possibile oggetto dell'autorecupero e il soggetto sociale (la cooperativa) che lo attua, indicando condizioni del recupero e gestione dei rapporti locativi. Lo schema della legge regionale del Lazio, utilizzato anche in successive proposte di legge o nella redazione di bandi per l'autorecupero in altre città, prevede:

- recupero primario, di competenza dell'ente proprietario (parti comuni e strutturali quali fondazioni, coperture, solai e facciate, atti per l'eventuale cambio di destinazione d'uso).
- recupero secondario di competenza delle cooperative (opere interne concernenti pavimentazioni, tramezzi, rivestimenti, intonaci, tinteggiature, serramenti, impianti tecnologici a norma e tutte le altre opere non relative alle parti comuni e strutturali degli edifici)

L'esperienza del Comune di Roma, dopo quelle pionieristiche dell'inizio degli anni Ottanta, è l'unica che si conclude positivamente su immobili occupati e in un ambito di edilizia residenziale pubblica, grazie a un'interpretazione legislativa che riconosceva lo stato di "emergenza abitativa" come causa del ricorso delle persone all'occupazione delle case. Tuttavia il processo ha richiesto dieci anni per arrivare a termine, e permettere alle famiglie di entrare nelle case autorecuperate. Le difficoltà sono dovute a innumerevoli problemi burocratici che si presentano nell'attivazione di procedure sperimentali che richiedono alla macchina amministrativa di investire molte energie, situazione che spesso viene a mancare ad ogni modificazione della volontà politica. Alle esperienze del Comune di Roma, si aggiungono i recenti tentativi della Regione Toscana con il Bando regionale «Contributi per la sperimentazione di forme auto-organizzate di reperimento e recupero di abitazioni da assegnare in locazione a canone controllato» del 2005 (cui hanno fatto seguito sette proposte di sperimentazione di cui un solo progetto attivato) e del Comune di Bologna, che ha attivato una procedura per l'Autorecupero di nove immobili di proprietà comunale non ERP per un totale di circa quaranta alloggi potenziali da destinare a fasce del cosiddetto canone calmierato. Anche quest'ultimo progetto tuttavia si è interrotto di fronte alle difficoltà create dall'accesso al credito per quelle che dovevano essere le famiglie *target*, individuate nella fascia dell'affitto calmierato. Di fatto, come pratica spontanea, l'autorecupero è praticato all'interno soprattutto dei movimenti di lotta per la casa, in esperienze di occupazione che durano da decine di anni, come il caso delle case occupate a Firenze, che non trovano uno sbocco istituzionale per regolarizzare la situazione di decine di famiglie di occupanti che hanno trasformato in abitazioni dignitose edifici fatiscenti e abbandonati da anni.

6. Due fasi dell'autocostruzione

A partire dagli anni Ottanta si iniziano a registrare le prime esperienze di autocostruzione associata. Sono localizzate quasi tutte in Lombardia, dove sono promosse in particolare dall'architetto Giuseppe Cusatelli; e una in Toscana, dove il geometra Gianfranco Chiarelli dà vita nel Comune di San Piero a Sieve (Firenze) alla Cooperativa "Sperimentale 1". Queste prime esperienze dell'autocostruzione sono legate sostanzialmente al ruolo promozionale e alle capacità progettuali e organizzative delle figure che le guidano. Le cooperative che si costituiscono non operano in programmi sperimentali per l'autocostruzione, ma si propongono come normali cooperative, partecipando a bandi PEEP o acquisendo in proprio il suolo. Le politiche pubbliche per la casa ancora non assumono l'autocostruzione come uno strumento operativo, non la prevedono nei loro piani. Gli stessi destinatari, dovendo operare come tutte le altre cooperative, non presentano un profilo sociale marcato, appartengono a quella che successivamente è stata definita "fascia grigia": famiglie dotate di una capacità reddituale, anche se non sufficiente ad accedere ai prezzi di mercato. È a partire dagli anni duemila, mentre la crisi abitativa diventa più forte e più evidenti i suoi effetti nella condizione delle famiglie italiane, che l'autocostruzione arriva all'attenzione delle politiche pubbliche e delle istituzioni.

Un ruolo decisivo in questa nuova attenzione è svolto da Alisei Ong, una Organizzazione non governativa fino ad allora attiva sul versante della cooperazione internazionale, settore nel quale operava anche con progetti di autocostruzione e autorecupero nei paesi in via di sviluppo. Alisei comincia a promuovere l'autocostruzione come strumento di *housing* sociale in grado di contrastare il disagio abitativo e di favorire l'inserimento abitativo delle fasce più deboli, tra cui gli immigrati. Alisei società cooperativa è nata a Terni nel 2001 nell'ambito di un Progetto Fertilità, promossa da Alisei Ong (esperta di autocostruzione nel Terzo Mondo) e dall'Associazione Cidis (da anni impegnata sul fronte dell'immigrazione), con la *mission* di far accedere alla proprietà (in autocostruzione) nuclei familiari deboli, italiani e stranieri. La funzione specifica della nuova cooperativa nel processo di autocostruzione era, ed è ancora, quella di esercitare il ruolo di organismo di intermediazione per la promozione dell'iniziativa, la selezione degli autocostruttori, la costituzione delle cooperative, la loro assistenza sino al momento della loro piena assunzione di responsabilità nella gestione dei rapporti con un distinto organismo di progettazione ed assistenza tecnica. Questa separazione di ruoli risulta peraltro ben chiara sin dall'inizio laddove nel Programma umbro "Un tetto per tutti" (e negli accordi con i Comuni di Perugia, Terni e Marsciano e con le cooperative edilizie) si specifica l'assegnazione del ruolo di promotore dell'iniziativa alla Cooperativa sociale Alisei coop e di assistenza tecnica in cantiere alla Summa srl con sede a Milano. Nel frattempo, infatti, nel 2004 un gruppo che aveva fatto parte di Summa srl costituisce a Milano la società Alisei Autocostruzioni srl, che rappresenta una articolazione di Alisei Ong. Alisei Autocostruzioni diventa il principale riferimento delle pubbliche amministrazioni per i progetti di autocostruzione. Sono molti i cantieri affidati ad Alisei autocostruzioni, che si propone come soggetto gestore dell'intero processo: promozione, selezione e formazione degli autocostruttori, progettazione architettonica, gestione e direzione del cantiere, gestione economico-amministrativa, persino fornitura dei materiali. Pur riconoscendo ad Alisei Ong e agli organismi che ne sono derivati, un ruolo fondamentale nell'aver promosso l'autocostruzione tra gli strumenti dell'edilizia sociale e averla posta nell'agenda delle istituzioni locali, ne vanno invece analizzate criticamente – almeno per quanto riguarda Alisei Autocostruzioni – il modo di proporre e interpretare il ruolo di soggetto gestore e la capacità di coordinare il processo realizzativo. Il personale tecnico qualificato a disposizione di Alisei Autocostruzioni era in numero limitato, e del tutto insufficiente alla pluralità delle situazioni che – per una crescente bulimia imprenditoriale - si è trovata a gestire. Spesso questa è stata la causa dell'allungamento dei tempi di cantiere previsti, che vuol dire inevitabilmente lievitazione dei costi, frustrazione degli autocostruttori, sviluppo di tensioni tra le persone e tra loro e il soggetto gestore. La conduzione "dall'alto" dell'intero processo di autocostruzione – modello "chiavi in mano" – ha finito spesso per espropriare gli autocostruttori della necessaria partecipazione alle varie fasi del processo: co-progettazione, pianificazione economica, gestione del cantiere e dei tempi di lavoro. Inoltre, l'amministrazione delle risorse economiche da parte di una impresa con una autonoma gestione finanziaria ha reso difficile per gli autocostruttori avere consapevolezza o esprimersi consapevolmente sull'uso delle risorse effettivamente destinate ad ogni singolo cantiere.

Infine, siamo persuasi che le esperienze di autocostruzione, per quanto sia auspicabile la loro riproduzione e il loro allargamento, debbano mantenere ognuna una propria scala locale, una propria specificità, una prossimità agli enti e alle persone che ne sono coinvolti, elementi questi che consentono di tenere efficacemente sotto controllo tutte le possibili variabili del processo. Non è in una logica di impresa, tantomeno di una impresa “nazionale”, che si possono rispettare e garantire queste specificità locali, questa vicinanza ai soggetti e all’esperienza importante che stanno vivendo. Nei mesi scorsi (estate 2010) Alisei Autocostruzioni ha vissuto una fase in cui tutti questi aspetti critici sono venuti in evidenza e hanno mostrato le loro contraddizioni: diversi cantieri (peraltro aperti da molti anni) sono stati sospesi per esaurimento delle risorse, per mancato approvvigionamento di materiali, per l’insufficienza o l’assenza di personale tecnico; molti progetti approvati non sono stati mai avviati; sono iniziati contenziosi tra cooperative di autocostruttori, enti locali e Alisei Autocostruzioni.

7. Costruire l’innovazione: non una moda ma una necessità

Indipendentemente dagli strascichi di questa vicenda, crediamo che si debba fare tesoro dell’esperienza condotta da Alisei, come dalle altre buone esperienze autonome che si sono realizzate in Italia, per mettere a punto modelli e metodologie efficaci e garantite di intervento. L’esperienza di questi venti anni ci dimostra che il buon esito delle esperienze di autocostruzione è legato profondamente al loro carattere locale, alla vicinanza e alla condivisione continua di metodi e obiettivi tra ente locale, autocostruttori, personale tecnico, strutture di supporto e coordinamento. La fase “pionieristica” degli anni Ottanta e Novanta (i primi cantieri dell’architetto Cusatelli in Lombardia come l’esperienza della cooperativa “Sperimentale 1” in Toscana), insieme a nuove esperienze come quella di S. Giovanni a Marignano (Rimini) o quella di Sant’Enea di Perugia (il più grande cantiere realizzato in Italia, quarantasei abitazioni) rappresentano modelli che possono essere efficacemente riproposti e rafforzati da politiche pubbliche più consapevoli e dall’emergere di nuovi soggetti e figure locali con le adeguate competenze. Un ruolo decisivo può essere giocato dalle amministrazioni locali (in primo luogo dalla Regione), nel creare le condizioni di certezza e di sicurezza per quanti vogliono intraprendere questa opportunità di accesso alla casa: facilitazione normativa e procedurale, previsione di risorse e sostegni (non solo e non necessariamente economici, ma informativi e formativi, di supporto tecnico, di accompagnamento e partecipazione). È matura una nuova stagione dell’autocostruzione e dell’autorecupero, poiché l’insufficienza quantitativa e qualitativa delle politiche abitative sociali obbliga le amministrazioni, e gli stessi cittadini in condizioni di difficoltà nell’accedere alla casa, ad esplorare nuove strade, ad ampliare il ventaglio delle opportunità. E a farlo coniugando sostenibilità economica, compatibilità ambientale, equità sociale. Tutti questi requisiti possono essere efficacemente interpretati dall’autocostruzione, e da altre possibili innovazioni nel campo del *social housing*. Innovare oggi non è uno slogan di moda, ma una necessità delle politiche e delle persone.

8. Selezioni di alcune esperienze italiane di autocostruzione e autorecupero¹

Premessa alla selezione delle esperienze di autocostruzione

Nel ripercorrere in forma ricognitiva, analitica e propositiva il panorama delle esperienze di autocostruzione sviluppatasi in Italia, abbiamo cercato di focalizzare la nostra attenzione su quelle esperienze dal carattere più specificatamente sociale, con una particolare attenzione (oltre che agli aspetti economici, tecnologici e produttivi) alle caratteristiche socio-economiche degli attori coinvolti; alle caratteristiche della proprietà fondiaria e/o immobiliare; alle relazioni tra gli attori, istituzionali e non; al percorso procedurale e amministrativo. Fra le circa cinquanta esperienze di autocostruzione censite all'interno del panorama italiano dagli anni Ottanta ai nostri giorni, abbiamo, nel nostro lavoro di ricerca, approfondito dal punto di vista procedurale, gestionale, costruttivo e della ricaduta sul territorio quelle che per le loro caratteristiche di fattibilità e sostenibilità offrono una serie di percorsi e soluzioni che ben si potrebbero adattare alle nuove forme del disagio, dell'esclusione e dell'emergenza abitativa (vedi il caso di Pescomaggiore). Esperienze promosse sia dal basso attraverso l'auto organizzazione degli abitanti (San Piero a Sieve e San Giovanni a Marignano) che all'interno di percorsi individuati dalle amministrazioni locali per le categorie più deboli dal punto di vista economico e sociale coinvolgendo fasce marginalizzate di popolazione (Padova) e interventi di immediata emergenza abitativa come quella richiesta a seguito di calamità naturali. Dal punto di vista procedurale inoltre queste esperienze offrono un panorama di fattibilità in grado di adeguarsi alle varie esigenze, mentre da quello costruttivo ci mostrano invece come le molteplici opportunità offerte dal mercato edilizio possano offrire una vasta possibilità di soluzioni tese sia ad un possibile risparmio sia alla realizzazione di edifici con prestazioni energetiche di alto livello in grado di garantire nel futuro limitati costi di gestione. I casi qui esaminati dimostrano come ormai l'autocostruzione abbia assunto una propria autonomia perdendo le caratteristiche della sperimentazione, presentandosi sempre più come una valida opportunità all'interno di percorsi tradizionali di accesso alla casa.

Tabella 1. Caratteristiche casi esaminati.

Località dell'intervento	Area	Numero alloggi	Mq.	Avvio proced.	Inizio cantiere	Fine cantiere	Mesi
San Piero a Sieve (Firenze)	PEEP	18	91-63	gen-1987	giu-1988	nov-1989	17
Padova	PEEP	12	50	giu-2004	lug-2008	nov-2009	16
San Giovanni in Marignano (Rimini)	PEEP	18	95	gen-2004	lug-2008	ago-2011	25
Pescomaggiore (Aquila)	privata	7	40-56	ago-2009	ago-2009	In corso	
Cesano di Senigallia (Ancona)	PEEP	20	65-103 116	gen-2010	ago-2011	In corso	

Fonte: elaborazione Fondazione Michelucci.

¹ Anche in questo caso le schede qui riportate sono una selezione di una più ampia rassegna di casi studio italiani raccolti nel percorso di ricerca.

8.1 opera nomadi padova/ dal campo nomadi alla città/padova

Mission organizzazione: un progetto condiviso e realizzato con la popolazione Sinta

Tipologia: cantiere di autocostruzione assistita

Progetto e realizzazione: Comune di Padova, Opera Nomadi, Cooperativa Padovana Muratori

Destinatari: Sinti

Tecnologia : muratura portante realizzata in blocchi forati in laterizio

Periodo: Luglio 2008 - Novembre 2009

In questa pagina: immagine dell'Opera nomadi di Padova.



Il progetto

Il progetto “Villaggio della speranza” che ha portato alla realizzazione dei 12 alloggi di 45 mq., realizzati in autocostruzione e destinati alla popolazione Sinta di Padova, nasce all’interno del programma “Dal campo nomadi alla città” voluto dall’Amministrazione comunale con l’obiettivo del superamento dei due insediamenti comunali Rom e Sinti presenti sul territorio. Realizzato in collaborazione con l’Opera Nomadi di Padova-Onlus e i Sinti stessi, il progetto ha ottenuto il sostegno del Ministero del Lavoro, della Salute e delle Politiche Sociali (Direzione Generale dell’Immigrazione). Nella realizzazione del progetto L’Opera Nomadi di Padova – Onlus, (soggetto promotore) oltre a seguire i Sinti nella partecipazione al corso di formazione professionale per muratori, (con il rilascio finale di attestato) e nel percorso dell’autocostruzione, individua un’impresa (Cooperativa Padovana Muratori), al fine di collaborare all’istruzione degli autocostruttori e alla realizzazione delle opere; viene sottoscritto un Protocollo d’Intesa tra Opera Nomadi e la Cooperativa dove sono fissate le rispettive competenze: le specifiche tecniche del progetto architettonico, i costi dell’intervento comprensivi del corso di formazione professionale con cantiere scuola tenuto da tecnici specializzati, i pagamenti, la durata dell’accordo, i tempi di esecuzione dei lavori, mentre al Settore Infrastrutture del Comune di Padova compete l’attività di sorveglianza, ai fini della regolare esecuzione dell’opera, della contabilità generale e dei conseguenti pagamenti.

I soggetti destinatari sono individuati fra la popolazione Sinta dei due insediamenti di via Lungargine San Lazzaro (sinti taic italiani) e dell'area comunale di via Tassinari (un parcheggio non attrezzato con un piccolo fabbricato e due servizi igienici, isolato dal resto della città e circondato da un muro) che ospitava da 15 anni un gruppo di Sinti Veneti di 29 persone (17 adulti e 12 minori), tutte imparentate tra loro. Le famiglie che hanno chiesto invece l'inserimento in alloggi ATER, sono state tutte inserite nelle graduatorie comunali e hanno ottenuto l'assegnazione dell'abitazione. Gli inserimenti sono stati effettuati in varie zone della città e per alcune di esse è stato realizzato un progetto di accompagnamento. Per le altre due famiglie allargate rimaste nel campo è stata riqualificata l'area comunale con la creazione di due insediamenti con la realizzazione, di piazzole fornite di servizi igienici e cucine in muratura per ciascun nucleo familiare. Il prezzo stimato per l'esecuzione delle opere di progetto è di 642.215 € comprese le spese tecniche di progettazione e gli oneri economici per il corso di formazione professionale.

Per la costruzione del finanziamento del progetto è stata inoltre prevista la partecipazione economica da parte dei Sinti, con una quota che ad assegnazione avvenuta è stata poi detratta dalla retta di affitto versata dai futuri assegnatari. Il progetto, rappresenta un approccio interessante alle politiche dell'integrazione, andando al di là di una logica esclusivamente assistenziale, offrendo alle famiglie Sinte anche concrete opportunità di formazione professionale e occupazionale. L'originalità del progetto "Dal campo nomadi alla Città. Il Villaggio della Speranza" consiste accanto alla scelta dell'autocostruzione e all'opzione urbanistica di realizzare insediamenti abitativi stabili in un ambito territoriale omogeneo e circoscritto, il permettere alle famiglie di poter conservare, attraverso la vicinanza, il mutuo sostegno e la propria identità culturale. L'autocostruzione che ha permesso di attivare in loco una sorta di scuola professionale edile ha inoltre offerto ai Sinti coinvolti l'opportunità di imparare un mestiere, ponendosi così in seguito in modo efficace sul mercato del lavoro.

Il cantiere

L'area di intervento, concessa in "uso gratuito per persone fisiche con requisiti specifici", con Variante al Piano regolatore, dall'amministrazione comunale è localizzata lungo Corso Australia, in un lotto di 2.132 Mq.

Gli autocostruttori Sinti che sono stati selezionati, dopo aver seguito un corso di formazione professionale per muratori con il rilascio finale di un attestato, vengono assunti dalla Cooperativa Padovana Muratori e per ognuno viene effettuata l'iscrizione all'INAIL. Dal punto di vista tipologico viene privilegiata la soluzione della palazzina di due piani con quattro alloggi, costituiti da un locale soggiorno-cottura, due camere da letto e un bagno, il tutto per una superficie calpestabile di circa 45 Mq. con giardinetto di pertinenza e posti auto coperti realizzati in struttura leggera. Strutturalmente i tre edifici sono stati realizzati con muratura portante realizzata in blocchi forati in laterizio adeguatamente armati e tramezzature eseguite con foratelle. Nella fase di realizzazione è stata rispettata la quota di lavori in autocostruzione inizialmente valutata nell'80% delle opere. I giorni lavorativi calcolati mediamente per autocostruttore nei 16 mesi di lavoro, considerando anche i giorni festivi, ammontano a 360. Ogni autocostruttore ha lavorato secondo gli accordi per 8 ore al giorno: al termine del cantiere la media per ciascuno ammonta a 2.880 ore. Il costi finali a Mq di superficie utile netta è stato calcolato in 1.180 €.

La pianificazione economica

La costruzione del finanziamento per le opere è stata realizzata attraverso la partecipazione del Comune con 300.000 €, una parte del contributo assegnato dal Ministero per il programma globale “Dal campo nomadi alla città” e la somma di 100.000 € messa dagli autocostruttori mediante il proprio lavoro edile. Ogni lavoratore Sinto “ingaggiato” dall’impresa costruttrice ha percepito circa 800 € al mese, 300 dei quali accantonati come anticipo per il canone che dovrà poi pagare. La quota versata in questa fase dai nuclei familiari viene portata successivamente a scomputo dei canoni mensili dovuti al Comune per l’assegnazione degli alloggi; chi non è stato in grado di partecipare all’autocostruzione ha corrisposto il canone mensile per intero. L’area e gli alloggi sono di proprietà del Comune di Padova, e sono stati assegnati in affitto alle famiglie Sinte, alle quali spettano le spese relative alle utenze e al canone d’affitto.

8.2 ariacoop/autocostruzione edilizia autopromossa/san giovanni in marignano/ rimini

Mission organizzazione: l’autopromozione come alternativa ai percorsi istituzionali di accesso alla casa

Tipologia: cantiere di autocostruzione autopromosso

Progetto e realizzazione: Ariacoop Società Cooperativa

Destinatari: popolazione locale italiani e stranieri

Tecnologia: struttura portante in pilastri in cls armato, tamponamenti esterni e le tramezzature in calcestruzzo cellulare espanso; copertura in travetti tralicciati alleggeriti, cappotto esterno

Periodo: luglio 2008-ottobre 2011

In questa pagina: immagini della Cooperativa Ariacoop.



Il progetto

Nel novembre del 2002 un gruppo di circa una cinquantina di cittadini residenti nella Provincia di Rimini, stimolati da un convegno di Legambiente all’interno del quale venivano presentate opportunità abitative offerte dall’autocostruzione, danno vita ad una associazione denominata A.R.I.A. (Associazione Riminese Immobili Autocostruiti). L’associazione nasce con lo scopo di promuovere l’Autocostruzione associata sul territorio riminese e sensibilizzare, su questo tema, le amministrazioni pubbliche locali. Nel marzo 2003, diciannove soci della neonata associazione A.R.I.A. (in parte già impegnati nel sociale e alcuni di essi nel campo dell’edilizia) costituiscono Ariacoop Società Cooperativa, (una cooperativa edilizia che oggi conta circa 180 soci) con la quale vincono il bando per l’assegnazione di un’area PEEP indetto dal Comune.

Il Comune di San Giovanni in Marignano nel febbraio 2007 all'interno del Piano per l'Edilizia Economico Popolare "Fornace", emette un bando riservato esclusivamente a cooperative edilizie e a consorzi di cooperative, nel quale stabilisce i criteri per l'assegnazione in diritto di proprietà delle aree comprese nel PEEP "Fornace"; per interventi che avessero previsto l'autocostruzione degli edifici superiore al 70% il punteggio di gara sarebbe stato superiore rispetto ad altre. Ariacoop di Rimini partecipa a tale bando (marzo 2007) risultando aggiudicataria del lotto sul quale sorgeranno le tre unità abitative.

La selezione degli autocostruttori che partecipano alla realizzazione dei diciotto alloggi avviene all'interno della cooperativa Ariacoop Società Cooperativa, diramazione di A.R.I.A., formatasi per la partecipazione al bando. I soci autocostruttori, tutti residenti di San Giovanni in Marignano, fanno parte di tre nazionalità diverse: Italia, Marocco e Albania. I soci che pur avendo la facoltà di partecipare attivamente al cantiere non rientrano nelle assegnazioni delle case potranno scontare le ore lavorative svolte nelle prossime realizzazioni che la Cooperativa ha già in programma. Non sono previste limitazioni relativamente alla fascia d'età e alla fascia di reddito minima e massima ma a parità di altri requisiti ottiene un punteggio maggiore l'autocostruttore con reddito più basso, mentre nessuno dei componenti di un nucleo familiare deve possedere un alloggio "adibito ad abitazione" o essere assegnatario di un alloggio ERP. I diciotto soci di Ariacoop risultanti assegnatari partecipano attivamente alla progettazione e alla fase di start-up anticipando economicamente quanto necessario per garantire la realizzazione della prima fase dei lavori.

Il Cantiere

È stata redatta la documentazione per la sicurezza di cantiere in quanto previsto già in fase di progetto di lavorare a quote elevate, in condizioni di rischio e oltre i 200 uomini giorno. La cooperativa, come ditta appaltante, ha redatto il POS e sono stati previsti gli opportuni manuali di manutenzioni per gli impianti. Per i problemi della sicurezza è stato redatto il Piano di Sicurezza e Coordinamento. Per l'assistenza del processo di autocostruzione che è stato autogestito dai soci della cooperativa non è stato previsto il coinvolgimento di alcun organismo di intermediazione.

La condivisione del processo a tutti i livelli è stata la chiave del successo del progetto: nessuna decisione è stata presa senza consultarsi durante le riunioni fra i soci. La progettazione condivisa inoltre è stata mediata dallo stesso gruppo tecnico dei professionisti che appartengono ad Ariacoop o che hanno rapporti di amicizia o parentela con i soci autocostruttori. Il gruppo degli autocostruttori si è riunito con cadenza settimanale sia per l'organizzazione dei lavori sia per affrontare le varie problematiche relative alla gestione di tutto il processo.

La formazione degli autocostruttori è avvenuta direttamente in cantiere grazie anche alla competenza di alcuni soci che già lavorano in edilizia; competenze specifiche (gruista o responsabile del servizio di prevenzione e protezione) sono state acquisite con corsi riconosciuti. Per l'unico dipendente della cooperativa, un giovane albanese che lavorava nel settore edile e che era stato nominato direttore operativo della "ditta" di autocostruzione, trattandosi di una cooperativa edile è stato necessario richiedere il DURC, e dunque iscrizione a INAIL, INPS e cassa edile.

Per gli altri soci non sono state necessarie iscrizioni a nessuna cassa di previdenza sociale sia perché la copertura assicurativa dell'unico socio li avrebbe coperti tutti e sia perché loro e i loro parenti di primo grado risultavano diretti proprietari degli appartamenti di cui sono allo stesso tempo committenti e appaltatori.

Per la gestione operativa del cantiere Ariacoop ha incaricato una serie di tecnici (progettista delle opere architettoniche ed urbanistiche, direttore dei lavori, redattore del piano di sicurezza) che hanno collaborato per la loro sfera di competenza, sia con il capo cantiere che con ogni socio prenotatario.

Viene redatto un regolamento contenente una serie di indicazioni e prescrizioni relativamente alle responsabilità di ogni socio sia riguardo al ruolo all'interno del cantiere che nel confronto con gli altri soci, questo riguarda sia i soci assegnatari che no, i quali potranno comunque partecipare alla realizzazione delle opere.

Non è stato necessario individuare nessuna figura amministrativa particolare se non un commercialista che in alcuni casi ha fornito delle consulenze di ordine generale. Essendo volontà della cooperativa realizzare edifici in classe A+, le scelte progettuali sono state fortemente orientate verso concetti di sostenibilità e di risparmio delle risorse energetiche.

Viene preferito l'acquisto di materiali naturali riciclabili a fine vita, possibilmente prodotti nel raggio di 100 km dal cantiere, che abbiano ottenuto marchi di certificazione del tipo Ecolabel, con valutazioni di tipo LCA (Life Cycle Assessment) e le cui aziende produttrici abbiano ottenuto certificazione di qualità ambientale (ISO 14000).

Dal punto di vista tipologico viene scelta la tipologia a schiera (95 mq. di superficie lorda ad alloggio) sia per facilitare l'autocostruzione sia perché consente un buon rapporto tra la superficie dell'edificio esposta all'esterno ed il suo volume, al fine di limitare le dispersioni termiche, massimizzando gli apporti energetici gratuiti del periodo invernale, e di controllarli, con apposite schermature, d'estate.

Le schermature rappresentate dallo sporto del tetto e del balcone e i setti verticali che scandiscono il prospetto sud, oltre alla funzione portante nei confronti del balcone e della copertura, assolvono alla funzione di protezione dall'irraggiamento laterale delle prime ore del mattino e delle tarde ore del pomeriggio. Il prospetto del lato Nord, a causa della necessità di contenere le dimensioni delle aperture per motivi energetici, è meno articolato rispetto a quello rivolto a sud, ma è scandito dalla presenza di elementi verticali emergenti, rappresentati da tre coppie di canne fumarie abbinata. I blocchi garage, realizzati in muratura a vista, hanno una copertura a verde, così come prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato. È prevista l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda – acquistati direttamente in fabbrica e montati anch'essi in autocostruzione – e il funzionamento di un sistema radiante a pavimento a bassa temperatura. Ciascun blocco di case a schiera è dotato di un sistema per il recupero delle acque piovane, per uso irriguo.

La struttura portante in elevazione è realizzata in pilastri in cls armato gettati in opera mentre i tamponamenti esterni e le tramezzature sono realizzati in calcestruzzo cellulare espanso (Ytong); la copertura è formata da travetti tralicciati e da elementi di alleggerimento, costituiti da blocchi in laterizio; cappotto esterno in polistirolo di 20 cm; sistema ventilato e posa della copertura.

Non sono stati realizzati subappalti tranne piccoli lavori di finitura e posa di materiali che però non incidono sul budget totale.

Fino alla trentacinquesima settimana si è calcolato che sia stata impiegata in autocostruzione più dell'80% della manodopera totale, stimando per la fine del cantiere una percentuale superiore. Per le certificazioni di conformità degli impianti elettrico e idrico la consulenza di un tecnico abilitato ha permesso l'esecuzione a norma delle opere eseguite dagli autocostruttori stessi.

Non è stato necessario nessun accordo sindacale per concordare gli orari in quanto i soci della cooperativa rispondono a uno statuto della stessa che prevede determinate regole di adempimento ai propri doveri. Le ore giornaliere di ciascuno arrivano anche a 15 se un operaio decide di recuperarle per i giorni in cui, per motivi di lavoro o personali non potrà farne. In cantiere si conservano le schede di ciascun operaio e la stesura di una "banca ore" con cui si calcola, la media totale delle ore per operaio (80 ore mensili da garantire) e il totale del tempo impiegato a partire dalla consegna dei lavori. La consegna degli alloggi è avvenuta nell'estate del 2011.

La pianificazione economica

La realizzazione dell'intervento viene agevolata dalla cessione ad un prezzo calmierato dell'area di cantiere; il costo del terreno è stabilito in € 168.925,61, di cui € 129.725,61 corrispondenti al costo di acquisizione dell'area.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite dall'assegnatario, secondo l'approvazione e l'indicazioni fornite dagli uffici tecnici comunali, per cui non concorrono alla formazione del prezzo del lotto.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono invece versate con il titolo abilitativo edilizio secondo le disposizioni regionali e comunali in materia. Come accennato i diciotto soci hanno partecipato economicamente alla fase di start-up mediante una quota pro-capite di 15.000 €, a titolo di anticipo per l'acquisto delle prime forniture di materiali.

Viene aperto un mutuo con Banca Popolare Etica con tasso variabile. Il costo stimato è di 1.000 € al metro quadrato, comprensivo di tutte le finiture ed impianti certificati, contando anche che essendo questa la prima realizzazione della cooperativa sono state conteggiate le spese per l'acquisto delle attrezzature di cantiere che resteranno patrimonio per i prossimi interventi in previsione. Inoltre sono calcolati anche gli oneri di urbanizzazione e le opere esterne di pertinenza a ciascuna villetta. Per un valore di mercato che nella zona si aggira intorno ai 350.000 €, il costo previsto per alloggio e box è di 150.000 € con un risparmio calcolato intorno ai 65% per ogni unità.

Le abitazioni sono tutte uguali ed assegnate mediante estrazione a sorte alla presenza di un notaio, al fine di non incidere con modifiche personali sulle spese di costruzione e sui tempi di esecuzione. I soci stessi potranno in seguito scambiarsi l'un l'altro le abitazioni.

8.3 coop. "le mani per vivere insieme"/autocostruzione edilizia assistita/ cesano di senigallia/ancona

Mission organizzazione: l'autocostruzione come opportunità per il social housing

Tipologia: cantiere di autocostruzione assistita

Progetto e realizzazione: Comune di Senigallia, Consorzio Abn Perugia, Consorzio Solidarietà Cooperativa Sociale ONLUS di Senigallia;

Destinatari: popolazione locale italiani e stranieri

Tecnologia: struttura portante in Poroton

Periodo: giugno 1998- novembre 1999

In questa pagina: elaborazione 3D del Consorzio ABN.



Il Progetto

Il Comune di Senigallia aderisce al progetto "Le mani, per vivere insieme" promosso dalla Provincia di Ancona nell'ambito del Piano regionale di edilizia residenziale per il triennio 2006/2008. Il progetto prevede la realizzazione di n. 20 alloggi ad alta efficienza energetica in località Cesano di Senigallia, Comparto D – P.E.E.P. Cesano, (superficie fondiaria 2.990 mq., superficie utile lorda edificabile 2.247 mq.) attraverso l'autocostruzione; il 50% degli alloggi è riservato a cittadini extracomunitari sulla base di quanto disposto con decreto del Ministero della Solidarietà Sociale del 27/12/2007. Il Consorzio Abn a&b Network Sociale Perugia ed il Consorzio Solidarietà Cooperativa Sociale ONLUS di Senigallia, sono i soggetti che coordinano il programma di autocostruzione, assumendo il ruolo tecnico ed organizzativo nella individuazione degli autocostruttori, nella progettazione e nella direzione dei lavori necessari alla realizzazione delle unità immobiliari in autocostruzione. Per selezionare il soggetto gestore del processo non è stato emesso un bando pubblico ma la Provincia ha accolto la proposta dei due consorzi nell'ambito del progetto di Autocostruzione sociale.

L'area destinata all'intervento di autocostruzione edilizia è ceduta in diritto di superficie. Il corrispettivo per l'area, stabilito ai sensi della delibera di Consiglio Comunale n.42 del 20 maggio 2009, è pari a € 729.166,33 comprensivo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Tutte le spese inerenti e conseguenti l'acquisizione dell'area sono a carico della cooperativa assegnataria.

Per la formazione della cooperativa a gennaio 2010 viene emanato un bando aperto a cittadini italiani e stranieri pubblicato in più lingue (italiano, albanese, cinese, francese, spagnolo, russo, inglese, arabo) all'interno del quale vengono richiesti una serie di requisiti. In particolare viene richiesta per i cittadini stranieri assieme al permesso di soggiorno la residenza da almeno 10 anni nel territorio nazionale ovvero da almeno 5 anni nella Regione Marche e da almeno un anno nella Provincia di Ancona.

Inoltre viene dettagliato il valore ISEE del nucleo familiare in funzione del tipo di alloggio per il quale si vuole concorrere (€ 9.000,00 per alloggi inferiori a 56 Mq.;

€ 11.000,00 per alloggi non inferiori a 80 Mq.; € 13.000,00 per alloggi non inferiori a 94 Mq.).

Il 30 luglio 2010 si costituisce la Cooperativa Edilizia “Le mani per vivere insieme” formata da un Presidente italiano ed una Vice Presidente cinese; alla fine della selezione la cooperativa è composta da sette nazionalità rappresentate da nove famiglie italiane, cinque albanesi, due iraniane, una polacca, una cinese, una algerina e una ucraina. Ad agosto 2011, partono i lavori con l’inaugurazione del cantiere.

Le scelte costruttive

L’intervento edilizio, che non viene condiviso progettualmente dagli autocostruttori in quanto già determinato fin dalla presentazione del bando con riferimento alle fasce di reddito, prevede la realizzazione di schiere unifamiliari per un totale di 20 alloggi divisi in 4 blocchi simili tra loro di 5 alloggi ognuno.

Ogni blocco è composto da: 1 appartamento da 65 Mq.; 1 appartamento da 103 Mq.; 3 appartamenti da 116 Mq. All’esterno sono previsti posti auto (uno per ogni alloggio), pergole e aiuole. A ridosso della strada Statale in prossimità è prevista un’area verde, mentre le case si troveranno in posizione arretrata. Al fine di garantire la riuscita del cantiere viene scelto di affiancare la cooperativa di autocostruttori con una struttura di supporto (già interna al consorzio) con il ruolo di tutoraggio. L’indirizzo progettuale è quello di realizzare alloggi secondo principi di sostenibilità ambientale al fine di garantire un elevato isolamento termico delle pareti, dopo una prima scelta di tecnologia facilitata da realizzarsi con un sistema modulare di elementi componibili standard in legno prodotti industrialmente (sistema Steko) la decisione finale è caduta sull’adozione di una struttura portante da realizzarsi in laterizio alleggerito (Poroton).

Il costo finale degli alloggi, (al netto della quota del Ministero pari a 253.874,42 €) viene indicato nel dettaglio già all’interno del bando che riporta gli importi massimi relativi ai vari tagli:

- (per l’alloggio di 56 mq netti – ovvero 65 mq lordi- tipologia A) € 125.530,05, di cui 28.505,05 per l’area: circa 1931 €/mq lordo;
- (per l’alloggio di mq. 80 – ovvero 103 mq lordi - tipologia B) € 161.219,08 di cui 35.599,08 per l’area: circa 1565 €/mq lordo;
- (per l’alloggio di mq. 94 – ovvero 116 mq lordi - tipologia C) € 171.997,48 di cui 39.062,48 per l’area: circa 1483 €/mq lordo

8.4 coop.la sperimentale 1/ autocostruzione edilizia autopromossa/san piero a sieve/ firenze

Mission organizzazione: l’autopromozione come alternativa ai percorsi istituzionali di accesso alla casa

Tipologia: cantiere di autocostruzione autopromosso

Progetto e realizzazione: Coop.la sperimentale 1

Destinatari: popolazione locale italiani

Tecnologia: struttura portante in casseri a perdere in polistirene espanso

Il progetto

L'esperienza di San Piero a Sieve, una delle prime sperimentazioni in Italia negli anni Ottanta e a tutt'oggi prima e unica realizzazione di alloggi in autocostruzione in Toscana, nasce all'interno di una piccola realtà locale, come risposta alle numerose richieste di abitazione da parte di una fascia di popolazione giovane che non poteva permettersi di sostenere gli alti costi di un affitto e che al contempo non avrebbe mai potuto affacciarsi al mercato dell'acquisto. Grazie alla sensibilità e all'esperienza di un professionista privato della zona che diventa promotore dell'iniziativa e in seguito uno dei principali artefici, viene costituito un gruppo di persone toccate dal problema abitativo e interessate alla proposta di realizzare autonomamente la propria abitazione. Il gruppo degli auto costruttori organizzatosi poi nella "Cooperativa Sperimentale 1" nasce quindi spontaneamente senza far ricorso ad alcun tipo di bando o sezione particolare. Il progetto si rivolge non solo a persone con particolari capacità professionali ma a chiunque avesse dei reali bisogni abitativi, indipendentemente dalla professione purché disponibile ad impegnare il proprio tempo libero per un lungo periodo. Il coinvolgimento e la disponibilità dei soci è tale che essi stessi dopo un periodo di preparazione (durato due anni, in attesa di assegnazione dell'area) assumono e gestiscono in autonomia tutta la serie di incarichi necessari alla realizzazione del progetto, dai rapporti con il Comune e le banche, alla gestione dell'amministrazione, alla condivisione delle scelte progettuali concorrendo anche alla scelta dei materiali. Le 18 abitazioni sviluppate su tre corpi di fabbrica, sono realizzate in 18 mesi e a distanza di ormai 21 anni gli edifici realizzati mantengono inalterate le loro caratteristiche di qualità con costi di gestione che nel tempo si sono rilevati estremamente bassi.

In questa pagina: immagine della Fondazione Michelucci.



Il Cantiere

Tutti i componenti dei nuclei familiari degli autocostruttori sono coinvolti a vario titolo nei lavori e nella gestione dell'intervento attuando un processo di autocostruzione con connotati altamente partecipativi.

Il progetto è soggetto a diverse varianti in corso d'opera partendo dalla proposta di semplici alloggi a due piani per arrivare alla definizione, condivisa da tutti, di tipi edilizi più ampi ed articolati in grado di soddisfare anche le esigenze future. Tutto, dalla contabilità alla documentazione amministrativa è gestita da membri della cooperativa. Ogni decisione è presa in gruppo durante le riunioni settimanali in modo da creare un rapporto di reciproca fiducia e nel contempo istruirsi relativamente all'iter burocratico di un cantiere in autocostruzione.

Non è necessaria alcuna figura amministrativa in particolare se non un commercialista che in alcuni casi offre consulenze di ordine generale. Per la certificazione di conformità dell'impianto elettrico la consulenza di un tecnico abilitato, membro della cooperativa, ha permesso l'esecuzione a norma delle opere eseguite dagli autocostruttori stessi. Il contributo tecnico di carpentieri che partecipano a titolo volontario, per legami di parentela, permette la realizzazione di alcune opere evitando il ricorso a soluzioni più onerose. Dopo la formazione della cooperativa in attesa dell'avvio dei lavori (circa sette mesi) il professionista promotore dell'iniziativa coinvolge i soci in un percorso formativo di base con lezioni teoriche la sera e sopralluoghi sui cantieri di giorno. A cantiere avviato ogni venerdì era previsto un incontro con il gruppo di lavoro al fine di redigere il programma settimanale e appianare la nascita di possibili o eventuali tensioni.

Non essendo previsti negli anni Ottanta i piani della sicurezza l'aver istruito in maniera appropriata gli autocostruttori ha permesso di evitare incidenti di qualunque genere. È stato invece necessario redigere tutta la documentazione per la sicurezza di cantiere in quanto prevista già in fase di progetto la lavorazione a quote elevate, in condizioni di pericolo e il superamento dei 200 uomini giorno. La cooperativa, come ditta appaltante, ha redatto il suo POS e sono stati previsti gli opportuni manuali di manutenzioni per le opere in subappalto. Semplificate al massimo le procedure costruttive, i rischi più grossi, per altro teorici, riguardano i rapporti tra i soci e la possibilità di tenere insieme su un progetto faticoso ed impegnativo diciotto famiglie di diversa estrazione: metalmeccanici, operai, operatori sociali, orafi, dipendenti comunali, guardie forestali, di cui solo tre con pratica di lavoro manuale.

Il cronogramma mensile – rivisto settimanalmente ogni venerdì è stato rispettato fin dall'inizio così come tutti i conti parziali che costruiscono il conto economico finale. Il progetto non ha subito varianti, sospensioni o proroghe. La scelta dei componenti e delle modalità costruttive si realizza in funzione di facilitare e aumentare il più possibile l'opera degli autocostruttori individuando volta per volta le soluzioni più vantaggiose sia in termini di tempi che di costi.

Per poter usufruire al massimo del lavoro diretto degli autocostruttori, le strutture in elevazione sono realizzate con blocchi modulari costituiti da casseri leggeri in polistirene autoestinguente a struttura cellulare chiusa, all'interno dei quali dopo il posizionamento dei ferri, viene gettato il calcestruzzo realizzando in questo modo un muro continuo consolidando la struttura.

Le tubazioni principali sono predisposte nella cavità degli elementi prima del getto, mentre le tracce per gli impianti sono ricavate in seguito con facilità incidendo il polistirene. Le tramezzature sono realizzate con foratelle, i solai del piano seminterrato e il tetto sono eseguiti con lastre prefabbricate in c.a. con interposti pannelli in polistirolo, le scale sono realizzate in opera.

Nei diciotto mesi di cantiere vengono realizzate 18 alloggi dei quali 13 da 170 Mq di S.U. L. complessiva composte da: piano seminterrato di circa 54 mq per box-auto, lavanderia e taverna; piano terra composto da soggiorno, cucina-pranzo e bagno più due logge e giardino privato sul fronte; piano primo composto da due camere più angolo studio o da tre camere, e un bagno; piano mansardato della superficie di 25 Mq con finestre a nastro collocate nello sfalsamento fra i tetti. I rimanenti 5 alloggi da 120 mq. hanno le stesse caratteristiche dei precedenti ma con una superficie di 40 mq per piano. La assegnazione degli alloggi avviene a partire dall'avvio del cantiere.

Questa scelta non penalizza nessuna delle abitazioni in quanto la presa di coscienza degli autocostruttori porta ad un lavoro omogeneo e regolare per ciascuna delle abitazioni senza preferenze per la propria. Inoltre questa scelta permette a ciascuno di apportare eventuali lievi modifiche distributive e di finitura a seconda delle proprie esigenze

La pianificazione economica

Gli obiettivi preposti sono quelli di dimezzare i costi completando l'intervento nel minor tempo possibile. Viene sfruttata al massimo la disponibilità dei soci, e in alcuni casi dei loro parenti, che hanno competenze in campo edilizio. Il lavoro appaltato a ditte esterne è di entità limitata e interessa la realizzazione dei muri portanti al piano seminterrato realizzati in c.a., degli intonaci esterni e l'esecuzione degli impianti sanitari e del riscaldamento. Il costo al metro quadrato prevede una riduzione di almeno il 50% del prezzo di mercato per alloggi simili a quelli che si accinge a realizzare in autocostruzione. Vengono anticipate da ogni socio somme che arrivano a 30 milioni a saldo per alloggio a cui va aggiunto un mutuo per complessivi 65 - 75 milioni finali a seconda del taglio dell'alloggio scelto.

Il costo finale degli alloggi è di 65.000.000 di lire per gli alloggi da 120,00 Mq e di 75.000.000 di lire per gli alloggi da 172,00 Mq.; i costi al metro quadrato: tra le 440.000 lire e le 560.000 lire al Mq. Il risparmio rispetto ai prezzi correnti di opere con simili caratteristiche è stato del 55%. Il lavoro pro capite a cantiere finito viene calcolato in media in 1.000 ore procapite, nonostante l'accordo iniziale fra i soci fosse quello di integrare con un conguaglio economico le ore non lavorate, alla fine i soci con più ore decidono di non avvalersi dell'accordo preso "donando" le ore alla Cooperativa stessa.

Massima attenzione viene posta alla coesione fra i soci autocostruttori: per rafforzare i rapporti fra i soci autocostruttori e non, oltre ai lavori di cantiere e alle periodiche assemblee, sono di notevole importanza le iniziative ricreative che vengono svolte nei pressi del cantiere stesso. Prima di iniziare, il periodo di attesa passato tra permessi e concessioni è stato impiegato per creare un forte rapporto di amicizia ed affiatamento tra i soci della cooperativa: dalle tradizionali cene fino a formare una squadra di calcio iscritta a tornei locali.

8.5 comitato rinascita di pescomaggiore/progetto e.v.a. pescomaggiore/l'aquila

Mission organizzazione: una risposta partecipata all'emergenza abitativa

Tipologia: cantiere di autocostruzione autopromosso

Progetto e realizzazione: Comitato per la Rinascita di Pescomaggiore, Beyond Architecture Group, Cantieri solidali

Destinatari: popolazione locale

Tecnologia: telaio in legno e tamponamenti in paglia

Periodo: 2008-in corso



Il progetto

Pescomaggiore è un piccolo centro situato a ridosso del Monte Croce, a 15 Km dal centro dell'Aquila e a circa 10 Km. dal più vicino quartiere del progetto C.A.S.E. "Complessi Antisismici Sostenibili Ecomcompatibili" per il quale il trasferimento dei suoi abitanti in alloggi del progetto del Governo avrebbe significato l'abbandono. Promotore dell'intervento denominato EVA (Eco Villaggio Autocostruito), è il "Comitato per la Rinascita di Pescomaggiore" (www.pescomaggiore.org) che dà vita al progetto in collaborazione con una serie di organizzazioni interessate ad un intervento di mantenimento della realtà sociale e culturale del piccolo centro distrutto dal terremoto dell'Aprile 2008: *Beyond Architecture Group*, BAG: gruppo di architetti e specialisti in costruzione partecipata che seguono il Progetto EVA; l'Associazione di Promozione sociale MISA: associazione nata per coordinare e assicurare il lavoro manuale e volontario delle persone che collaborano con il progetto EVA; Comitato 3e32: comitato cittadino dell'Aquila che appoggia e supporta il Progetto ALMA (Abitare, Lavorare, Memoria, Ambiente); A Sud: associazione italiana indipendente per la difesa dei beni comuni per la partecipazione democratica dei cittadini alle scelte.

Il progetto nasce quindi dalla comunità con un alto livello di autonomia e gestione collettiva delle decisioni con l'obiettivo di coinvolgere i futuri abitanti di questi alloggi sia nella fase di progettazione che di costruzione per assicurare alta qualità degli spazi, risparmio economico e garantire un forte legame fra gli abitanti stessi e la loro casa-villaggio.

In questa pagina: immagini del villaggio autocostruito del Comitato Rinascita Pescomaggiore.

La scelta dell'autocostruzione quindi va proprio in questa direzione di autoconsapevolezza e responsabilità però con l'attenzione di fare del progetto un momento di coinvolgimento non solo della realtà locale ma una specie di manifesto delle possibili opportunità di sviluppo date da un approccio più olistico con l'ambiente circostante. Infatti il Comitato, in particolare, si pone finalità di utilità generale di promozione sociale, culturale, ambientale ed economica dell'abitato di Pescomaggiore e del territorio circostante anche attraverso la vigilanza sulla gestione dei beni e delle risorse, ambientali e finanziari, comunitari oltre alla tutela dei diritti civili, individuali e collettivi, degli abitanti nonché degli interessi collettivi e diffusi riferibili alla comunità della frazione. Partendo quindi con l'intenzione dell'autopromozione, nella necessità di ricostruire un tessuto sociale e abitativo distrutto dal terremoto, evitando lo sradicamento che avrebbe provocato l'adesione al progetto C.A.S.E. si caratterizza per l'assoluta autonomia puntando ad un intervento al 100% in autocostruzione basandosi sui principi della bioedilizia e del risparmio energetico.

L'area per l'intervento che prevede la realizzazione di sette alloggi di due metrature (40 mq. per il bilocale e 56 mq. per il trilocale) è messa a disposizione in comodato da alcuni abitanti del paese, mentre le opere di urbanizzazione necessarie sono state realizzate dalla cooperativa stessa.

Il cantiere

Il progetto architettonico curato da *Beyond Architecture Group*, BAG (gruppo di architetti e specialisti in costruzione partecipata che hanno redatto gli esecutivi del progetto assieme al Comitato per la Rinascita di Pescomaggiore, seguono la direzione lavori e coadiuvano per la parte amministrativo-contabile) che prevede un minimo impatto ambientale, si basa sui principi della bioedilizia e del risparmio energetico con sistemi sia attivi che passivi. La tecnologia costruttiva, nel rispetto delle norme antisismiche, prevede l'utilizzo di una struttura in legno portante con tiranti d'acciaio di irrigidimento su basamento in calcestruzzo armato, tamponatura in balle di paglia (effetto isolante), isolamento del tetto in cellulosa, finitura in intonaco con un basso contenuto di malta cementizia, per permettere alla parete di "respirare" e tetto in lamiera grecata. Le case creano un piccolo borgo, posto su un declivio esposto all'incirca a sud, godendo della migliore esposizione possibile, sia invernale che estiva, protetto dal vento gelido proveniente dalle montagne del nord; la Strina. Gli alloggi sono concepiti seguendo i criteri della bioarchitettura, camere da letto e soggiorno-cucina ad est, sud e sud-ovest, i locali tecnici, bagni e corridoi a nord, ampie finestre si aprono a sud per catturare al massimo i deboli e bassi raggi solari invernali, mentre a nord le aperture sono limitate. Nel periodo estivo delle tende mobili integrate nel progetto eviteranno la possibile eccessiva insolazione. È inoltre previsto l'utilizzo di stufe a pellet, pannelli solari e fotovoltaici per l'energia elettrica e l'acqua calda in maniera ecologica. I lavoratori sono coperti dalle assicurazioni obbligatorie contrattuali, cui è stata aggiunta un'assicurazione privata specifica per il tipo di servizio erogato. Essendo stata scelta l'opzione del cantiere aperto coloro che prestano lavoro volontario, non ricevono retribuzioni per l'attività svolta bensì godono di una piena tutela assicurativa contro gli infortuni sul lavoro e sulle malattie professionali, avendo comunque diritto al rimborso delle spese eventualmente sostenute. Conseguentemente, nei loro confronti non si applicano le leggi in materia di lavoro subordinato o autonomo secondo quanto previsto dalla legge 266/91 sul volontariato.

La pianificazione economica

I lavori partiti ad agosto pochi mesi dopo il terremoto dell'Aprile del 2009, sono condizionati dalle scelte fatte legate al totale auto-finanziamento, grazie a raccolte e sottoscrizioni, e al contributo del lavoro volontario realizzato da persone arrivate da tutta Europa, a seguito del sisma del 6 aprile 2009, e interessate agli aspetti innovativi offerti dal progetto nella sua globalità. Nessun contributo è previsto come anticipo obbligatorio per i futuri beneficiari.

8.6 comune di bologna/autorecupero a scopo abitativo

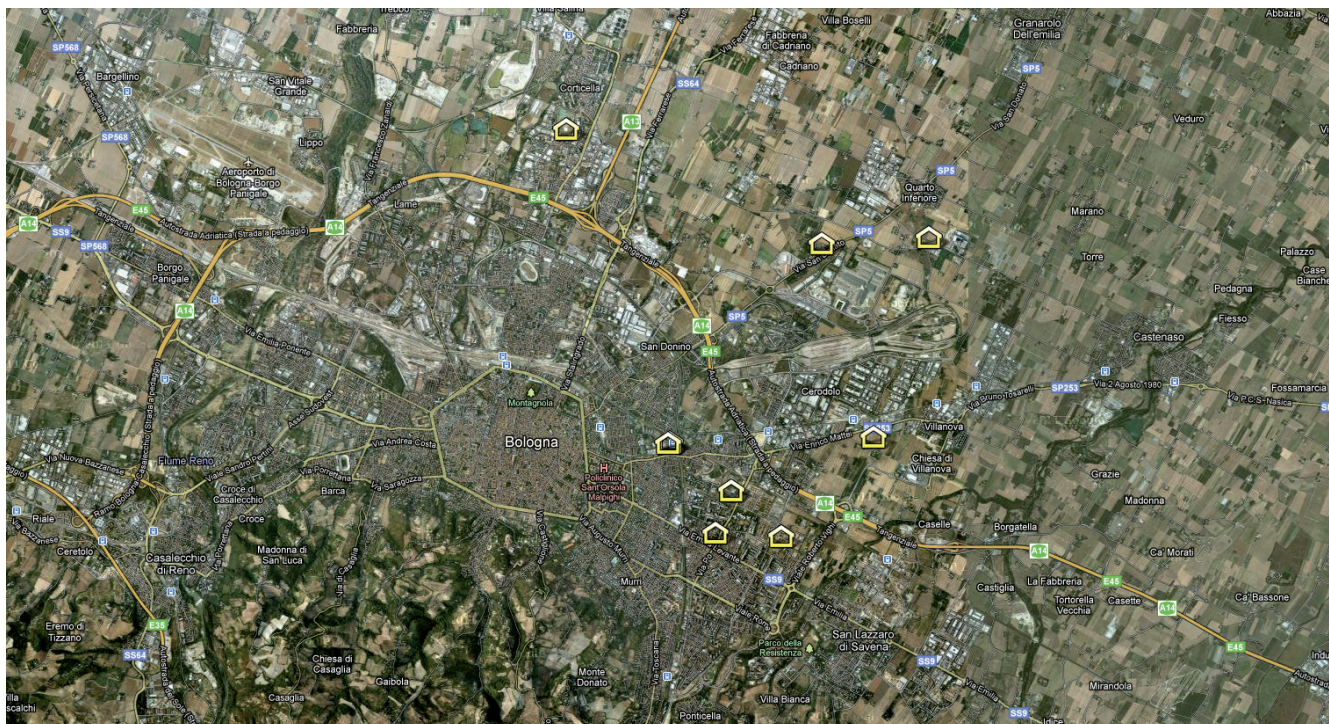
Mission organizzazione: una sperimentazione nell'ambito delle politiche abitative del comune di Bologna per facilitare l'accesso all'alloggio di nuove fasce di popolazione escluse sia dal mercato che dalle case pubbliche

Tipologia: autorecupero su immobili non ERP di proprietà comunale

Strumento: bando per l'autorecupero

Gestione del processo, progetto e realizzazione: ATS formata da coop. Xenia, coop. ABCitta, Consorzio ABN

Destinatari: popolazione nella fascia del canone calmierato



L'autorecupero nel contesto delle politiche abitative del Comune.

L'esperienza di autorecupero in corso nel Comune di Bologna si inserisce all'interno di sperimentazioni nel campo delle politiche abitative che hanno caratterizzato in passato la storia della città con esperienze esemplari (come il Piano di recupero del centro storico di Cervellati negli anni Ottanta che ha costituito un modello per il recupero dei centri storici garantendo la permanenza delle classi popolari) ma che negli ultimi anni avevano segnato un po' il passo.

In questa pagina: localizzazione degli immobili destinati all'autorecupero a Bologna su Google map.

Da qualche anno l'aumento indiscriminato degli affitti, la precarizzazione di fasce sempre più ampie di popolazione, i fenomeni migratori e altri profondi cambiamenti sociali hanno creato una nuova drammatica emergenza abitativa sempre più difficile da fronteggiare da parte delle amministrazioni locali.

La scelta del Comune di Bologna di puntare sull'autorecupero per aprire la strada a un filone totalmente nuovo delle politiche abitative è motivata dalla volontà di smarcarsi da interventi emergenziali con forte carattere assistenziale (come quelli dettati negli ultimi anni dagli sgomberi di contenitori dismessi e insediamenti informali occupati da popolazioni migranti o da altri soggetti con difficoltà di inserimento sociale e lavorativo che hanno segnato profondamente la città), per rivolgersi alla fascia di popolazione che si colloca nella cosiddetta "zona grigia" costituita dal numero sempre crescente di persone che non riescono più ad accedere agli alloggi sul mercato ma non rientrano nemmeno nella fascia cui è destinata l'edilizia residenziale pubblica.

Dai dati drammatici contenuti nel rapporto annuale sulla condizione abitativa del Comune di Bologna del 2009 (Settore politiche abitative del Comune di Bologna in collaborazione con soggetti del privato sociale) questa fascia risulta costituita da soggetti nuovi rispetto a quelli che sono i tradizionali *target* di riferimento dell'edilizia ERP: single, famiglie monoparentali, precari, immigrati, giovani coppie etc.

Le amministrazioni già da tempo non riescono a rispondere alla richiesta di alloggi a basso costo e nello stesso tempo la crisi della finanza locale e dell'intero sistema del *welfare* ha reso sempre minori gli investimenti per la realizzazione di nuovi alloggi popolari.

La scelta dell'Amministrazione bolognese mette in secondo piano le problematiche più drammatiche delle fasce di popolazione più deboli per rivolgersi alle classi medio basse in crescente difficoltà ma dotate di risorse proprie, cercando di allargare le possibilità di accesso all'alloggio per un numero sempre crescente di persone e nello stesso tempo di investire il meno possibile risorse economiche proprie (l'operazione autorecupero nelle intenzioni dichiarate dovrebbe essere a costo zero per l'amministrazione comunale). All'interno di questo fragile tentativo di "quadratura del cerchio" vanno valutati i risultati di questa esperienza contraddittoria, presto arenatasi proprio di fronte alle difficoltà dei soggetti *target* di stare dentro alle condizioni finanziarie di accesso al programma immaginate dal Comune di Bologna.

Gli immobili

Il Comune avvia un'indagine sul proprio patrimonio comunale² per individuare gli immobili rispondenti ai criteri selezionati: non devono essere destinati a edilizia ERP (primo perché non esiste a Bologna patrimonio ERP non utilizzato, secondo perché gli immobili dovrebbero comunque rimanere nella disponibilità ERP) ma appartenere a patrimonio comunale o in locazione permanente, facilmente recuperabili e trasformabili in abitazioni, localizzati in zone diverse della città ma tutte facilmente accessibili (vedi mappa).

² L'individuazione degli immobili non si è avvalsa delle mappature effettuate dal consorzio Volabo per la segnalazione partecipata di immobili da autorecuperare o da altri soggetti sociali (es. sindacato ASIA, movimenti di lotta per la casa etc.) poiché trattasi di due programmi scollegati in quanto il consorzio Volabo si occupa di dare una risposta per fasce di popolazione diversa con taglio più sociale.

Vengono individuati oven immobili per un totale di circa quaranta alloggi potenziali.

La gestione del processo di autorecupero

Il modello di autorecupero sviluppato a Bologna si basa sul coinvolgimento di soggetti del privato sociale come soggetti gestori dell'intero processo (dallo *start up* fino alla gestione del cantiere). I soggetti sono stati individuati nel 2008 attraverso un avviso pubblico con manifestazione di interesse al quale hanno risposto la coop. Alisei e una ATS costituita da tre soggetti: Coop. Xenia (capofila), Consorzio ABN Perugia (gestione cantiere) e Coop. ABCittà (facilitazione del processo). Al successivo bando ha risposto in maniera corretta solo l'ATS che è così risultata vincitrice.

La Cooperativa di abitanti/autorecuperatori si sarebbe costituita al termine del processo di selezione e formazione dei futuri assegnatari, individuati tra le fasce a reddito medio basso che non accedono all'ERP ma al cosiddetto "canone calmierato"

L'ATS vincitrice del bando gestirà tutti gli aspetti amministrativi, burocratici e tecnici nonché la costruzione delle relazioni tra gli autorecuperatori (progettazione preliminare e esecutiva, gestione, facilitazione, animazione sociale, formazione, sensibilizzazione, accompagnamento alla costituzione della cooperativa, cantierizzazione etc.). Dopo la vincita del bando l'ATS avvia una fase di *start up* della durata di nove mesi durante i quali si definiscono una fase preliminare: rilievi e progettazione di massima, tagli degli alloggi etc. e una fase informativa: sensibilizzazione, sito internet, spot radio (multilingue) etc.

La selezione dei partecipanti

L'individuazione dei partecipanti in una prima fase avviene tramite un avviso pubblico per la raccolta delle dichiarazioni d'interesse. Vengono raccolte 350 domande, selezionate sulla base di criteri individuati: appartenenza alla fascia di popolazione *target* canone calmierato, premialità per giovani coppie, definizione reddito min/max, residenza da dieci anni nel Comune dichiarati tramite autocertificazione.

Si introduce anche un ulteriore criterio di selezione che riguarda l'obbligo di partecipazione a un numero minimo di assemblee di avvio del progetto (obbligo di partecipare alla plenaria e almeno a uno dei tre incontri informativi tematici) . Segue un percorso informativo, dove montano le incertezze legate alla gestione degli aspetti legati al credito.

A causa di ciò al termine della prima fase di partecipazione agli incontri di avvio, delle 350 persone che avevano inviato la dichiarazione di interesse risultano solo 170 idonei. Al momento delle interviste sulla base delle quali è stata costruita la questa scheda (febbraio 2010) si stava valutando di riaprire le selezioni con un bando aperto a tutti, non solo a coloro che avevano effettuato il percorso informativo, nel timore di non arrivare al termine del percorso con un numero di famiglie sufficiente ad assegnare tutti e quaranta gli appartamenti.

La composizione dei nuclei familiari che hanno dichiarato interesse è costituita soprattutto da giovani coppie con figli (per un totale di 87 famiglie da tre componenti, 53 da quattro, 18 da cinque, 1 da sei, 1 da sette), 133 nuclei di due persone (anche coppie non tradizionali, convivenze, coabitazioni) e 58 single.

Dall'analisi di questi dati effettuata dall'ATS risulta ingiustificata l'enfasi posta nel bando sulle giovani coppie poiché dalle statistiche risulta sempre di più che i soggetti critici in questo momento sono soprattutto i single e i nuclei monoparentali. Per la maggior parte comunque si tratta di persone che lavorano con redditi medi e che sono in affitto.

Definizione degli aspetti finanziari

In questa fase (primavera 2009), in piena crisi economica e con dati allarmanti sul disagio abitativo a Bologna pubblicati da Nomisma a dicembre, si cerca di ridefinire con l'amministrazione gli aspetti economici dell'autorecupero. In un primo momento l'amministrazione comunale aveva posto come condizione che gli immobili restassero di proprietà pubblica proponendo agli assegnatari un ammortamento in trenta anni del costo della ristrutturazione e poi un affitto a canone calmierato ma questa formula si rivela fallimentare perché non consente alle persone di accedere al mutuo. Si avvia una negoziazione, con la mediazione fondamentale dell'ATS, per valutare le richieste e le reali possibilità dei futuri assegnatari, al termine delle quale l'amministrazione accetta di concedere il diritto di superficie per 99 anni che ai fini dell'ottenimento di un mutuo ipotecario è equiparato al diritto di proprietà.

Seguono difficoltà ad individuare il partner bancario che consenta l'accesso al mutuo a queste condizioni, allungando ulteriormente i tempi. Viene concesso il mutuo ipotecario con preammortamento, cioè possibilità di disporre dei soldi necessari durante il periodo di ristrutturazione degli immobili, iniziando a restituirli alla banca una volta entrati nelle case. Anche il costo previsto dalla delibera comunale per la concessione onerosa si paga al momento dell'assegnazione.

Costi

Nella definizione dei costi dell'intera operazione entrano in gioco:

- il costo della fase di start up (120.000 € messi a disposizione dalla Fondazione del Monte)
- il costo dell'immobile (da corrispondere all'amministrazione comunale, calcolato sulla base di un terzo del valore commerciale del diritto di superficie oneroso dell'immobile, che a sua volta corrisponde al 10% in meno del valore della proprietà dell'immobile).
- il costo di gestione del processo che va all'ATS (10% del totale)
- i costi dell'autorecupero che dovrebbero aggirarsi intorno ai 1.300 €/mq (dai quali vengono detratte le ore di lavoro svolto dalle persone)

Vengono posti dei vincoli alla vendita (escludendo le motivazioni speculative) e le relative condizioni (come per l'edilizia convenzionata). Le rate mensili dovrebbero non superare i 500 € per appartamento di 70 mq., per un numero non definito di anni, al momento si ipotizza 15 anni circa quindi si arriverebbe a un costo totale di 90.000 € per il taglio di alloggio preso in esame). La definizione dei costi e quindi l'apertura del bando vero e proprio, previste ad aprile 2010, sono slittate indefinitamente.

Gestione cantiere

Gli aspetti tecnici del cantiere, gestito dall'ATS e in particolare dal partner Consorzio ABN, sono definiti con i settori edilizia e patrimonio del Comune di Bologna. Alcuni lavori saranno necessariamente appaltati a imprese specializzate (es. demolizioni, consolidamento delle strutture e impianti termoidraulici, ove non esista tecnico abilitato all'interno del gruppo di autocostruttori; per l'impianto elettrico la gestione dei lavori da parte degli autocostruttori è più facile perché i fili passano nei tramezzi di legno già predisposti). Tutti gli altri lavori sono svolti direttamente dalla coop. di abitanti. Spesso ci sono persone che già lavorano in edilizia, tutti gli altri vengono formati. Stesso monte ore uguale per tutti indipendentemente dalla composizione del nucleo familiare, corrispondente a 16 ore settimanali.

Modalità assegnazione finale alloggi

Gli alloggi saranno recuperati collettivamente senza sapere quale sarà esattamente l'alloggio assegnato. Al termine dei lavori si assegnano sulla base della espressione di alcune opzioni individuali cercando di evitare il sorteggio finale per non creare malcontento.

Valutazione dell'esperienza bolognese

Le modalità attraverso le quali è stato impostato il programma di autorecupero bolognese lasciano alcuni dubbi sulla possibilità di successo del modello viste le forti limitazioni costituite dall'accesso al credito per le fasce prescelte di popolazione *target*. Il tentativo di superamento di queste difficoltà da parte delle famiglie interessate (spesso con lavori precari) ha portato dopo una lunga discussione con l'amministrazione comunale all'abbandono dell'opzione della concessione gratuita per 30 anni a favore della concessione a 99 anni del diritto di superficie che consente l'accesso al mutuo ipotecario.

Questo tuttavia ha comportato la necessità della riapertura del bando e quindi l'allontanamento di molte famiglie dal programma ormai eccessivamente dilatatosi nel tempo e non più ritenuto credibile. Il processo si è fermato allo stato in cui era nella primavera del 2010 senza che si sia proceduti alla riapertura del bando. Indubbiamente il principale motivo di interesse nella esperienza di Bologna risiede nel fatto che l'autorecupero viene fatto direttamente dalla cooperativa di abitanti, dedicando parte del proprio tempo libero (16 ore corrispondono all'intero *weekend*), cosa che non avviene nella formula adottata a Roma, e dal fatto che la socializzazione e l'organizzazione delle persone è favorita dalla presenza di soggetti di mediazione sociale. Tuttavia manca una verifica delle fasi successive all'avvio del processo arenatosi precocemente.

Fonti

Interviste ai protagonisti e sito web <<http://www.autorecupero.org>>.

8.7 comune di roma/autorecupero a fini residenziali

Mission organizzazione: innovazione nel campo delle politiche di gestione dell'emergenza abitativa e del diritto alla casa per le fasce più deboli della popolazione

Tipologia: autorecupero a scopo abitativo su immobili pubblici non residenziali

Strumento: bando per l'autorecupero secondo le linee guida della legge regionale 55 del 1998

Gestione del processo, progetto e realizzazione: Comune di Roma, Cooperative di autorecupero: Inventare L'abitare, Vivere 2000, Corallo

Destinatari: occupanti di edifici dismessi o inutilizzati di proprietà pubblica organizzati nei movimenti di lotta per la casa romani

Tecnologia: recupero edilizio con parziale attenzione al risparmio energetico e alla bio-edilizia (solo nel caso della Coop. Corallo i lavori sono stati eseguiti dagli abitanti).

Periodo: 1998 - in corso

Il modello romano di autorecupero a fini residenziali.

L'esperienza romana di autorecupero a fini residenziali è una delle più interessanti in Italia sia per la consistenza del patrimonio pubblico recuperato sia per il forte carattere di innovazione nel campo delle politiche di gestione dell'emergenza abitativa e del diritto alla casa per le fasce più deboli della popolazione. Ad oggi gli interventi in corso sono 11 per un totale di 182 alloggi distribuiti in diverse zone della città e ricavati per lo più da edifici pubblici a uso non residenziale.

In questa pagina: localizzazione degli immobili destinati all'autorecupero sul sito del Comune di Roma.



Gli interventi di Autorecupero a Roma:

I Municipio: piazza Sonnino/via G. Modena

IV Municipio: via Colomberti

IV Municipio: via Monte Meta

IV Municipio: largo Monte San Giusto

V Municipio: via Marica

VII Municipio: via Appiani

VII Municipio: via dei Lauri

VIII Municipio: via delle Azavole

X Municipio: via Saredo

XI Municipio: via di Grotta Perfetta

XII Municipio: via F. De Grenet

All'interno della cornice generale che dà la Legge Regionale 55 del 1998 sull'autorecupero l'Amministrazione Comunale negli anni della giunta Veltroni costituisce un settore dedicato all'autopromozione del territorio all'interno del quale sviluppare esperienze di autorecupero oltre a interventi sulle zone ex abusive (zone O) e nelle nuove zone di espansione spontanea (denominate Toponimi) per la pianificazione e la realizzazione di servizi, attrezzature ed infrastrutture da parte dell'Amministrazione Comunale, con il coinvolgimento diretto dei cittadini che si fanno promotori dell'attuazione delle opere pubbliche.

L'attuazione dei progetti rientra nelle competenze del Dipartimento XIX del Comune di Roma che ne cura l'esecuzione sulla base di criteri di eco-compatibilità ambientale e con l'obiettivo di tendere alla realizzazione di "quartieri ecologici". L'autorecupero si rivolge soprattutto al riutilizzo e alla riconversione in abitazioni di immobili del patrimonio edilizio pubblico precedentemente destinati ad altre funzioni. Il processo coinvolge sia l'Amministrazione Pubblica che la cittadinanza e i futuri assegnatari degli edifici che, riuniti in cooperative edilizie, sono chiamati, attraverso un bando pubblico, a presentare progetti per i lavori di ristrutturazione e adattamento dei nuovi alloggi. Nel sito del Comune di Roma si legge ancora: «L'obiettivo dei programmi di autorecupero è quello di incrementare l'efficacia dell'investimento pubblico attraverso l'integrazione delle politiche urbanistiche con quelle sociali, residenziali ed economiche per governare la complessità dei fattori che sono all'origine del degrado urbano». Si presumeva inoltre che la partecipazione dei soci delle cooperative alla progettazione e alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia avrebbe incrementato l'accettazione dell'opera da parte degli assegnatari, stimolando un contributo attivo al mantenimento futuro.

Inoltre l'applicazione di tecnologie compatibili con l'ambiente (ad esempio l'edilizia bioclimatica) avrebbe contribuito, oltre che alla loro sperimentazione e diffusione, anche alla formazione di maestranze specializzate nell'uso delle tecnologie stesse. L'amministrazione con l'autorecupero dichiara di perseguire anche i seguenti obiettivi:

- non dover ricorrere alla costruzione di nuova edilizia abitativa;
- cercare di dare una risposta al problema dell'emergenza abitativa non solo in termini di quantità, ma soprattutto in termini di qualità dell'abitare, anche attraverso la predisposizione di progetti che utilizzano tecniche di bioedilizia;
- risolvere aspetti di degrado ambientale presenti in alcuni ambiti della città.

In questa pagina: immagini dell'ex scuola autorecupera a scopo abitativo in via Colomberti (foto Costabile Guariglia).



La procedura per l'autorecupero si attiva con l'individuazione da parte dell'amministrazione degli edifici che possono essere utilizzati a fini abitativi e la redazione di un progetto preliminare nel quale sono ipotizzate soluzioni distributive adeguate per la trasformazione in residenza dell'immobile prescelto. Dal progetto si evincono i costi necessari al recupero delle parti comuni dello stabile (recupero primario) e al recupero degli alloggi stessi (recupero secondario). Il Comune provvede a reperire il finanziamento necessario al recupero primario all'interno delle proprie disponibilità di bilancio, ovvero attraverso finanziamenti statali e regionali. Per la realizzazione del recupero secondario invece l'amministrazione, di volta in volta, pubblica un bando per invitare le cooperative di autorecupero e/o di autocostruzione a presentare un progetto esecutivo, sulla base del progetto predisposto dal Comune, accompagnato da un'offerta economica per il recupero degli alloggi. La cooperativa già costituita risponde all'avviso pubblico con progettazione definitiva (dispone di una struttura tecnica interna per la progettazione e gestione del processo di autorecupero). Se le viene assegnato l'immobile, la cooperativa termina la progettazione esecutiva e subentra nel cantiere. La casa resta di proprietà dell'ente pubblico, gli ex abusivi diventano legittimi inquilini e dopo una generazione l'appartamento può essere assegnato ad altri.

Le cooperative

Sul sito del Comune di Roma si legge: «Le cooperative di autorecupero e/o di autocostruzione devono essere formate da un numero di soci superiore agli appartamenti da assegnare e con un reddito non superiore al limite previsto per l'accesso all'edilizia agevolata». Alla cooperativa, selezionata secondo i parametri di qualità previsti dal bando, viene assegnato l'edificio per la realizzazione degli appartamenti. Tuttavia in seguito al protocollo sull'emergenza abitativa siglato da Regione, Comune e Ministero del LL.PP nel 2001 si riuscì, nel bando 2002 ad esplicitare anche priorità per gli occupanti sulla base delle seguenti considerazioni contenute nella delibera consiliare 753 del 17 dicembre 2002:

- che alcuni edifici scolastici, di proprietà comunale, vengono impropriamente utilizzati a scopo abitativo da nuclei familiari, a seguito di occupazione abusiva degli stessi;
- che tale fenomeno è stato determinato da una non sufficiente ed adeguata risposta alloggiativa del mercato degli affitti e dalla impossibilità di trovare sistemazioni alternative, anche per le modeste condizioni economiche in cui si trova la più parte dei detti occupanti abusivi;
- che la situazione alloggiativa negli edifici scolastici occupati – oltre a creare notevoli apprensioni per l'ordine pubblico – deve, comunque, essere ricomposta nell'ambito della legittimità;
- che, in tal senso ed in un più vasto programma di regolarizzazione delle numerose differenziate occupazioni abusive, è stata valutata tra l'altro la possibilità di mantenere l'utilizzazione residenziale di alcuni complessi scolastici.

Lo stato di avanzamento dei lavori a marzo 2010

Da quando è stata promulgata la legge sull'autorecupero 12 anni fa (1998) la Cooperativa inventare l'abitare ha promosso 8 interventi.

Di questi, due sono conclusi e consegnati agli autorecuperanti (via Isidoro del Lungo e via Colomberti), mentre tre sono in fase di consegna: via Marica a Pietralata, vie de Grenet a Spinaceto, via Saredo.

Quest'ultimo cantiere è stato sospeso per la riformulazione delle metrature degli appartamenti. Per via de Grenet invece lo stop dei lavori di due mesi è dovuto ad un rifinanziamento che ha posticipato la consegna, che dovrebbe essere questione di poche settimane. Il primo autorecupero concluso, via Isidoro del Lungo, era stato preso in consegna dalla cooperativa il 27 luglio 2007; via Marica nel marzo 2008 e non ancora concluso per sospensioni dovute a problemi con i lavori effettuati dalla ditta del Comune di Roma. Via Colomberti è stato iniziato nel marzo del 2008; via Saredo nel dicembre 2009. Senza sospensioni impreviste e indipendenti da responsabilità della cooperativa, gli autorecuperi consegnati sarebbero potuti essere cinque in appena due anni e mezzo.

Il palazzo in via San Tommaso d'Aquino rappresenta un caso particolare: è stato occupato da 22 nuclei abitativi nel 1996; consta di 6 piani per 1600 mq. complessivi ed è collocato nel centro storico della città. È l'unico autorecuperato parzialmente dagli occupanti con il loro intervento diretto. Gli abitanti costituitisi nella "Cooperativa Corallo" sono in trattativa con la Regione Lazio, proprietaria dell'immobile, per utilizzare un finanziamento stanziato nel 2005. L'edificio in piazza Sonnino invece è stato per lungo tempo parte integrante del Convento Sant'Agata.

La parte residenziale è stata ristrutturata nel tempo più volte e adibita a vari usi (durante gli anni Trenta e Quaranta ha ospitato un orfanotrofo, negli anni Cinquanta e Sessanta è stato utilizzato ad uso abitativo). Per tutti gli anni Settanta e Ottanta è rimasto abbandonato al degrado finché è stato occupato 18 anni fa dalla Cooperativa vivere 2000 che lo ha parzialmente ristrutturato nel tempo. Il programma prevede il recupero per la realizzazione di 11 alloggi di vario taglio. Adiacente all'edificio, in un ex garage, è stato costruito il Centro Socio Culturale "Il cantiere".

I finanziamenti

L'intervento dell'assessorato si sviluppa in due percorsi: il primo è legato all'accordo di programma siglato con il Ministero delle Infrastrutture e la Regione Lazio per l'emergenza abitativa, con un finanziamento pubblico di circa 3.500.000 € a fronte del finanziamento delle cooperative di circa 1.500.000 € per un totale di 97 alloggi nelle seguenti scuole occupate: via Marica, via dei Lauri, via de Grenet, via Grotta Perfetta, via Saredo e via Colomberti. Il secondo percorso è quello realizzato con soli fondi di bilancio comunale con un investimento pubblico di circa 2.000.000 € a fronte del finanziamento delle cooperative di circa 1.000.000 € per un totale di 66 alloggi ed interessa i seguenti immobili: ex Convento di piazza Sonnino, ex scuola di via delle Alzavole, ex scuola di largo Monte San Giusto. L'intervento sull'immobile in via san Tommaso d'Aquino è portato avanti con il contributo della Regione Lazio.

La spesa per la realizzazione delle opere viene finanziata con un mutuo concesso alla cooperativa con copertura dell'amministrazione comunale; le rate vengono restituite dai soci assegnatari degli appartamenti con quote mensili equivalenti e sostitutive del canone di affitto.

I costi

Secondo i dati forniti dalla Cooperativa Inventare l'abitare, in un recente convegno³, si è speso dai 18.000 € ai 25.000 € per ogni appartamento (circa 1000 €/mq.). Per gli autorecuperanti che accendono un mutuo ventennale la rata mensile si aggira dai 2,60 € ai 3,14 € al mq corrispondenti a un canone mensile di meno di 200 € per 70 mq. La ripartizione generale dei costi per tutti gli interventi in corso nel Comune di Roma è la seguente:

- 3.162.439 € stanziati dal Comune di Roma per la realizzazione di 68 alloggi
- 2.821.920 € stanziati dal Ministero delle Infrastrutture per la realizzazione di 38 alloggi
- 4.706.492 € stanziati dalla Regione Lazio per la realizzazione di 76 alloggi
- 2.801.024 € da parte delle cooperative per l'accensione di mutui

Riferimenti normativi

- Legge della Regione Lazio n. 55/1998 - Autorecupero del patrimonio immobiliare
- Deliberazione Consiglio Comunale n. 34/2001 - Approvazione programma definitivo E.R.P.
- Deliberazione Giunta Comunale n. 753/2002 - Approvazione bando e schema di convenzione
- Deliberazione Consiglio Comunale n. 110/2005 - Indirizzi sulle politiche abitative

Principali fattori di difficoltà e di successo all'esperienza romana

Le cooperative coinvolte nel processo di autorecupero in questi anni, che solo da quest'anno hanno visto i primi ingressi dei loro soci negli alloggi, segnalano alcune problematiche evidenti tra cui la lunghezza dei tempi e delle procedure burocratiche (es. passaggi di proprietà, cambi delle destinazione d'uso, allacci delle utenze etc.), la mancanza di un tavolo unico di interlocutori, le difficoltà create dall'interagire con quattro amministrazioni diverse che si sono succedute (problema aggravato dal significato politico di parte che viene dato a questa procedura).

Un altro problema per le piccole cooperative appena nate è confrontarsi con le regole per gli appalti, delle quali viene richiesta una ridefinizione. Gravi problemi sono stati creati inoltre dalla mancanza di accordi sugli alloggi volano nei quali alloggiare le persone durante i lavori di ristrutturazione (in molti casi si sono dovuti ricavare alloggi temporanei all'interno di altre occupazioni o crearli nelle future zone comuni).

Per le cooperative inoltre, nate e sviluppatesi all'interno del Coordinamento di lotta per la casa e quindi con una forte spinta alla solidarietà interna risulta molto difficile gestire ad esempio le problematiche di morosità nel pagamento della quota mensile degli inquilini e eventuali procedure di sfratto che vengono in ogni modo evitate.

³ Convegno Nazionale Autorecupero "Inventare l'abitare per trasformare la metropoli", Città dell'altra economia, Roma 27-28 febbraio 2010.

Per quanto riguarda la gestione del cantiere e la distinzione tra recupero primario svolto dall'amministrazione comunale e secondario svolto dalla coop, questo costituisce un ulteriore allungamento di tempi per via dei collaudi intermedi necessari per la consegna dei lavori parziali, per questo in futuro la Cooperativa Inventare l'abitare si propone di provare a fare tutti i lavori da sé con mutuo più grande per accelerare i tempi di esecuzione.

Da segnalare che nel caso della Cooperativa in esame i soci non partecipano in forma diretta ai lavori ma una volta vinto il bando si affida a un'impresa, poiché risulta troppo complesso gestire la formazione dei soci e per molti di essi risulterebbe impossibile sottrarre tempo al lavoro e alle occupazioni quotidiane da dedicare al cantiere di autorecupero.

Tuttavia la Cooperativa si propone di fare formazione per soci disoccupati per lavorare nelle ditte appaltatrici.

Un indubbio fattore di successo si è rivelato nel tempo la crescita del livello di organizzazione interna della Cooperativa e del *know how* acquisito: la Cooperativa che si è dotata di una struttura tecnica efficiente per affrontare la complessità delle procedure attraverso processi di autoapprendimento.

Un elemento di assoluto valore dell'esperienza è anche la buona capacità di socializzazione all'interno delle occupazioni, il collegamento con il Coordinamento cittadino di lotta per la casa e in generale con i movimenti per il diritto alla città che hanno dato forza contrattuale alla Cooperativa nella gestione dei rapporti con l'amministrazione comunale e hanno accresciuto i progetti di elementi innovativi che riguardano anche la presenza di spazi e servizi collettivi all'interno delle occupazioni che le caratterizzano anche come degli inediti progetti di *cobousing* sociale.

Per quanto riguarda i criteri di assegnazione solo nel 2002 si esplicitarono priorità per gli occupanti, in seguito alla dichiarazione di stato di emergenza abitativa stabilito dal protocollo di intesa tra Regione Comune e Ministero del 2001. La composizione degli abitanti delle occupazioni mostra che spesso le graduatorie dell'edilizia popolare escludono ingiustamente alcuni soggetti in stato di necessità soprattutto nelle nuove fasce di precarizzazione della società, tra *single*, disoccupati, anziani soli e giovani coppie.

Oggi sarebbe possibile secondo alcuni ritentare questa strada sulla base di una sentenza della cassazione del 2007 che sancisce la non punibilità di chi occupa in stato di necessità, tuttavia la questione è aperta e oggetto di acceso dibattito.

Fonti

Sito web Comune di Roma <<http://goo.gl/NL7Z8>>.

Reportage di Alessandra Baduel pubblicato su D di Repubblica dal titolo "*Le case create con l'auto-recupero a Roma sono già una realtà*" (13 luglio 2007).

Materiali del Convegno Nazionale Autorecupero "*Inventare l'abitare per trasformare la metropoli*", Città dell'altra economia, Roma, 27-28 febbraio 2010.

8.8 comune di firenze/bando regionale per l'autorecupero/ex bice cammeo ed ex asilo ritter

Mission organizzazione: avviare sperimentazioni sull'autorecupero nell'ambito del Piano casa regionale offrendo contributi ai Comuni

Tipologia: nel caso in esame autorecupero a scopo abitativo su due immobili di proprietà pubblica: un ex asilo e un ex ospedale (la cui proprietà è in via di trasferimento dalla Asl al Comune)

Strumento: bando rivolto ai Comuni per l'assegnazione di «Contributi per la sperimentazione di forme auto-organizzate di reperimento e recupero di abitazioni da assegnare in locazione a canone controllato»

Gestione del processo, progetto e realizzazione: Comune di Firenze, Cooperative di autorecupero: Un tetto sulla testa e Chiedo asilo

Destinatari: nel caso in esame le cooperative proposero per l'autorecupero sono costituite da occupanti degli stessi edifici appartenenti al movimento di lotta per la casa

Periodo: 2005-2010

L'autorecupero a Firenze: una storia di promesse mai mantenute.

Con questo titolo inizia una memoria del "Movimento di lotta per la casa" di Firenze sulla storia dell'autorecupero a Firenze che comincia già all'inizio degli anni Ottanta quando sull'onda dei primi tentativi partiti a Bologna con la Cooperativa "Chi Non Occupa Preoccupa" si formarono due Cooperative: la "Cavour 82" e la "Nuovo Pianeta". A seguito dello sgombero di uno stabile in via Cavour fu promesso agli occupanti che avrebbero ottenuto la ristrutturazione di alloggi se avessero evitato di rioccupare. La trattativa avviata riguardava una serie di stabili individuati dai potenziali autoristrutturatori tra i quali figuravano: l'edificio a ridosso del deposito Ataf di Piazza Alberti, le Murate, San Salvi e l'ex Bice Cammeo di via Aldini. Le Giunte Comunali dell'epoca approvarono con deliberazione n° 2542/1880 del 27/03/1985 uno schema di convenzione da stipularsi con Cooperative di Autocostruzione per il recupero di immobili di proprietà comunale da recuperare per la residenza.

Per poi deliberare di nuovo sull'avvio dei Progetti pilota in Piazza Alberti, il Paradiso e via di Carraia. Addirittura si deliberò di procedere ai lavori di parziale ristrutturazione nei suddetti immobili. In realtà nulla accadde.

In questa pagina: immagine dell'edificio occupato dell'ex Bice Cammeo (foto Pasquale Dinoi).



Per lunghi anni, in un clima di continua emergenza abitativa, sfratti ed espulsione delle classi popolari dal centro storico, si susseguirono occupazioni di immobili e azioni di resistenza portate avanti dal “Movimento di lotta per la casa”. Del 1992 è il primo contatto con l’amministrazione per trovare una soluzione per gli occupanti attraverso l’autorecupero. I contatti si sviluppano in maniera tortuosa nel corso degli anni e di diverse amministrazioni fino all’arrivo di una occasione concreta costituita da una iniziativa della Regione Toscana.

Il bando per l'autorecupero della Regione Toscana del 2005

L’Assessorato regionale alla casa, nell’ambito del Programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003-2005 (Deliberazione del Consiglio regionale n. 51 del 26 maggio 2004 e deliberazione della Giunta regionale n. 95 del 24 gennaio 2005) emette un bando rivolto ai Comuni per l’assegnazione di “Contributi per la sperimentazione di forme auto-organizzate di reperimento e recupero di abitazioni da assegnare in locazione a canone controllato”. La definizione tende ad essere più ampia che quella di semplice “autorecupero” per lasciare più ampia libertà nelle modalità di reperimento e realizzazione degli edifici. In sostanza la Regione Toscana concorre alla realizzazione di proposte di intervento finalizzate a:

- incrementare l’offerta pubblica di abitazioni in locazione a favore di categorie sociali la cui condizione reddituale è tale da precluderne l’accesso sia alle ordinarie agevolazioni per l’acquisto della prima casa che alle già ridotte disponibilità del patrimonio ex edilizia sovvenzionata riservato ai ceti meno abbienti;
- incentivare l’apporto diretto della proprietà edilizia e della domanda di abitazioni nella sperimentazione di forme auto-organizzate di intervento effettivamente in grado di “ricepire” la complessità e la diversificazione delle cosiddette “nuove domande emergenti” contribuendo al ripristino di edifici residenziali e/o al riuso a fini abitativi di manufatti edilizi dismessi.

Sono state approvate dalla Regione le proposte dei comuni riportati nella tabella. Nessuno dei progetti proposti, tranne quello del Comune di Calenzano su immobili della Fondazione Carmine e da realizzarsi tramite un ramo appositamente costituito della cooperativa Unica, è arrivato alla fase della progettazione esecutiva.

Tabella 2. Progetti di autorecupero selezionati attraverso il bando regionale.

Localizzazione	Alloggi	Recupero primario		Ripristino alloggi
		costo max. amm.	quota contr.	costo max. amm.
Villa Basilica (Lu)	5	508.750	178.062,50	242.000
Firenze	18	1.193.583	417.754,05	479.315,32
Firenze	8	641.533,75	224.536,81	246.213
Empoli (Fi)	22	982.784,75	343.974,66	384.069,60
Calenzano (Fi)	63	5.272.500	1.845.375	2.258.520
Castel del Piano Castel Azzaro (Gr)	13	1.062.750	359.362,50	488.400
Pontedera (Pi)	7	522.757	122.500	232.771
totale	136	10.184.658,50	3.491.565,52	4.331.288,92

Fonte: Regione Toscana.

La proposta di autorecupero dell'ex Bice Cammeo e dell'ex asilo Ritter a Firenze

L'iniziativa della Regione nasceva dalla forte pressione dal basso esercitata dal "Movimento di lotta per la casa", che da anni proponeva l'autorecupero sul modello delle esperienze romane. Invece di promulgare una legge, come avvenuto nel Lazio, la Regione Toscana attraverso il bando preferisce aprire una fase di sperimentazione. A Firenze le situazioni adatte a rispondere al bando sono due: l'ex asilo Ritter in via Reginaldo Giuliani e l'ex ospedale Bice Cammeo in via Aldini, entrambi occupati dal Movimento ed entrambi di proprietà comunale (anche se per la Bice Cammeo è ancora in corso di formalizzazione il passaggio di proprietà dalla ASL al Comune). Il Comune presenta la proposta sui due immobili che viene accolta dalla Regione ed emette il bando per la selezione delle cooperative di autorecupero. A Firenze le uniche due proposte pervenute sono presentate da cooperative costituite dagli occupanti del Movimento la Cooperativa "Un tetto sulla testa" e la Cooperativa "Chiedo asilo".

Criteri di selezione

La Regione lascia ai Comuni proponenti la definizione di requisiti specifici, condizioni e vincoli per i locatari degli alloggi oggetto del contributo regionale, in funzione delle priorità sociali assunte a riferimento dal bando regionale nonché dalle più generali normative vigenti in materia di edilizia agevolata.

Nel bando il Comune di Firenze individua come categorie destinatarie dell'intervento le categorie sociali la cui condizione reddituale è tale da precludere l'accesso sia alle ordinarie agevolazioni per l'acquisto della prima abitazione che alle già ridotte disponibilità del Patrimonio ex edilizia sovvenzionata riservata a ceti meno abbienti. Sono indicate fasce di reddito e premialità per cooperative con maggioranza di soci anziani, studenti, stranieri (il che avvantaggia nel punteggio le due cooperative costituite dagli occupanti, molti dei quali di origine non italiana). Ovviamente in tutti i documenti pubblici si omette di evidenziare che l'immobile è occupato e che i presentatori della proposta siano occupanti, il bando rimane aperto solo 20 giorni, il che consente solo alle due cooperative del movimento di partecipare, essendo già da tempo in trattativa con l'amministrazione e preparate al processo.

Aspetti finanziari

Le risorse finanziarie messe a disposizione dalla Regione Toscana ammontano complessivamente a 15.000.000,00 € e sono così destinate:

- concessione di contributi in conto capitale a favore dei proprietari degli immobili oggetto di intervento per la realizzazione dei lavori di recupero primario, nella misura massima del 35% del corrispondente costo complessivo ammissibile;
- concessione di contributi a soggetti auto-organizzati in cooperativa (di seguito, per brevità, "cooperativa di auto-recupero") per la realizzazione dei lavori di ripristino/adeguamento degli interni degli alloggi da assegnare in locazione a canone controllato, nella misura massima della quota interessi derivante dall'accensione di un mutuo agevolato di importo non superiore al corrispondente costo complessivo ammissibile.
- erogazione di garanzie nella misura massima del 70% dei finanziamenti bancari ottenuti dalle cooperative di auto-recupero di cui sopra.

La proprietà degli immobili rimane pubblica, gli autorecuperatori pagheranno un affitto al Comune per la disponibilità degli stessi. Nel bando regionale si dice che il canone di locazione sarà determinato dal Comune sulla base:

- delle fasce di reddito e di ogni altro requisito tesi ad identificare, in relazione ai predeterminati obiettivi di politica abitativa, il profilo sociale ed economico della domanda sociale cui riferire, in via esclusiva o prioritaria, la locazione degli alloggi;
- del corrispettivo riconosciuto al proprietario per la messa a disposizione degli immobili e della durata della stessa;
- della dimensione e delle caratteristiche qualitative degli alloggi;
- delle condizioni e dei criteri per la gestione e l'eventuale successiva alienazione degli alloggi;
- delle ulteriori agevolazioni concesse dal Comune (ICI, oneri di urbanizzazione e/o concessori, assegnazione aree, quote edificazione convenzionata o privata ecc.).

In ogni caso, a fronte dei contributi regionali concessi l'ammontare dei canoni di locazione complessivamente calcolati non può essere superiore al 75% di quello "concertato" (legge 9 dicembre 1998, n. 431). Pena la decadenza del contributo regionale, tutti gli elementi che concorrono alla determinazione del canone di locazione, puntualmente definiti e parametrati, devono essere riportati nell'apposita convenzione tra il Comune competente e le parti interessate, con l'obbligo di trascrizione nei singoli contratti di locazione. Nel caso delle due cooperative il canone applicato ai propri soci sarà costituito dalla quota parte del corrispettivo spettante al Comune per la messa a disposizione dell'immobile (determinato in misura pari al 90% del valore minimo stabilito dai Patti Territoriali) e dalla quota parte delle rate del mutuo assunto dalla cooperativa. Per quanto riguarda le condizioni dell'accesso al credito, il mutuo viene concesso alla cooperativa con garanzia e pagamento degli interessi da parte della Regione per il 70% del finanziamento bancario ottenuto. Nel caso dei costi di realizzazione invece per l'autorecupero in esame i costi ipotizzati per il Recupero primario sono circa € 925/Mq, mentre per Ripristino/adequamento alloggi e parti comuni € 440/Mq. La suddivisione fra le parti attribuisce il 30% alla Regione, il 55% Comune e il 10-15% agli autorecuperanti. Tuttavia molti aspetti della convenzione tra Comune e cooperativa sono da definire, tra cui quelli tecnici, per cui non è chiara nemmeno la possibilità di dividere i lavori in stralci e la gestione delle diverse fasi di cantiere. La partecipazione diretta degli utenti ai lavori è da definire così come l'attivazione di eventuali percorsi di formazione.

Fase del processo a fine 2010

Dopo la presentazione della richiesta del Comune di Firenze di accesso al contributo per i due immobili individuati, valutata positivamente dalla Regione, la definizione delle procedure attuative viene interrotta dalla nuova Giunta (ufficialmente per mancanza di finanziamenti dovuti alla mancata vendita di alcuni immobili di proprietà comunale). Entro il 31 dicembre 2010 non viene presentato dal Comune il piano esecutivo e il bando decade. Le due cooperative sviluppano un progetto autonomamente e lo presentano in una iniziativa pubblica per denunciare la mancanza di volontà politica del Comune che impedisce al progetto di andare avanti.

Principali ostacoli all'esperienza

L'esperienza viene bloccata nella fase di definizione del piano operativo, numerose difficoltà sono create dalla mancanza di un quadro normativo di riferimento. La coesione interna degli occupanti viene duramente messa alla prova dalle continue complicazioni procedurali, la frammentazione in due diverse cooperative comporta dispersione di energie. La Regione che ha messo a disposizione il finanziamento non si preoccupa di attivare le politiche e lascia che il bando si risolva in un fallimento. Molte altre realtà in Toscana recedono dal bando per motivi diversi: rinuncia dei proprietari degli immobili, spesso enti religiosi che trovano modi più convenienti di gestione dei beni messi a disposizione per l'autorecupero, rinuncia dei comuni a percorrere strade innovative e soprattutto impegnative.

Fonti

documenti pubblici e interviste ai protagonisti

8.9 cecco rivolta/autorecupero e autogestione di una colonica occupata/ firenze

Mission organizzazione: rispondere attraverso la pratica dello squatting al bisogno abitativo di fasce di popolazione di studenti-lavoratori precari e al bisogno di spazi sociali nel quartiere, sperimentare forme di abitare collettivo

Tipologia: autorecupero di una casa colonica occupata di proprietà dell'Università e del terreno intorno

Periodo: 2002 - in corso

In questa pagina: immagini della colonica del Cecco Rivolta, per gentile concessione degli occupanti.



Autorecupero e progetti di vicinato

Il Cecco Rivolta è una colonica ai margini del Quartiere 5 di proprietà dell'Università di Firenze occupata circa nove anni fa in risposta al bisogno abitativo di un gruppo di studenti-lavoratori precari (che oggi si definiscono lavoratori precari-studenti).

In una città a forte tensione abitativa come Firenze gli studenti sono infatti un segmento di popolazione fortemente penalizzato e particolarmente esposto a forme di sfruttamento da parte dei proprietari di case.

Il gruppo di occupanti si è impegnato in tutti questi anni oltre che nell'autorecupero della casa e nella sperimentazione di forme innovative di abitare collettivo, nella costruzione di una fitta rete di relazioni sociali e progetti collettivi che coinvolgono il territorio circostante come l'ospitalità di gruppi d'acquisto, il laboratorio informatico, il campo di calcio, gli "orti sociali" e la nuova area attrezzata per cani. Il racconto dell'esperienza fatto dai diretti protagonisti mette in evidenza come queste iniziative abbiano dato la possibilità di vivere con piacere quest'area a molti abitanti del quartiere che non trovavano ormai più spazio per passare qualche ora a contatto con la terra e con la natura, mentre qui, mescolando generazioni, hanno costruito legami sociali schietti, sinceri e cooperanti.

Per questo nonostante le difficoltà (tra le quali una continua minaccia di vendita dell'immobile a privati da parte dell'Università e i continui tentativi di bloccare le attività) continuano ad «investire nella crescita di questi legami sociali liberi dal profitto e non mediati dal mercato per rendere ancora più accessibile e più aperta l'area delle Montalve che è e deve rimanere, pubblica». Tuttavia, nonostante i numerosi tentativi di avviare un dialogo con l'Università, cercando l'appoggio del Consiglio di Quartiere, della Regione Toscana, per trovare una soluzione che consenta all'esperienza di consolidarsi, il Cecco Rivolta continua ad essere un'esperienza sotto sfratto.

Fonti

Opuscolo autoprodotta dal Cecco Rivolta e interviste ai protagonisti.



Esclusione e disagio abitativo

Nicola Solimano, Sabrina Tosi Cambini

1. Povertà abitativa: nuove caratteristiche, nuove domande

La povertà abitativa presenta oggi caratteri nuovi e inediti, e largamente inesplorati. Nell'ultimo decennio il mondo della ricerca, e in misura minore quello istituzionale, hanno posto una nuova attenzione alla questione abitativa e al suo crescente ruolo nei processi di vulnerabilità e di impoverimento delle famiglie. Una vasta letteratura è oggi disponibile su molti dei versanti di indagine che il tema della casa offre.

Anche le politiche hanno cominciato a interrogarsi sulla definizione di nuovi modelli di *social housing*, che presentassero innovazioni rispetto alla configurazione storica delle politiche abitative (offerta pubblica diretta di abitazioni a basso costo e sostegno alla produzione di alloggi di proprietà). Nonostante per molti decenni la questione abitativa sia stata considerata sostanzialmente risolta attraverso la massiccia offerta quantitativa di nuove abitazioni (pubbliche e soprattutto private), gli anni Novanta hanno visto invece manifestarsi apertamente nuovi fenomeni di disagio, di portata e gradazione molto più ampie e complesse che nel passato. L'estensione di situazioni di rischio e di disagio abitativo anche a fasce sociali sino ad allora considerate in grado di sostenere autonomamente il costo della casa (in affitto o in proprietà) ha inoltre prodotto una serie di effetti tra loro strettamente connessi:

- una dilatazione dell'area del "sociale", che si estende dalla vulnerabilità di fasce a reddito medio-basso indebolite dalla crisi fino alle nuove virulente forme di esclusione abitativa;
- una diversificazione e una polarizzazione delle condizioni che affollano questo nuovo "sociale";
- una inadeguatezza degli strumenti e delle culture che presiedono alle politiche sociali e a quelle abitative, che negli ultimi decenni sono andate progressivamente separandosi e autonomizzandosi.

Un combinato disposto che ha messo in crisi il "sociale" tradizionale (che ha scarse risorse e competenze per contrastare la povertà abitativa), come anche le politiche abitative, poco avvezze a trattare il disagio e l'esclusione sociale. In un quadro generale di ritiro del pubblico (soprattutto dello Stato centrale) dalle politiche per la casa - fine del fondo Gescal, diminuzione progressiva del fondo per l'affitto, riduzione delle

Nella pagina a fronte:
particolare dell'immagine di uno slum in Perù
(Wikimedia Commons).

risorse trasferite alle Regioni per le politiche sociali e abitative - i Piani casa degli enti locali hanno finito per privilegiare le azioni in grado di mobilitare anche le risorse di privati e di imprese, necessariamente rivolte quindi alle fasce meno critiche del nuovo disagio abitativo. La giusta attenzione per la cosiddetta “fascia grigia” non è andata di pari passo con politiche abitative rivolte alle fasce povere e poverissime, per le quali la casa – una casa giusta a un costo giusto - rappresenta l’argine decisivo per non finire in condizioni di marginalità e di esclusione. L’azione politica e culturale di delegittimazione verso l’Edilizia residenziale pubblica (i cui limiti sono più spesso imputabili alla gestione urbanistica e amministrativa, piuttosto che alla validità dello strumento) ha lasciato un vuoto di opportunità verso le situazioni di povertà sociale e di grave disagio abitativo, che al momento nessun modello di “nuovo *social housing*” ha adeguatamente deciso di fronteggiare.

Le risposte sono frammentarie ed emergenziali, quando non apertamente ispirate a logiche strumentali di sicurezza urbana. Anche la ricerca ha spesso risentito di questo clima, privilegiando una lettura economica della questione abitativa (rapporto tra reddito e costo dell’alloggio), attraverso fonti e metodologie prevalentemente quantitative e aggregate su territorialità troppo vaste (anche se non mancano, fortunatamente, gli studi qualitativi e l’analisi territoriale ravvicinata). In particolare per i temi della povertà e l’esclusione abitativa, i dati quantitativi presentano forti limiti alla comprensione approfondita dei fenomeni in questione, per la pochezza descrittiva delle condizioni reali di vita e della quotidianità delle persone, l’estrema difficoltà di inserire e comprendere le reti relazionali in cui le persone sono immerse e le risorse interne, la distanza culturale fra la necessaria “semplificazione” quantitativa e la complessità dei mondi della vita delle persone. Già molti studiosi hanno da tempo fatto presente che per fenomeni come quello dell’ “esclusione sociale” i dati statistici/quantitativi rappresentano metafore della realtà: sono necessari ma insufficienti alla descrizione e comprensione dei fenomeni.

Seppur fondamentali per una visione generale dei problemi, le fonti statistiche non esauriscono la costruzione di un sapere e di un sapere progettuale attorno a questi fenomeni, né tanto meno possono essere trattate come se la esaurissero. È necessario rivolgere uno sguardo ravvicinato e partecipe alle persone, ai luoghi, alle condizioni sociali e materiali che determinano povertà ed esclusione abitativa, mentre si tende a volgere altrove l’attenzione e le risorse.

2. L’esclusione abitativa

Ci sembra opportuno soffermarsi sulla definizione “operativa” dei fenomeni di cui stiamo parlando: non è raro infatti – in campo abitativo - l’utilizzo indifferenziato di definizioni come rischio, disagio, marginalità, esclusione. Proponiamo, riprendendo le analisi di studiosi ed enti di ricerca (Rabaiotti 2004; Edgar e Meert 2005; Marpsat 2005; Tosi 2006; Palvarini 2009), di definire “povertà abitativa” l’insieme di tutte quelle situazioni, pur differenti tra loro per intensità e tipologia, che si allontanano da una condizione di “normalità abitativa”.

Nel concetto di “povertà abitativa” rientrano quindi le diverse condizioni di difficoltà e di deprivazione, seppur caratterizzate da diversi gradi di gravità: dalle manifestazioni più acute, cioè i fenomeni di vera e propria esclusione abitativa (mancanza di casa), a forme meno visibili e più diffuse di disagio abitativo (si ha una casa, ma non è adeguata), fino a situazioni più sfumate di rischio abitativo (nelle quali il disagio non si è ancora manifestato, ma vi sono le condizioni perché esso si presenti) (Tosi 2006). Le situazioni di povertà abitativa non si differenziano solo in base al loro livello di gravità. Il secondo aspetto da tenere in considerazione è rappresentato dal tipo di disagio sofferto. Questo si presenta infatti in forme sempre più articolate e qualitativamente differenti le une dalle altre. Si possono identificare cinque profili della povertà abitativa (Tosi 2006):

1. fisico: il disagio deriva dalla mancanza di una casa, o da inadeguatezze strutturali o dalla carenza di servizi dell’abitazione;
2. legale: il disagio è connesso al titolo di godimento dell’abitazione (occupazione senza titolo, affitti “in nero” o senza garanzia di rinnovo dopo la scadenza);
3. sociale: il disagio è dovuto ad un disequilibrio nel rapporto tra le dimensioni della casa e i suoi abitanti (sovraffollamento, convivenze forzate);
4. economico: è il fenomeno, sempre più frequente, della sofferenza alla quale sono sottoposte quelle famiglie per le quali i costi destinati all’abitazione (per affitti o mutui) impegnano una quota troppo ampia del reddito familiare;
5. territoriale: si può annoverare tra le manifestazioni della povertà abitativa, seppur in forma indiretta, anche il disagio dato dal contesto territoriale: non è l’abitazione, ma è il quartiere o il complesso nel quale essa è inserita ad essere percepito come un problema.

A partire da questi profili, è possibile adottare una definizione di “esclusione abitativa” che rappresenterà operativamente l’ambito della ricerca: secondo la definizione adottata dal Feantsa (Edgar e Meert 2005), esclusione abitativa è l’insieme delle situazioni che presentano una forma di disagio fisico (mancanza di una casa, inadeguatezza strutturale, carenza di servizi dell’abitazione); legale (insicurezza di poter conservare l’abitazione a causa di assenza o inadeguatezza del titolo di godimento); o sociale (sovraffollamento, convivenza forzata).

Nel passato, l’esclusione abitativa è stata identificata in larga parte con la condizione dei “senza dimora”, sulla cui definizione e quantificazione, peraltro, sono tuttora divisi i punti di vista di operatori, associazioni e ricercatori. Ci si riferiva, comunque, a persone per le quali l’inadeguatezza delle risorse economiche si accompagnava in misura variabile alla presenza di altri fattori di disagio, da quelli di tipo sociale o socio-sanitario, alla mancanza o perdita delle capacità relazionali. Si trattava di situazioni limitate numericamente e spesso cronicizzate, destinatarie di politiche sostanzialmente di tipo assistenziale.

Questa componente è tutt’altro che scomparsa, ma l’area del disagio estremo si è affollata di persone, gruppi familiari e situazioni che hanno reso anche l’area dell’esclusione abitativa estremamente differenziata al suo interno.

In particolare sono comparse figure in cui la dimensione strettamente economica non è quella prevalente nel determinare l'esclusione abitativa, figure in cui a una relativa povertà economica si affiancano altri elementi: forme di discriminazione (che hanno segnato largamente la condizione degli immigrati), situazioni di precarietà più o meno temporanea che riguardano il lavoro, la situazione familiare, la rete di relazioni, e - per gli immigrati - la condizione giuridica del soggiorno.

Il fenomeno, che si credeva oramai appartenente al passato, dell'insorgere dell'abitare "precario" o "informale" – baraccopoli, tendopoli, *slums*, occupazioni abusive di centinaia di persone, città insorgenti nei luoghi della trasformazione urbana e della ridefinizione dei valori immobiliari – segna una dimensione e una diffusione tali da interrogare in profondità i criteri, le priorità e le gerarchie che presiedono alle scelte di programmazione urbana e di sviluppo edilizio, ma anche gli stessi fondamenti della convivenza civile, minata da crescenti ineguaglianze. È il segnale di come vadano emergendo, in tutte le società europee, difficoltà di funzionamento dei processi e delle politiche per l'integrazione, determinate sia dalla comparsa di nuove estese aree di vulnerabilità sociale indotta dal modello di sviluppo post-fordista, sia dalla crisi del *welfare state* che ha, da diversi punti di vista (compreso quello abitativo), ridotto la portata della protezione sociale.

3. L'urbanizzazione della povertà

Secondo il *World Population Prospects* (ONU, 2007), nel periodo 2000-2010 i flussi migratori su scala mondiale diretti verso i paesi a sviluppo avanzato sono quantificabili nell'ordine di 2.600.000 persone ogni anno, e hanno origine per circa metà dall'Asia, quindi dall'America latina e dalle zone caraibiche per circa il 30%, infine in minor misura dall'Africa. Con tali cifre, le migrazioni in corso non possono essere paragonate a quelle del passato. L'intensificazione dei flussi verso le città, gli aggregati urbani e periurbani, rappresenta molto più che lo spostamento di persone e famiglie verso migliori occasioni di lavoro e di vita: in presenza di una crescita esponenziale di povertà e disuguaglianze, si tratta piuttosto di un enorme movimento di riequilibrio delle opportunità tra mondo povero e mondo ricco, un fenomeno che è stato definito «urbanizzazione della povertà» e che in verità sintetizza due diverse dinamiche: l'inurbanamento di masse povere e poverissime all'interno dei paesi o, soprattutto, attraverso i confini nazionali, e la produzione "dall'interno delle metropoli" di un crescente numero di gruppi in stato di marginalità. Di recente, il Rapporto *The Challenge of Slums* pubblicato da UN-HABITAT, l'Agenzia dell'ONU per gli insediamenti umani, ha permesso di avere, forse per la prima volta, un quadro globale della crescita del processo di urbanizzazione. Al momento, 2,8 miliardi di persone vivono in aree urbane: nel 2030 saranno 4,9 miliardi. Sei abitanti del pianeta su dieci vivranno quindi nelle città. Soprattutto nelle megalopoli del cosiddetto Terzo Mondo: dei 2,1 miliardi di persone che andranno ad accrescere la popolazione urbana, infatti, ci si aspetta che solo 28 milioni vadano verso i centri urbani dell'Occidente, mentre quasi tutto l'aumento riguarderà i Paesi a basso reddito. In sostanza, accade che il Terzo Mondo cresce al ritmo di una città di un milione di abitanti ogni settimana.

Questa evoluzione verso l' "urbanizzazione totale" è quasi arrivata al suo culmine in Europa, così come in Nord America e nella maggior parte dei Paesi del Sud America, mentre ogni nuovo incremento della popolazione interverrà nelle città del mondo in via di sviluppo le cui dimensioni raddoppieranno da qui al 2030. Il grande movimento verso le aree urbane ha provocato – e provocherà ulteriormente – la creazione di *slums*, termine che il Rapporto di UN-HABITAT utilizza per definire una complessa varietà di situazioni che in altre lingue sono indicate con specifici nomi locali, e spesso con più di uno per la stessa lingua.

Sebbene il termine "slum" sia applicato a una grande varietà di tipologie di insediamento urbano, ciò che le accomuna è il fatto di essere delle aree caratterizzate da isolamento sociale ed economico, proprietà terriera irregolare e condizioni sanitarie e ambientali sotto standard. Le popolazioni che abitano gli *slums* del mondo sono identificabili in tre gruppi sociali:

- ceti sociali autoctoni impoveriti;
- masse di inurbati (migrazioni interne ai singoli paesi);
- immigrati da altri paesi.

4. La città-mondo

La città contemporanea, sotto tutte le latitudini, è sottoposta alla pressione degli spostamenti di popolazioni che dalle periferie del mondo si muovono verso gli agglomerati urbani. Questi spostamenti mettono in crisi la dimensione fisica delle città, i suoi confini materiali e immateriali, la gerarchia degli spazi urbani, prima distintamente suddivisa tra centro e periferia. Aree dell'estrema periferia, in una caotica dinamica di deindustrializzazione e trasformazione urbana, si presentano come salti nel paesaggio: territori di asincronie, di incoerenze di tempi e spazi di vita. Tra edifici e centri commerciali, zone di servizio, nuovi territori dello svago e del consumo, si producono aree di margine, vuoti urbani, spazi abbandonati o in attesa di destinazione. Terre di nessuno, interstizi dove si attesta la nuova povertà urbana, le *enclaves* della cittadinanza diminuita e precaria, le baracche delle braccia da lavoro a basso costo e a pochi diritti. Le nuove baraccopoli costituiscono uno degli scenari della città-mondo: secondo la definizione dell'antropologo Marc Augé, la globalizzazione economica produce contemporaneamente il "mondo-città" (un effetto di omologazione, per cui la velocità degli scambi e dei movimenti rende l'intero pianeta una mega città virtuale) e la "città-mondo" (un effetto di differenziazione, e cioè la compresenza nelle grandi aree urbane di tutte le contraddizioni, i conflitti che in passato erano riscontrabili a livello mondiale, nella diversità tra aree geografiche e paesi). La città-mondo porta con sé una nuova territorialità, nuove linee di demarcazione fisica e sociale, una nuova gerarchia degli spazi urbani, nelle quali mura materiali e simboliche separano i diversi "mondi" e rappresentano il rifiuto di comunicazione all'interno della città, ma anche il rifiuto della presenza di popolazioni "estrane". Ciò genera una crisi delle forme della convivenza urbana e della coabitazione, e l'emergere di atteggiamenti difensivi, che si alimentano delle modalità allarmistiche attraverso le quali il discorso pubblico (politico, istituzionale, mediatico) "costruisce" l'immigrazione.

Sono diversi gli elementi che incidono nella costruzione di un quadro potenzialmente conflittuale: situazioni di disagio sociale e territoriale di popolazioni locali “prossime” fisicamente ad insediamenti irregolari; le preoccupazioni legate alla competizione per le decrescenti risorse pubbliche; la visibilità degli immigrati negli spazi pubblici; tensioni di tipo locale legate alla presenza (soprattutto se visibile) di comportamenti sgraditi o illegali di gruppi immigrati.

Va ricordato, a questo proposito, che non sempre situazioni di abitare precario o informale riguardano quartieri o aree degradate: a volte l'enfatizzazione delle condizioni negative dei contesti locali (i quartieri e le aree “sensibili”) è proprio uno degli elementi della strategia di drammatizzazione della presenza degli immigrati.

È proprio l'immigrazione il punto in cui più sono visibili le nuove condizioni di povertà abitativa e le difficoltà che la questione pone alle politiche sociali e della casa. La condizione di svantaggio nell'accesso all'abitazione degli immigrati riguarda ogni grado della loro condizione economica e del loro inserimento sociale. Nonostante la grande varietà di condizioni, che d'altra parte riflette la varietà delle figure e delle condizioni dell'immigrazione, il dato generale è una massiccia sovra-rappresentazione degli immigrati in tutta la gamma delle situazioni di disagio e di esclusione abitativa. Il dato più eclatante, però, riguarda l'incidenza della componente immigrata nelle situazioni di più acuto disagio, fino all'esclusione conclamata, e il fatto che queste situazioni riguardino non di rado anche immigrati che hanno un qualche lavoro e un qualche reddito.

Un'idea del carattere inedito e delle dimensioni di questo fenomeno è fornita da due dati: l'incidenza di situazioni di *homelessness* tra gli immigrati, e la comparsa di insediamenti illegali nelle grandi città e in generale in tutto il territorio, abitati in larga parte da immigrati di recente arrivo. Situazioni marginali e transitorie di abitare improvvisato che riguardano gruppi di immigrati nella prima fase del loro percorso di inserimento sociale e lavorativo, o nelle fasi regressive dei percorsi migratori, alla ricerca di una possibilità minima di sopravvivenza quotidiana.

5. Lo scenario globale ed europeo delle migrazioni

Le migrazioni globali sono un fenomeno tra i più difficili da misurare. Le difficoltà attengono alla comparabilità delle statistiche e delle normative sull'immigrazione di ciascun paese. Le stesse definizioni di “immigrato”, come di “immigrazione di lungo termine” e “migrante stagionale” sono estremamente eterogenee. Le organizzazioni internazionali che si occupano di migrazioni, di rifugiati e richiedenti asilo (OECD, *United Nations*, MIP, UNHCR), e le istituzioni con compiti statistici (ad esempio, *Eurostat*) hanno comunque provveduto ad armonizzare nel tempo i criteri e gli indicatori alla base delle statistiche Internazionali, e ad oggi si dispone di un quadro sufficientemente esauriente per definire gli scenari di fondo e alcuni dati più puntuali. Per il continente europeo e in particolare per i paesi aderenti all'Unione, la maggior parte della crescita netta dell'immigrazione proviene (e andrà accentuandosi) dall'Europa dell'est e include sia spostamenti dai paesi neocomunitari ai paesi EU15, sia da paesi terzi confinanti che recentemente hanno già prodotto notevoli spostamenti di persone, in particolare dall'Ucraina, la Georgia e la Russia, verso i paesi EU27.

Tra i paesi terzi non confinanti, invece, i flussi di maggiore consistenza provengono, e proseguiranno nel futuro, dalla Cina e dall'America Latina (specialmente verso la Spagna). Tra i dati emergenti si segnala:

- l'aumento della componente femminile dei flussi migratori, sia ai fini di ricongiungimento familiare di primo-migranti maschi, sia per i movimenti migratori di donne sole. Per esempio sono notevoli i flussi di donne dalle Filippine, dalla Repubblica Domenicana, dall'Ucraina tra gli altri;
- la crescita dell'immigrazione "temporanea" legale; questa avviene sulla base dei programmi stagionali messi a punto per far fronte alla domanda di lavoro nei settori maggiormente dequalificati e tendenzialmente disertati dagli autoctoni;
- cresce anche l'area dell' "immigrazione umanitaria". Gli arrivi che hanno all'origine carestie, guerre, repressioni politiche ecc., hanno aumentato ovunque nel mondo il numero di rifugiati e di richiedenti asilo. L'OECD ha stimato la proporzione di questo gruppo sul totale dell'universo straniero in circa il 10% dell'immigrazione di lungo termine;
- cresce, infine, anche l'immigrazione non autorizzata al soggiorno; alcune stime ipotizzano che i soggiornanti senza titolo per la permanenza legale rappresentino circa l'1-2% della popolazione residente totale nell'Unione, sebbene questo dato risulti molto variabile secondo lo Stato preso in considerazione. Un'indagine di Caritas Europa (2007) ha stimato gli immigrati irregolarmente soggiornanti nel continente (EU27) pari a circa 5 milioni.

Mentre il primo punto riguarda prevalentemente il processo (largamente maggioritario) di stabilizzazione territoriale e inserimento sociale, gli altri fenomeni sono riconducibili alla formula delle *"three waves of migration"*, che descrive un andamento che si evolve dalle migrazioni per lavoro e per processi di ricongiungimento familiare fino a movimenti "post-industriali". Tra questi ultimi, vi sono anche figure segnate da nuove forme di fragilità e precarietà esposte di conseguenza a situazioni irregolari e illegali. In molti casi queste figure non esprimono quella ricerca di stabilizzazione e inserimento che sono tipiche delle migrazioni da lavoro. Inoltre, fanno parte di questa "terza fase" gli arrivi che hanno all'origine guerre, repressione politica, e che hanno aumentato ovunque il numero di rifugiati e di richiedenti asilo, proprio nel momento in cui nei paesi di arrivo si rafforzavano gli atteggiamenti di chiusura.

Il recente processo di allargamento dell'Unione, e la previsione dell'ingresso di ulteriori paesi candidati (Turchia, Macedonia, Croazia) consiglia un'analisi ancora più dettagliata dei flussi interni ed esterni, soprattutto ai fini di valutare l'impatto su Italia e Toscana. In particolare, già durante il periodo di transizione successivo all'allargamento Europeo del 1 gennaio 2004 (con l'ingresso nella UE di 8 Stati), i più ingenti movimenti di lavoratori stranieri da paesi neocomunitari si registravano verso la Gran Bretagna, l'Irlanda, la Norvegia, e anche l'Italia (in particolare dalla Polonia). La consistenza dei flussi e la misura dell'immigrazione non autorizzata varia considerevolmente secondo le decisioni prese dai singoli paesi nell'applicare o meno il periodo di transizione (il principio della libera circolazione - *free movement* - è stato recepito in Italia a partire dall'1/1/2007, nella forma di una "moratoria di natura blanda" che ha liberalizzato l'accesso per i cittadini neocomunitari nella maggior parte dei settori in cui risultano effettivamente impiegati i lavoratori non italiani) e più in generale secondo le politiche migratorie degli Stati.

L'immigrazione illegale, tuttavia, continuerà in ogni caso per l'arrivo di persone e famiglie dai paesi terzi, e in particolare dai futuri Stati Confinanti dell'Unione, specialmente se le economie di questi paesi rimarranno deboli.

In questo caso, saranno prevedibilmente in crescita anche le pressioni nei nuovi paesi membri, o per soggiorni prolungati o in quanto paesi di transito per arrivare successivamente negli stati dell'EU15 come destinazione finale. Alcuni studi (Eurostat 2007, Caritas 2007), stimano questi flussi nell'ordine di 700 mila persone ogni anno verso l'EU27. Le aree di provenienza saranno la Russia, l'Ucraina, la Bielorussia e gli stati dei Balcani occidentali.

Prevedibilmente, l'insieme di questi processi aumenterà le tensioni circa l'impatto dei flussi nell'Unione; una ulteriore fonte di tensione sarà data tuttavia dai gruppi o minoranze etniche che già oggi vivono fuori dei confini dei propri Stati originari (Ungheresi in Romania, Polacchi in Bielorussia, Russi e Bielorussi negli Stati Baltici, Rom in varie nazioni). Le stesse difficoltà possono essere riferite alle "nuove minoranze": Vietnamiti e Armeni in Polonia, Cinesi in Ungheria. In definitiva, la presenza straniera nell'Unione Europea a 27 membri ammonterebbe, all'inizio del 2007, a circa 28 milioni di persone, il 6% del totale della popolazione Europea, di cui due terzi cittadini di paesi terzi tra i quali il 31% sono Europei extra-UE (russi, turchi e balcanici), il 21% africani (soprattutto dall'Africa settentrionale), il 16% asiatici (estremo oriente e sub-continente indiano), il 15% americani/sud-americani.

6. Disagio ed esclusione abitativa in Toscana

Al'interno del progetto di ricerca "*Housing frontline*" il gruppo di lavoro ha per il periodo 2007-2010 condotto, in un campione ampiamente rappresentativo di comuni toscani che include tutti i capoluoghi di provincia, una ricerca riguardante i luoghi e le persone per le quali l'esclusione abitativa si è tradotta in un abitare che ha assunto le caratteristiche dell'informalità e della precarietà. L'abitare informale o precario è un fenomeno interstiziale, che si rende più visibile quando interessa edifici o insediamenti che coinvolgono un numero alto di persone e famiglie, ma che resta nascosto nelle pieghe della città quando si tratta di insediamenti piccoli o piccolissimi, costituiti a volte da ripari di fortuna.

La "mappatura" viene svolta in gran parte direttamente sul campo, attraverso sopralluoghi – nei casi più importanti, ripetuti in diversi periodi dell'anno - grazie anche al contatto con interlocutori territoriali di natura diversa (associazionismo, Uffici comunali, Polizie municipali) in grado di fornire punti di vista e fonti differenti. Le rilevazioni hanno compreso i capoluoghi di provincia, i comuni non capoluogo con un numero di abitanti rilevante (oltre i 20mila) e un ulteriore campione di comuni scelti perché collocati su assi viari, ferroviari o stradali, di importanza, o comunque appartenenti ad aree, come quelle costiere, che per la loro conformazione territoriale possono prestarsi alla presenza di insediamenti di questo tipo, per un totale di 52 comuni. Gli obiettivi della ricerca sono stati di natura prettamente conoscitiva ed esplorativa di un fenomeno che si presenta indubbiamente critico da diversi punti di vista. Gli ambiti approfonditi sono stati i seguenti:

1. La rilevazione dell'entità quantitativa dell'abitare precario e delle caratteristiche della popolazione coinvolta;
2. La valutazione dei cambiamenti in atto nei flussi migratori internazionali e dell'impatto di questi nella regione, allo scopo di disporre di un quadro di contesto aggiornato utile ad eventuali azioni di intervento;
3. L'approfondimento delle dinamiche degli iter migratori, dei percorsi di inserimento e della condizione professionale e giuridica, che sottostanno a "strategie" di abitare informale;
4. L'analisi delle situazioni urbane e territoriali che eventualmente "attragono" la creazione di insediamenti precari;
5. La rilevazione degli eventuali contatti con i servizi degli enti locali interessati o con le associazioni locali del terzo settore,
6. L'analisi delle politiche (sia pubbliche che di associazioni, ONG etc.) dell'accoglienza: le diverse forme di intervento per dare risposta alle esigenze – in particolare di *accommodation* – relative alla fase di arrivo/primo insediamento;
7. La valutazione dell'efficacia dei sistemi di accoglienza per l'emergenza abitativa connessa a questo tipo di fenomeno.

Le profonde trasformazioni all'interno del fenomeno dell'immigrazione, i nuovi flussi dall'Est Europeo di rom e non-rom, l'impoverimento grave di fasce della popolazione italiana, la crisi delle tradizionali politiche sociali e abitative, l'insostenibilità degli affitti da parte di un sempre maggior numero di famiglie italiane e straniere, ecc.: elementi di natura diversa hanno concorso a delineare l'abitare precario (edifici occupati, baracche, ripari di fortuna...) come un fenomeno ampio, che riguarda differenti gruppi sociali, culturali, o persone di nazionalità differenti, a volte accumulate da uno stesso status giuridico (quello di rifugiato, ad esempio), e dal carattere strutturale, che evidenzia la difficoltà di approcciarsi ad esso con gli strumenti consolidati.

Lo scenario complesso derivante dal lavoro di ricerca necessiterebbe, di una descrizione e di una comprensione profonda non solo dei fenomeni a livello macro, ma della concretezza delle situazioni di vita a livello micro, che raccolgono in sé spesso sofferenze (abitazioni insicure, difficili scelte legate alla migrazione, discriminazioni subite ecc.), ma anche notevoli ricchezze sociali e capacità custodite all'interno delle relazioni familiari. Chi sono le famiglie/personone che vivono in condizioni di abitare precario? Quali storie di vita hanno? Quali carriere abitative? (Utilizziamo il concetto di carriera come «organizzazione in sequenza di situazioni di vita», Hannerz 1980). Quali "percorsi" migratori? Quali le risorse interne? Quali risorse si sono costruite sul territorio (amicali e/o professionali)? Quali i significati che gli individui attribuiscono all'ambiente nel quale vivono?

Proprio la possibile emersione di queste ricchezze può diventare opportunità per pensare soluzioni mirate e non generiche, percorribili e percepite come fattibili dalle persone. Il raggiungimento di una conoscenza reciproca (tra chi è in situazione di esclusione abitativa e chi è preposto – politico od operatore – alla ricerca di un tentativo di risoluzione) permette – insieme ad una progettualità non dettata dall'emergenza – di costruire realmente con le persone attraverso sperimentazioni locali e ad hoc delle possibilità abitative e di insediamento su un territorio. Sperimentazioni che escano fuori dalla schema contratto-accompagnamento della singola famiglia, per abbracciare un approccio di contesto senza dimenticare le specificità dei singoli casi.

7. Una geografia della povertà

Partendo dalla mappa che l'esclusione abitativa nell'area metropolitana fiorentina disegna, è possibile individuare le strategie delle persone e famiglie che si trovano costrette a vivere nelle baracche: accanto a situazioni (solitamente di piccola e media consistenza) ricavate negli spazi interstiziali del centro città, si trovano in ordine apparentemente casuale luoghi nella piana e alcuni episodi fuori città in direttrici diverse.

Non vi sono, a una prima lettura, dinamiche leggibili, ma in realtà la mappa degli insediamenti informali disegna l'incerto processo di trasformazione dei sistemi economici, territoriali e infrastrutturali nella loro dialettica con i centri e gli strumenti di governo del territorio. Un processo che presenta contraddizioni e discontinuità, che produce aree di margine, vuoti urbani, spazi abbandonati o in via di trasformazione, nuovi spazi dello svago e del consumo. Un processo che comporta asincronie, incoerenze di tempi e spazi nei quali l'abitare informale trova quella transitoria permeabilità che la città compatta del centro storico e delle periferie consolidate non concede quasi mai. Si è prodotto un distacco, una rottura tra la città e il suo rovescio, a prima vista di difficile ricomposizione. E tuttavia, le due città – quella ufficiale e quella invisibile – si confondono non solo spazialmente, ma anche e soprattutto dal punto di vista diacronico. Allora, le aree prima industriali, sono adesso vuote. Gli immobili a destinazione pubblica, prima funzionanti, sono oggi anch'essi vuoti. Il mutare della città, il suo stesso estendersi anche oltre la periferia storica, nei luoghi della frontiera urbana, offre continuamente occasioni di permanenze, instabili e opache, a chi ne è stato espulso, e così si riplasma una volta di più, ma su di un altro livello: città invisibile, proibita e delle "vite di scarto".

Le politiche di governo urbano le percepiscono come zone da risanare, riqualificare, territori incerti in attesa di essere conquistati alla città, vuoti urbani da restituire alla comunità attraverso rassicuranti operazioni di recupero. Nell'area fiorentina l'abitare precario oscilla tra una dimensione di rivendicazione politica, grazie al ruolo storicamente svolto dal Movimento di lotta per la casa, che con le sue occupazioni ha disegnato una mappa degli edifici vuoti, abbandonati, talvolta di notevolissima dimensione e per lo più oggetto di progetti di riuso a fini privati (Casa Luzzi, l'ex CNR in via delle Tre Pietre, ma anche scuole non più utilizzate come in viale Guidoni o la Ottone Rosai), e più di una struttura ministeriale o ex aziende sanitarie e ospedaliere); e la ricerca dell'invisibilità – propria delle baraccopoli e dei ripari di fortuna – che è una delle strategie difensive degli occupanti (contro gli sgomberi, per esempio) ma al contempo produce anche una spinta alla marginalizzazione che introietta il rifiuto della società, e si salda con l'inesistenza di qualsiasi occasione abitativa accessibile. Se si dispone "l'altro urbano" su di una cartografia, emerge la geografia degli immobili occupati, in parte consistente disposta nel centro città; ma non solo, quindi la costellazione degli spazi di risulta, dove trovano posto micro-insediamenti al massimo grado di informalità, dispersi nelle aree soprattutto di verde non attrezzato (il "terzo paesaggio" di Gilles Clément) a macchia di leopardo nei quartieri, nei parchi e nei giardini ma con un'attrazione per le prossimità del fiume, dove i tracciati della pianificazione e delle prassi urbanistiche ed edilizie necessariamente si smagliano. E ancora la spinta centrifuga che espunge le baraccopoli e gli accampamenti di camper e

roulotte verso il Quartiere 5 e oltre, nei comuni intermedi tra Firenze e Prato, dove è la de-industrializzazione e il suo intorno inabitabile a costituire un'unica, indistinta, occasione di sistemazione per chi cerca l'invisibilità. Non a caso le aree miste manifatturiere-commerciali (della città o delle sue funzioni si ha comunque necessità), dell'Osmannoro e del comune di Calenzano sembrano prestarsi all'abitare informale, come un'area esclusivamente produttiva non potrebbe, né si segnalano episodi di marginalità abitativa in quello che pure è il distretto industriale per eccellenza, Prato, dove sono inesistenti le sistemazioni precarie nel centro città. Un'unica frattura nella geografia dell'abitare urbano sembra dunque rendersi visibile: quella delle due sponde del fiume. Poche e scarsamente significative le occupazioni in Oltrarno, molte e eterogenee quelle del versante nord. Altre fratture, ma piuttosto fondate sulla tipologia dell'insediamento anziché sulla loro localizzazione, si manifestano: ripari di fortuna al centro, insieme agli immobili la cui funzione originaria era direzionale o residenziale, e le restanti tipologie di insediamento – camper, baracche, ex edifici produttivi sulla direttrice verso Prato. La prima è indubbiamente quella meno attesa; include accampamenti negli interstizi del centro della città (San Salvi, Anconella, Cascine), ma va smorzandosi appunto nel quartiere 5, facendo emergere quali luoghi dell'abitare precario le prossimità delle infrastrutture ma tutt'altro che distanti dai normali isolati residenziali (Piagge, Novoli), o ancora semplici interstizi metropolitani che, come dimenticati nel processo dell'odierna densificazione, offrono occasioni provvisorie per piccoli gruppi. A questa divaricazione se ne affiancano altre due, che tendenzialmente vi si sovrappongono, e che fanno riferimento da un lato alla cronistoria degli insediamenti, dall'altro al numero delle persone coinvolte.

8. I luoghi della ricerca

L'indagine riguardante il territorio Toscana, proponendosi obiettivi conoscitivi di natura esplorativa oltre che di stima quantitativa dell'estensione del fenomeno, accoglie come criterio guida la definizione di “*slum*” adottata da UN-HABITAT che fa riferimento alla presenza in un insediamento umano di dimensione variabile, di almeno uno dei seguenti fattori:

1. Mancato accesso ad acqua potabile (indicato nella disponibilità di almeno 20 litri pro-capite per famiglia, ad un prezzo, dove esistente, che non rappresenti un considerevole onere per il nucleo in questione, e cioè non sia equivalente ad un'ora di lavoro giornaliero di remunerazione).
2. Mancato accesso a servizi igienici (anche se collettivi).
3. Indisponibilità di sufficienti superfici abitabili interne all'alloggio (il livello minimo accettabile di sovraffollamento è non oltre tre persone per stanza, e almeno 4 mq pro-capite).
4. Sistemazioni edificate con materiali non durevoli (la soluzione alloggiativa non è in necessità di lavori di ristrutturazione “fondamentali”, o non è edificato con materiali tossici o su siti pericolosi).
5. Mancanza di certezza del titolo di godimento (secondo le normative vigenti).

È evidente che il termine “*slum*”, nel contesto internazionale, evoca insediamenti di grande ed anche grandissima dimensione alle periferie delle megalopoli dei paesi in via di sviluppo: estesissime parti urbane letteralmente autocostruite dalla popolazione inurbata o comunque marginale in economie deboli o poverissime, e proprio per questo imparagonabili al contesto toscano, dove il fenomeno degli insediamenti informali assume ovviamente forme diverse e in parte già descritte.

La proposta di classificazione avanzata da UN-HABITAT, che qui comunque accogliamo nella sostanza (consente infatti di circoscrivere con un criterio efficace un fenomeno che è in sé sfuggente per definizione) deve perciò essere ricontestualizzata e soprattutto resa più flessibile.

In base a questi criteri, possiamo includere nella nostra rilevazione:

- l’occupazione abusiva di immobili (o parti di essi) o strutture, che secondo le situazioni può essere contraddistinta dal mancato accesso ai servizi primari (indicatori 1 e 2), ma anche da problematiche di sovraffollamento e, soprattutto, dall’illegalità della permanenza;
- aree autocostruite con materiali non durevoli;
- roulotte, camper, “tendopoli”;
- ripari di fortuna con un certo numero di persone.

Nel caso toscano, è l’immigrazione a essere maggiormente coinvolta nelle fasce dell’esclusione abitativa sebbene, anche se la parte più debole della popolazione italiana in grande difficoltà nell’accedere ad un alloggio è presente in alcuni insediamenti e più in generale costituisce una parte non irrilevante dei senza dimora. Le principali determinanti di questa marginalizzazione di una parte dell’universo immigrato – indubbiamente la più debole dal punto di vista delle risorse – risiedono nelle rigidità delle politiche migratorie nazionali, nella mancata predisposizione di modelli efficaci di accoglienza, e nella odierna configurazione del sistema abitativo italiano e toscano, che minimizza le possibilità, per questo gruppo sociale (ma non solo per questo) di accedere a soluzioni alloggiative stabili a prezzi sostenibili. Accanto alla quota, assolutamente maggioritaria, di persone e famiglie di origine straniera che si è inserita positivamente nella società locale, esiste perciò una crescente minoranza di gruppi in condizioni di particolare disagio, che pur non vivendo una particolare condizione di povertà e di marginalità, è costretta a reperire soluzioni abitative informali e precarie. Si è assistito, negli ultimi 2-3 anni, ad una intensificazione dei fenomeni di insediamento informale o abusivo: non solo micro-insediamenti diffusi nelle aree meno visibili della città diffusa, ma anche l’utilizzo di capannoni, di aree industriali dimesse e immobili pubblici vuoti (anche nel centro delle città) e, nella costa, di ex-campeggi o tendopoli improvvisate nelle vicinanze delle infrastrutture stradali e portuali, secondo dinamiche che incontrano i processi di marcata trasformazione del panorama urbano.

Oltre alle popolazioni di origine Rom e Sinti, i gruppi maggiormente interessati dall’abitare informale e precario sono provenienti dall’Europa dell’Est, sia dai paesi neo-comunitari che dai paesi terzi confinanti. In quest’ultimi casi, non risultano ancora sufficientemente strutturate le reti comunitarie di mutuo aiuto che solitamente intervengono, nella fase di primo ingresso dei percorsi migratori, a fornire soluzioni abitative provvisorie ma comunque “semi-stabili”.

L'abitare informale risulta così da un lato una dura condizione necessaria di chi versa in condizione giuridica di soggiorno irregolare o in stato di grave marginalità economica e sociale, dall'altro funge da "luogo di transizione" in attesa di miglioramenti della propria condizione sociale (e giuridica). L'essere senza alloggio può coincidere con un periodo breve e temporaneo, o prolungarsi all'infinito. Tra le componenti degli ultimi arrivi, emerge drammaticamente la questione dei Rom della Romania.

Un'altra componente coinvolta è la migrazione "per ragioni umanitarie": profughi, richiedenti asilo, rifugiati più o meno riconosciuti nel proprio status di individui in fuga da persecuzioni, guerre, eventi calamitosi nel proprio paese di origine. E infine, come si è già accennato, vi sono i gruppi dei senza dimora italiani, e gli immigrati che sono in Italia da anni ma hanno visto il (più o meno momentaneo) fallimento dei propri percorsi di inserimento sociale e abitativo.

In questo nuovo quadro, in cui componenti significative dell'immigrazione sono coinvolte in fenomeni di emarginazione ed esclusione sociale, emerge un rischio specifico che riguarda in modo particolare i nuovi arrivi. Oltre agli immigrati arrivati recentemente, vi sono poi persone appartenenti a minoranze come i Rom rumeni, oppure emigrate per ragioni umanitarie, o ancora gruppi che praticano forme inedite di "nomadismo transnazionale" e sono alla ricerca di opportunità – per quanto precarie – ovunque queste si presentino sullo scenario europeo. Infine, più trasversalmente, vi sono comprese persone in condizione di irregolarità e occupate saltuariamente in settori ad alto tasso di informalità, la cui condizione di "non autorizzati al soggiorno" complica l'accesso all'alloggio e più in generale a condizioni di vita normali.

Una stima al ribasso di questo livello di "cittadinanza zero", escludendo i senza dimora e gli abitanti dei campi nomadi "ufficiali", conta al momento in cui si scrive di 1.700 persone in Toscana, di cui quasi 500 minori (di cui una parte in età infantile). Ma se si guarda all'intero periodo considerato, la popolazione coinvolta – includendo perciò anche coloro che ad oggi hanno lasciato il territorio o si sono sistemati in altra maniera – il totale supera ampiamente i 2mila individui, e il numero complessivo dei minorenni sale a quasi 700.

9. Uno sguardo alla situazione regionale

L'esclusione abitativa che si traduce in molti casi in abitare informale e precario è un fenomeno interstiziale e solitamente poco visibile, quindi di difficile quantificazione. Per questa ragione le stime e le informazioni illustrate di seguito, basate per gran parte su rilevazioni dirette seguite a segnalazioni di diverse fonti (associazionismo, Comuni, Polizie municipali), debbono essere intese in senso prudenziale, quali ipotesi indicative dell'entità del fenomeno. Queste stime, inoltre, escludono i "campi nomadi" ufficiali o semi-ufficiali, le strutture di accoglienza e le sistemazioni delle persone che vivono in strada. È opportuno inoltre sottolineare che la maggior parte degli insediamenti non autorizzati e delle occupazioni si localizzano nell'area metropolitana di Firenze-Prato, e a Pisa. Nei comuni toscani in cui è stata svolta la ricerca, abbiamo infatti una netta prevalenza delle presenze a Firenze, che conta almeno 1.062 persone.

Segue, a grande distanza, la provincia di Pisa, per la quale si sono stimate circa 190 persone, quindi Lucca (51), Livorno (38), Grosseto (20), Prato (12) e Siena (9). Ad oggi nessuna presenza è risultante per le altre province, sebbene ciò non significhi che non vi siano stati degli episodi, poi risolti o comunque al momento non più esistenti.

Nazionalità coinvolte

I paesi di provenienza vedono una larga prevalenza della Romania, oltre al Marocco e Albania, ma con numeri nettamente inferiori. I migranti dalla Somalia e in generale dall'Africa (fatta eccezione per il Nord di questo continente), altro gruppo di una qualche consistenza, si concentrano praticamente solo a Firenze, e in questo caso sono maggioritari gli immigrati richiedenti asilo (Somalia, Eritrea, Etiopia). Un'analisi più dettagliata della distribuzione degli insediamenti per provenienza degli occupanti viene sviluppata nei paragrafi dedicati alle singole zone.

Richiedenti asilo

Un particolare gruppo coinvolto, cui si è già accennato, è quello dei migranti “per ragioni umanitarie”: profughi, richiedenti asilo, rifugiati più o meno riconosciuti nello status di individui in fuga da persecuzioni, guerre, eventi calamitosi. In diversi casi, queste persone hanno beneficiato per un periodo limitato di tempo, delle strutture afferenti al PNA (attuale SPRAR), ma alla fuoriuscita da queste non è stato possibile il reperimento di un alloggio, il che le ha portate verso sistemazioni precarie e ad una richiesta di aiuto verso il mondo dell'associazionismo che anche i dati dei Centri di Ascolto Caritas sottolineano.

Condizione professionale

La condizione occupazionale dei gruppi segnalati è per la gran parte nel settore informale, al nero soprattutto in edilizia per gli uomini e nel lavoro di cura domiciliare per le donne. Molti anche i casi di sostentamento tramite elemosina e “lavavetri”, soprattutto per quanto riguarda i rumeni. La condizione di irregolarità del soggiorno, le stesse condizioni di vita e povertà di competenze, ma anche la semplice mancanza della residenza anagrafica rendono difficoltosa se non impossibile per molti la ricerca di un'occupazione anche al nero.

10. La situazione nell'area metropolitana fiorentina

Firenze

Come nel caso delle precedenti rilevazioni, la principale distinzione che possiamo tracciare è quella tra “circuiti” del Movimento di Lotta per la Casa in immobili occupati, e la restante parte degli insediamenti, nei quali vivono popolazioni isolate dal contesto, in condizioni notevolmente peggiori per quel che riguarda le sistemazioni, talvolta del tutto inesistenti, per i rischi ambientali e interni, le condizioni igienico-sanitarie. Si tratta di insediamenti in ex fabbriche, in roulotte o camper, in baracche autoconstruite, ma anche “a cielo aperto”. La dimensione è più ridotta, ma vi è da tempo almeno una concentrazione di Rom rumeni nell'area industriale dell'Osmannoro, in diversi siti di gruppi peraltro collegati in via parentale o amicale. Area che all'inizio del 2010 è stata interessata da un drammatico sgombero messo in atto dal Comune di Sesto Fiorentino.

Ad un primo sguardo, si possono distinguere almeno 3 diverse situazioni:

1. Le occupazioni di immobili legate al Movimento, numericamente importanti. Luzzi vicino a Pratolino, nel comune di Sesto Fiorentino (215 persone alla fine del 2009, circa 40 al luglio 2010); l'ex clinica di Poggiosecco nei pressi di Careggi (250); l'ex Meyer in via Fra' Buonvicini (140 fino allo sgombero del 14 giugno 2010). Alle quali vanno aggiunte Via del Fosso Macinante, occupazione nata dopo l'incendio dell'ex asilo di Viale Guidoni e durata fino ad aprile 2010 (90 persone) e Monte Uliveto (100 persone), Viale Matteotti (90). Le occupazioni raccolgono la gran parte delle persone in situazione di abitare precario, per un totale di circa 730 persone, inferiore al dato dell'anno precedente per l'incendio di Viale Guidoni, lo sgombero "soft" del Meyer e lo svuotamento quasi totale del Luzzi. Gli edifici occupati sono ex stabili produttivi, ex residenziali o la cui funzione originaria era di natura direttiva o sanitaria (in grande maggioranza). In questi – nonostante l'apertura del Centro Polifunzionale – si trovano ancora molti richiedenti asilo, di nazionalità somala, eritrea e etiopica, alcuni dei quali in precedenza sono stati ospiti delle strutture convenzionate con gli enti pubblici del PNA (attuale SPRAR). La maggioranza, come si vedrà, è però costituita da rumeni, seguiti da marocchini, albanesi e italiani. Nel dato complessivo sono inserite anche le occupazioni degli alloggi Erp.
2. Insediamenti in baracche, edifici abbandonati, abitati da immigrati dall'Europa dell'Est, in larga parte rumeni (rom e non rom). Le caratteristiche principali sono la mobilità sul territorio e la precarietà delle sistemazioni, oltre alla particolare debolezza socio-economica delle persone coinvolte.
3. Giacigli di fortuna, riguardano alcune persone provenienti dal Maghreb e dall'Est Europa, in particolare rumeni anche rom, e albanesi, per i quali la strada diventa quasi una tappa obbligatoria della propria esperienza migratoria. Spesso condividono alcuni luoghi urbani con persone italiane che vivono in strada da anni e che non rientrano nella presente rilevazione.

Per gli immigrati albanesi, marocchini e rumeni non rom si tratta in prevalenza di uomini soli e occupati saltuariamente. Per alcuni piccoli gruppi di rom rumeni si tratta di coppie imparentate che in molti casi hanno lasciato in patria i propri figli.

Le nazionalità coinvolte

Al luogo di provenienza delle persone è necessario dedicare un approfondimento. Le stime prodotte dalla ricerca fino al 2009 hanno fatto registrare l'assoluta prevalenza dei cittadini provenienti dalla Romania con circa 550 persone stimate (il 44% del totale), di cui almeno 135 donne (moltissimi nuclei familiari) e più di 150 minori. Fra i luoghi maggiormente interessati ai gruppi più numerosi di questa nazionalità erano il Luzzi (circa 180), in via Incontri (140), al Mayer in via Fra' Buonvicini (40). Come si vede, si tratta di occupazioni legate al Movimento di Lotta per la Casa delle quali è attualmente attiva quella di Via Incontri e in dimensioni minime anche quella del Luzzi. Altri gruppi di dimensioni variabili sono presenti nel Quartiere 5 – in particolare le circa 80 persone negli hangar dell'ex CIR a San Piero a Quaracchi –, oltre ai molti rom che si trovano in strada o in emergenze alloggiative a seguito dello sgombero dell'area Osmatex.

Una quota di cittadini rumeni sono Rom; si tratta di coloro le cui condizioni sono più difficoltose. È stata rilevata la loro presenza in ripari di fortuna negli “spazi interstiziali” urbani: argini dei fiumi, prossimità dei nodi infrastrutturali come arterie autostradali e ponti, baracche e tende nell’area metropolitana, estremamente nascoste e poco accessibili. Oltre che in alcune stazioni, in particolare a Firenze Rifredi. Altrettanto precarie le situazioni all’esterno dei confini fiorentini, nell’*binterland* metropolitano, dove sono state censite negli anni diverse occupazioni di ex fabbriche o aree industriali, con elevato turn-over, da parte di uomini soli (Osmatex e Longinotti). Il numero dei rumeni coinvolti in situazioni di questo tipo nell’area metropolitana è notevolmente diminuito: alla fine del 2007, la stima era infatti di quasi 800 individui. Le diminuzioni sono avvenute, gradualmente, nei diversi episodi di sgombero forzato delle occupazioni (ex CNR, Donati, S. Antonino, eccetera) e, più drasticamente, nell’area Osmatex e negli altri insediamenti di Quaracchi nel territorio sestese, oltre che alle Piagge (Oleificio Nucci, “palude”) e in altri accampamenti minori come via Pietri, via Aretina, in diversi punti lungo l’Arno in tutti i quartieri di Firenze; oltre alle vicende legate al Meyer e al Luzzi.

La seconda nazionalità per numero di presenze ad oggi, come lo era negli anni precedenti, è il Marocco: 220 persone circa, di cui poco meno di 50 donne, con almeno 30 minori. Metà circa di questi è privo del permesso di soggiorno. I migranti dal Marocco sono presenti sia negli immobili occupati dal Movimento di Lotta per la Casa (60 in via Incontri, 20-25 al Luzzi, 40 in via Matteotti, 20 al Mayer, 20 in via Monte Uliveto) sia – in questo caso per lo più senza le famiglie – in alcuni edifici di proprietà privata quali casolari e ville abbandonate, edifici industriali dimessi, e in altri insediamenti di fortuna come a Firenze nell’area dell’ex Lidò sul Lungarno, o in via Allende, entrambi temporaneamente abitati a più riprese, e a Prato. La Somalia, dopo l’apertura del Centro Polifunzionale, conta ancora circa 60 persone, in gran parte richiedenti asilo o comunque con lo status di soggiornanti per “ragioni umanitarie”. La loro presenza è pressoché esclusivamente negli immobili occupati dal Movimento, tra i quali l’ex magazzino del Mayer in via Luca Giordano, di cui parleremo più nel dettaglio in seguito.

La quarta nazionalità (insieme all’Albania) per numerosità è l’Italia, con più di 80 persone, di cui più di un terzo donne e circa 20 minori (escluse le occupazioni di alloggi Erp). Le loro condizioni alloggiative sono polarizzate tra la presenza nelle occupazioni “politiche” (dove si trovano la totalità delle donne e dei minori) e una situazione di *homelessness* alla quale qui si accenna appena per la condivisione di alcuni siti con altre persone immigrate. Gli albanesi sono stimati anch’essi in più di 80 (per circa metà privi del permesso) di cui 35 donne, e sono presenti soprattutto negli immobili occupati, sebbene vi siano anche alcuni casi di presenza nelle aree industriali dismesse. Altri sono stati sgomberati da brevi occupazioni temporanee in baracche a Prato, Empoli e a Signa nel corso del 2008. Sulle 70 presenze è il nucleo abbastanza compatto, per provenienza e condizioni alloggiative, degli eritrei, di cui la maggioranza richiedenti asilo, tutti sistemati nelle occupazioni del Movimento. Fin qui le nazionalità numericamente più grandi. Ma nella geografia dell’esclusione abitativa si trovano anche almeno altre 150 persone di cui non è stato possibile stabilire la provenienza, oltre a diversi nuclei dall’Etiopia, la Tunisia, la Polonia.

Altre occupazioni legate al Movimento di lotta per la casa

Legate al Movimento di lotta per la casa, vi sono a Firenze altre occupazioni:

- Via Aldini, 18 alloggi, 34 persone di cui circa la metà sono italiani, seguono marocchini, eritrei, kosovari. È una delle occupazioni ‘storiche’ del Movimento, esiste dal 1991. La proprietà è della ASL;
- Via Luca Giordano, 57 persone, quasi tutti uomini provenienti dalla Somalia. L’immobile ha come destinazione d’uso magazzino e rimessa, quindi non è possibile prendere la residenza. Gli occupanti hanno costituito un’associazione di mutuo soccorso, regolarmente iscritta nel registro delle associazioni di volontariato. Il Comune, con apposita delibera, ha consegnato lo stabile all’associazione. La struttura (rinominata “Kulanka”) è sede di varie assemblee e attività, anche di studenti, si tengono corsi di italiano, un supporto legale e medico (si veda <http://kulanka.noblogs.org>);
- Viale Matteotti, 90 persone, ex struttura pubblica a funzione direttiva nel centro città (prevalenza di immigrati dal Marocco, quindi somali e italiani tra gli altri);
- Via Monte Oliveto, 32 alloggi, 100 persone (italiani, rumeni, marocchini, polacchi). L’immobile è di proprietà del Demanio Militare.
- Via R. Giuliani (Asilo Ritter). 8 alloggi, 15 persone (italiani e marocchini). Gli occupanti si sono costituiti in una cooperativa (‘Chiedo asilo’)
- Via delle Porte Nuove, esistente dal 2004; 200mq, 5 alloggi, 15 persone (famiglie e alcune donne marocchine, una famiglia polacca). Di proprietà dello Stato. Gli occupanti pagano tutte le utenze;
- Viuzzo del Chiuso Mantignano. Uno stabile di ridotte dimensioni a Mantignano, nel Quartiere 4. Terratetto ex ambulatorio ASL di proprietà del demanio. 2 alloggi, 8 persone (2 famiglie marocchine e due italiani).
- Piazza Elia della Costa. Nel quartiere 3 in uno stabile condominiale, appartamenti occupati da circa 20 persone in nuclei familiari ognuno dei quali vive in un proprio alloggio; vi sono eritrei e italiani.

Occupazioni alloggi Erp

Le occupazioni di alloggi Erp sono state realizzate in maniera autonoma da cittadini che successivamente si sono messi in contatto con il Movimento. Queste occupazioni riguardano per la maggior parte italiani e in numero inferiore da marocchini. Attualmente il Movimento segue solo cinque di queste che sono comunque una parte sul totale degli Erp occupati.

Osmannoro e Sesto Fiorentino

L’area dell’Osmannoro localizzata sul confine fra i Comuni di Firenze e Sesto Fiorentino è interessata fin dagli inizi del 2000 dalla presenza di persone e famiglie – in particolare rom rumeni di diversi gruppi e provenienze – che hanno via via trovato riparo ai margini delle strutture industriali tra in capannoni e terreni abbandonati. Tra il 2004 e il 2006 si toccano anche le 300 persone: quella dell’Osmatex è la parte più interessata, da cui partirà nel 2006 l’occupazione dell’ex-Luzzi. A luglio 2008 fra sgomberi (Osmatex) e abbandoni spontanei (zona Longinotti) la presenza abitativa precaria all’Osmannoro è in continua mutazione.

A luglio/agosto 2008, si segnalavano, dunque, alcune residue presenze nell'area Osmatex (30) e nelle zone circostanti (30), mentre 10 persone tra cui dei minorenni erano ospitati (temporaneamente) nei servizi di emergenza alloggiativa del comune di Sesto. Da settembre 2008, si registravano ancora cambiamenti con il numero complessivo aumentato nuovamente (arrivando a circa un centinaio di persone) e il numero degli 'accampamenti' leggermente aumentato, occupando ora anche luoghi in precedenza non toccati, arrivando anche interessare una fabbrica abbandonata nei pressi dell'aeroporto di Peretola.

I dati raccolti (fonte: forze dell'ordine, associazionismo e sopralluoghi), ci indicano per il 2008 una presenza tra le 198 e le 215 persone e per il 2009 dalle 200 alle 250 persone rom romene. Uno sguardo approfondito sulle presenze nel corso degli anni svela l'inefficacia di politiche di intervento basate esclusivamente sulla teoria dello sgombero: le azioni di allontanamento provocano di fatto solo un temporaneo spostamento delle persone, relegandole in condizioni ancor più precarie; i gruppi tornano negli insediamenti in precedenza abbandonati o in aree limitrofe, oppure i vecchi spazi sono occupati a distanza di tempo da altre persone.

Parla per tutti il caso del folto numero di rom (circa 60) che dall'ex-Luzzi si erano provvisoriamente spostati dapprima all'ex-caserma Donati di Sesto Fiorentino, e poi, in seguito allo sgombero di questa, presso l'ex-ospedale di Fiesole; di nuovo sgomberate, sono andate al CNR e poi, infine, all'ex-scuola Ottone Rosai e ancora di nuovo al Luzzi. Queste azioni di allontanamento hanno però un cambiamento nella scelta della "tipologia" dei siti, nella mappatura effettuata dalla Polizia Municipale gli agenti hanno notato la scomparsa sempre maggiore di occupazioni permanenti e/o in edifici in muratura con la crescita di localizzazioni in terreni di risulta caratterizzate prevalentemente da giacigli, ripari di fortuna e tende. A metà gennaio 2010 l'area dell'Osmatex è stata teatro di un ennesimo sgombero che ha lasciato in strada circa 120 persone, a sostegno delle quali si sono attivate alcune associazioni del territorio fiorentino (tra cui in particolare i "Medici per i Diritti Umani") e soprattutto la Comunità Valdese che ha dato ospitalità per svariati giorni a più della metà delle persone. Coloro che presentavano gravi problemi di salute sono stati accolti dalla Caritas. Una parte – circa 20/25 – data la gravità della situazione, hanno deciso di tornare in Romania, autonomamente o con il contributo per le spese di viaggio erogato dal Comune di Firenze.

Finiti i periodi di accoglienza presso le varie strutture, buona parte di queste persone sono confluite nell'insediamento di Quaracchi dove già vi abitavano dalla venti alla trenta persone a seconda dei momenti, in buona parte collegati per via parentale con coloro che occupavano l'ex area industriale. Ad oggi, quindi, a san Piero a Quaracchi (ex-CIR) al confine fra il Comune di Sesto Fiorentino e quello di Campi Bisenzio, si registra la presenza di circa 80 persone.

Di questo insediamento è stata sempre sottolineata la situazione di particolare gravità e pericolo perché sistemato in due hangar dell'ex cantiere di costruzione della terza corsia autostradale, dove i tetti delle costruzioni sono in eternit.

A seguito di demolizioni di parte dei capannoni su richiesta dei proprietari dell'area e di un incendio che la sera del 31 dicembre 2010 rende completamente inagibile uno dei due capannoni occupati, la situazione si fa ancora più drammatica per un nutrito numero di famiglie.

A tutt'oggi anche a seguito delle ordinanze di sgombero e dell'insalubrità dell'area a seguito della presenza dei residui di amianto rilasciati dalla combustione dell'eternit a seguito dell'incendio, resta aperta la questione dell'accoglienza degli abitanti.

Calenzano e Campi Bisenzio

Spostandosi nei comuni della piana fiorentina, si rilevavano a fine 2007 e in parte nel 2008 alcuni insediamenti a Calenzano, in ex strutture produttive in disuso, poi sgomberati, ad opera di 4-5 microgruppi (soprattutto uomini soli) inferiori alle 10 persone, provenienti dalla Romania e dal Marocco.

Nel 2008 e nel 2009 l'occupazione dell'abitazione rurale in via Barberinese è confermata, così come quelle, in edifici, di via Larga e di via Petrarca, ad opera di nord-africani, mentre nel 2010 le azioni di sgombero fanno risultare questi immobili temporaneamente vuoti.

Altri insediamenti dell'area metropolitana fiorentina

I restanti insediamenti nell'area metropolitana sono di dimensione inferiore e si tratta per lo più di ripari di fortuna. Li elenchiamo in maniera sintetica con la consapevolezza di non poter affermare, in questo caso, l'eshaustività della rilevazione effettuata: Fortezza da Basso, Santa Maria Novella, Viale Lavagnini, Stazione di Campo di Marte, Stazione di Rifredi e Stazione di Statuto (soprattutto la sera e la notte); Via Aretina, Via Pisana, Ponte alla Vittoria, Piazza Baldinucci, Via San Donnino, Viale XI Agosto - V. Di Montione.

Risulta temporaneamente inesistente la presenza di persone nel Parco delle Rimembranze, così come nel sito di via Pietri (sgomberato i primi di settembre 2010) e P. Pier Vettori.

Non sono più esistenti, quasi sempre a causa di azioni di sgombero anche ripetute, le situazioni abitative di Via della Sala, dell'Anconella, del Ponte all'Indiano (riva destra), dell'ex oleificio Nucci, di Lungarno Colombo, dell'Osmatex.

11. Progettare per la povertà abitativa: 10 parole-chiave

Gli esempi nazionali e internazionali analizzati in questa ricerca fanno riferimento a fenomeni molto diversi e ovviamente presentano dei problemi di comparazione dei contesti economici, sociali, politici e soprattutto legislativi e normativi, che non consentono di ricavarne dei modelli direttamente applicabili al contesto italiano. Possiamo qui tentare di riassumere alcune parole chiave, utili alla formulazione di una proposta per il nostro contesto regionale:

- *L'urbanizzazione della povertà.* Città contemporanea, sotto tutte le latitudini, è sottoposta alla pressione degli spostamenti di popolazioni che dalle periferie del mondo si muovono verso gli agglomerati urbani. degli effetti di questo processo è chefenomeni simili si presentano in paesi con diversi livelli di sviluppo. Le politiche urbane e quelle di *housing* devono quindi confrontarsi con temi (come quello dell'autoproduzione, ma anche quello dell'abitare precario) che si riteneva non appartenessero ai paesi del mondo occidentale.

- “*Dai tuguri della disperazione ai tuguri della speranza*”. Questo slogan si riassume la strategia adottata in molti Paesi emergenti, basata sulla riqualificazione di insediamenti informali piuttosto che sulla loro distruzione. Essi sono spesso il primo punto di sosta delle popolazioni che emigrano verso la città; forniscono degli alloggi (per quanto impropri) tali da poter permettere ai nuovi emigranti di risparmiare sufficiente denaro per la loro eventuale nella società urbana. Dall’Asia (Cambogia, India, Filippine e Thailandia), così come dal Kenia, l’Africa del Sud e l’America Latina, vengono esempi di insediamenti sviluppati da organizzazioni costituite dagli abitanti a reddito basso, che mostrano un progresso impressionante nelle condizioni sociali e nel miglioramento della vita degli abitanti delle baraccopoli. Parallelamente, si è andata sviluppando una - anche nei paesi ad economia avanzata - alla interpretazione articolata delle leggi sul diritto di proprietà e al delle occupazioni abusive per fronteggiare la crisi abitativa determinata dalle speculazioni del mercato attraverso la legalizzazione e la stabilizzazione di situazioni che nascono da necessità e hanno comportato utilizzo e cura del bene. Il Rapporto *The Challenge of Slums*, pubblicato da UN-HABITAT (*United Nations Human Settlements Programme*) nel 2008, sostiene che l’ammodernamento degli *slums* esistenti è molto più efficace che la rilocalizzazione dei loro abitanti altrove e il successivo abbattimento degli insediamenti negli *slums*. Quest’ultima soluzione può creare infatti più problemi di quelli che tenta di risolvere. L’eliminazione e la rilocalizzazione distrugge senza necessità una grande quantità di alloggi in cui i poveri delle città possono permettersi di vivere, mentre le nuove case sono spesso economicamente inavvicinabili per essi, con il risultato che le famiglie di sfollati ritornano a una sistemazione arrangiata in forma di *slums*.
- *La sostenibilità*. Le nuove tendenze dell’*housing* sociale indicano di non separare il tema dell’abitare a costi accessibili da quello della sostenibilità sociale e ambientale attraverso la sperimentazione di soluzioni ecoefficienti e di nuove forme di abitare. In particolare i progetti di autorecupero nascono spesso dalla volontà limitare il consumo di suolo e di sottrarre aree o edifici dismessi alla speculazione.
- *Nuovi modelli dell’abitare*. In conseguenza delle trasformazioni sociali e demografiche in corso emergono nuovi bisogni e nuove forme dell’abitare (abitare collettivo, temporaneo, nomade, non standard ma basato su scelte intenzionali etc.) che richiedono un diverso approccio della pianificazione e delle politiche abitative improntate a maggiore flessibilità rispetto ai modelli consolidati.
- *La pianificazione aperta*. La partecipazione sociale, la pianificazione aperta hanno un impatto profondo nelle modalità di produzione dell’*housing*, e contrastano la creazione di *gated communities* per le classi più abbienti a fronte di forme di esclusione socio-spaziale delle classi più povere.
- *Politiche vicine alle persone*. L’autoproduzione non deve essere interpretata solo come una risposta alla crescente scarsità di risorse pubbliche per affrontare i problemi delle fasce deboli di popolazione, ma come una *empowerment* delle persone, di socialità e di cooperazione, di insediamenti umani più vicini ai bisogni reali degli abitanti.

- *Una dialettica creativa tra istituzioni e movimenti.* Quasi sempre le innovazioni nelle politiche che hanno portato all'autorecupero in forme creative di immobili dismessi o all'autocostruzione in forme ecosostenibili sono l'esito di lotte dei movimenti per il diritto alla casa o dei movimenti ecologisti piuttosto che di progettualità istituzionale, che mostra spesso un continuismo e una scarsa capacità di innovazione delle politiche. L'apertura al dialogo con queste forze all'interno della società è fondamentale per il rinnovamento delle pratiche di trasformazione della città in direzioni non speculative.
- *Il terzo settore abitativo.* L'autoproduzione è una occasione per promuovere o potenziare lo sviluppo del terzo settore e del sistema cooperativo che deve ritrovare i propri valori più genuini di mutualità e solidarietà.
- *Integrazione delle politiche.* Il successo dell'autoproduzione come strategia per affrontare nuove e vecchie povertà è legato al raggiungimento della sicurezza della permanenza, all'accesso al credito che può avvenire attraverso diverse modalità (mutui facilitati, microcredito, fondi di rotazione etc.) e alla integrazione con politiche sociali, sanitarie e per il lavoro.
- *La casa variabile.* Molte sperimentazioni interessanti si basano su una logica incrementale promuovendo lo studio e la realizzazione di unità abitative minime che hanno in se la possibilità di svilupparsi nel tempo man mano che la famiglia trova le risorse per il miglioramento dell'abitazione.

Riferimenti bibliografici

- Tosi A. 2006, Povertà e domanda sociale di casa: la nuova questione abitativa e le categorie delle politiche, «La rivista delle politiche sociali», n.3.
- Rabaiotti G. 2004, La ripresa della questione abitativa. Il senso di una domanda, «Territorio», n. 29-30.
- Edgar B., Meert H. 2005, Fourth Review of Statistics on Homelessness in Europe. The ETHOS Definition of Homelessness, Feantsa, Brussels.
- Marpsat M. 2005, The Problem of Definitions: Points of Similarity and Difference, paper for the CUHP thematic network conference, Brussels, 3-4 November 2005.
- Clément G. 2005, *Manifesto del Terzo paesaggio*, a cura di F. De Pieri, Macerata, Quodlibet.
- Palvarini P. 2009, *Il disagio sociale nelle regioni italiane tra povertà economica e deprivazione abitativa*, Tesi di Dottorato, Università di Milano - Bicocca, Dottorato in Studi Europei Urbani e Locali (Urbeur).
- Hannerz U. 1992, *Esplorare la città. Antropologia della vita urbana*, Bologna, il Mulino.



Favorire l'innovazione: elementi per una Legge regionale in Toscana

Corrado Marcetti, Nicola Solimano

1. Abitare difficile

Un complesso di fattori ha concorso negli ultimi anni a quella che viene definita “la nuova questione abitativa”: fattori demografici (le dimensioni dei nuclei familiari si sono ridotte, si vive più a lungo, l’immigrazione è cresciuta, le famiglie si rompono più facilmente); fattori sociali (aumenta il numero di famiglie indebolite dalla crisi, ricompare la povertà abitativa, la disoccupazione crescente accentua le disuguaglianze e la polarizzazione sociale); fattori legati ai mercati immobiliari (insufficienza di offerta sociale, riduzione delle risorse pubbliche, erosione e peggioramento dei costi dei mercati dell’affitto, crescita della rendita immobiliare). Si tratta di una situazione non solo italiana. In Europa la crisi alloggiativa riguarda ormai 70 milioni di persone mal alloggiate, delle quali circa 18 milioni sono alloggiate precariamente e 3 milioni risultano senz’altro (fonte: *International Alliance of Inhabitants*). Si tratta di persone escluse dal mercato immobiliare, a cui né i singoli stati, né le autonomie locali, né il *social housing* privato riescono ad offrire soluzioni soddisfacenti. Pur non avendo dirette competenze in materia, già con la Carta dei diritti fondamentali dell’Unione europea proclamata a Nizza nel 2000, l’Europa dichiarava che il diritto alla casa sociale è compreso tra quelli fondamentali: «Al fine di lottare contro l’esclusione sociale e la povertà, l’Unione riconosce e rispetta il diritto all’assistenza sociale e all’assistenza abitativa volte a garantire un’esistenza dignitosa a tutti coloro che non dispongano di risorse sufficienti, secondo le modalità stabilite dal diritto comunitario e le legislazioni e prassi nazionali». Più recentemente, nella della Commissione sui servizi sociali di interesse generale nella UE (2006) «fra i servizi sociali viene indicato il “*social housing*, che fornisce abitazione per cittadini svantaggiati o gruppi socialmente meno avvantaggiati».

Tutti i paesi dell’Unione Europea hanno ratificato i trattati internazionali e le convenzioni che riconoscono e proteggono il diritto alla casa: la Dichiarazione Universale dei Diritti dell’Uomo (art.25), la Convenzione Internazionale sui Diritti economici, sociali e culturali (art.11), la Convenzione sui Diritti dell’Infanzia (art.27), la Convenzione per l’eliminazione di ogni forma di discriminazione contro le donne (artt.14 e 15), la Convenzione per la protezione dei diritti umani e delle libertà fondamentali (art.8), la Carta Sociale europea (artt. 15, 16, 19, 23, 30, 31), la Carta dei Diritti fondamentali dell’Unione europea (art. 2, comma 94).

Nella pagina a fronte: riproduzione di una delle foto sull’autocostruzione delle case negli anni Settanta esposte dagli abitanti di Walter’s Way a Lewisham durante l’Open House Day del 18 settembre 2011 (foto Anna Lisa Pecoriello).

Malgrado questo riconoscimento legale degli stati membri dell'UE (spesso rafforzato dalle costituzioni e dalle legislazioni nazionali), e a dispetto dell'impegno supplementare degli stati per l'Obiettivo di Sviluppo del Millennio n. 7-11 - che prevede il miglioramento delle condizioni abitative per 100 milioni di persone mal alloggiato entro il 2020 - e della Strategia di Lisbona per l'inclusione sociale a livello europeo, il diritto alla casa è sempre più violato.

2. Il nuovo *social housing*

A partire dagli anni Ottanta (quando la recessione economica ha spinto i governi verso l'obiettivo di ridurre l'inflazione e la spesa pubblica), nel quadro di un generale ridimensionamento del *welfare* in ampie parti dell'Europa, le politiche di *social housing* sono state interessate in maniera più o meno profonda – pur nella differenza dei contesti nazionali – da tendenze analoghe: ritiro dello Stato centrale e decentramento delle politiche abitative; alienazione del patrimonio abitativo pubblico; riduzione delle risorse pubbliche; liberalizzazione dei mercati dell'affitto (Priemus, Kleinman, MacLennan e Turner 1993). Conseguentemente, si è ridotta la quota percentuale di alloggi sociali e soprattutto si è ristretto il campo dei beneficiari. Solo recentemente, quando l'intreccio tra precarietà economica e difficoltà ad accedere o a mantenere una casa si è evidenziato come un elemento centrale per la lotta all'esclusione sociale e alla povertà, l'aumento delle risorse di *social housing* è tornato ad essere una priorità per molti paesi. In tutti i paesi un elemento critico è stato individuato nella crescita delle abitazioni in proprietà e nella marginalizzazione del mercato dell'affitto, pubblico e privato. In Italia la fortissima diffusione della casa in proprietà è accompagnata da una storica esiguità dello *stock* dell'edilizia pubblica. La realtà europea, pur nelle sue differenze, è molto diversa: in Francia, Inghilterra, Germania, Irlanda, nei paesi del nord Europa la proprietà è assai meno pervasiva, il ruolo del pubblico ben più rilevante, e l'affitto (di cui l'affitto sociale è una componente non marginale) costituisce una quota cospicua del totale delle abitazioni. Nel contesto italiano e toscano l'offerta di affitto (pubblico e privato) è di recente ulteriormente diminuita, tanto a causa della bolla immobiliare che ha prodotto un'ulteriore spinta alla proprietà, che della vendita di parti del patrimonio pubblico. Pertanto, è proprio il segmento dell'affitto quello in maggiore sofferenza e dove si registrano, sul mercato privato, gli aumenti più elevati dei prezzi. Ne vengono penalizzate proprio le fasce più deboli, che fino a 15.000 € annui di reddito – vivono per il 50% in affitto. L'aumento dell'offerta in affitto è quindi considerato oggi un elemento cardine delle nuove politiche di *social housing*.

Tabella 1. Incremento prezzo medio di affitto 1999-2006 (città con oltre 250.000 abitanti) e classi di reddito delle famiglie in affitto.

Aree	Incremento % affitto	Classi di reddito	Famiglie in affitto %
Nord	110	< 10.000,00	19,7
Centro	128	10.000,00 - 15.000,00	30,2
Sud	106	15.000,00 - 20.000,00	27,2
Italia	112	20.000,00 - 25.000,00	13,1
		25.000,00 - 30.000,00	6,5
		> 30.000,00	3,3

Fonte: Censis-Sunia-Cgil, "Vivere in affitto", 2007

3. Quale "social" per il nuovo housing

Il settore del *social housing* si trova oggi a doversi confrontare con i complessi processi di cambiamento che stanno interessando i territori urbani e la società. La domanda di alloggi sociali è esposta innanzitutto alle pressioni delle dinamiche demografiche e sociali. La speranza di vita si è allungata, il tasso di fertilità è diminuito, e di conseguenza la popolazione europea sta invecchiando – secondo stime Eurostat la percentuale di ultraottantenni è destinata a triplicare nel 2050. La dinamica che vede la riduzione della dimensione dei nuclei familiari non riguarda però solo gli anziani, ma la società nel suo complesso: aumenta la percentuale di nuclei composti da una sola persona, e parallelamente aumenta il numero di nuclei familiari che domandano un alloggio. Ciò indipendentemente dal fatto che la popolazione aumenti o diminuisca.

All'aumento della popolazione – o a controbilanciarne la diminuzione – contribuisce l'alto livello di immigrazione verso i Paesi europei, in particolare dell'Europa meridionale e occidentale. La disponibilità di un alloggio adeguato diventa per loro condizione essenziale per evitare un destino di esclusione sociale nel paese di arrivo. Gli immigrati e le minoranze etniche esprimono quindi a loro volta nuove domande abitative, che finiscono con l'esercitare pressioni sul settore abitativo sociale. Sulla base di queste dinamiche demografiche e sociali, cambia dunque il profilo degli utenti di *social housing*: ci si allontana dal modello tradizionale di famiglia, mentre aumentano le cosiddette famiglie atipiche (famiglie allargate, nuclei di un solo componente, famiglie monogenitoriali), e si registra una forte presenza di immigrati. Il *social housing* deve quindi rispondere a queste nuove domande e bisogni. diversità dei contesti nazionali e locali produce ancora oggi differenti definizioni e pratiche per il nuovo *social housing*.

Questa espressione di provenienza anglofona ha conosciuto nel nostro paese una grande diffusione, motivata dal bisogno di innovare le tradizionali politiche abitative sociali, che dagli anni Ottanta hanno iniziato a manifestare la loro inefficacia. Si erano infatti basate tanto su una insufficienza quantitativa, che su un numero limitato di strumenti, sostanzialmente due: l'offerta pubblica di abitazioni in affitto a canone sociale (l'edilizia sovvenzionata, oggi Edilizia residenziale pubblica) e il sostegno alla costruzione di case in proprietà (l'edilizia agevolata, tipicamente realizzata da cooperative di abitanti o da imprese).

L'adozione dell'espressione *social housing* coincide quindi tanto con la crisi del vecchio sistema, che con il diffondersi di politiche di liberalizzazione dei mercati, e quindi con l'idea che il pubblico non debba essere l'unico attore delle politiche abitative sociali. In particolare nella declinazione italiana, questo ha voluto dire una forte riduzione dell'edilizia pubblica, mentre il partenariato con gli attori privati ha spostato priorità e risorse verso le fasce più solvibili del disagio abitativo. Una efficace politica di *social housing* deve armonizzare le risorse e le opportunità di accesso verso tutte le articolazioni della povertà abitativa, come intesa nella definizione che segue.

Si tratta di un impegno non facile, non solo o non tanto per la difficoltà di conciliare ritiro del pubblico e fini sociali, ma perché un simile modello regolativo implica una diversa nozione di *welfare* e una diversa nozione di *social housing*.

Un passaggio di modello tanto più problematico in un momento in cui le forme del disagio abitativo tendono fortemente a polarizzarsi: da un lato la crisi ha indebolito, anche sotto il profilo dell'accesso alla casa, fasce sociali sinora considerate relativamente "sicure" e fuori da rischi di disagio; dall'altro, crescono le forme di disagio grave e di vera esclusione abitativa, in assenza di risposte adeguate da parte dell'edilizia residenziale pubblica e di misure specifiche per fronteggiare la povertà abitativa. Un risultato evidente di questa nuova situazione è l'estensione della "domanda abitativa sociale", cioè della platea dei soggetti a cui potenzialmente indirizzare l'offerta di *social housing* (Tosi 2006).

Semplificando, e senza la pretesa di sistematizzare definitivamente questioni che anche in letteratura sono ben al di là dell'essere condivise, è possibile considerare almeno tre diversi fronti critici:

- La "normale" domanda abitativa, cioè quelle quota della domanda che non ha titolo (ad esempio perché supera i limiti di reddito previsti dai bandi) per accedere all'edilizia residenziale pubblica, ma non ha le risorse autonome per accedere all'acquisto o all'affitto ai costi di mercato, e che presenta sostanzialmente un disagio da onerosità dell'alloggio. Si tratta di una situazione inedita e in diffusa crescita quantitativa nelle società moderne. Vi rientrano quelle situazioni che nel dibattito corrente si definiscono come "fascia grigia".
- La domanda "molto sociale" (mutuando un'espressione – *très social* – introdotta nelle politiche di *housing* negli anni Novanta in Francia), espressa da fasce più povere, che tradizionalmente si rivolgono all'edilizia residenziale pubblica ma non trovano adeguate risposte per la cronica insufficienza di questa. In questa fascia convivono, con diversi dosaggi, situazioni di debolezza economica, problematiche sociali, difficoltà abitative.
- Infine la domanda espressa dalle fasce più marginali e dall'area dell'esclusione abitativa, alla quale sono destinati pochi e precari interventi di assistenza alloggiativa (albergazioni, affittacamere, strutture destinate a figure specifiche come i senza dimora, gli anziani, gli immigrati, etc), oppure le "politiche negative" degli sgomberi di aree o edifici occupati irregolarmente. I fattori del disagio sono marcatamente "sociali", ma la casa assume un ruolo relevantissimo come difesa ultima dal depauperamento delle risorse individuali che inibisce in modo irreversibile qualsiasi possibile percorso di inclusione.

È una constatazione che la parte largamente maggioritaria delle risorse e delle azioni sia stata indirizzata, in questi ultimi anni, alla prima fascia. Per una somma di ragioni del tutto comprensibili: prevenzione della povertà, contemperamento tra risorse/interessi pubblici e privati, delegittimazione di interventi verso le classi più povere (che comprendono massicciamente anche figure stigmatizzate, come immigrati e zingari) e verso i quartieri dell'edilizia residenziale pubblica su cui grava spesso lo stigma di spazi del degrado e dell'insicurezza. La priorità dell'estensione dell'offerta in affitto deve a nostro avviso essere articolata sulle diverse fasce del disagio abitativo, senza penalizzare l'area "molto sociale", nei confronti della quale permane una preoccupante carenza di offerta. Si tratta di un problema importante, con cui si stanno misurando molte delle esperienze – in Italia e in Europa – che si muovono nella direzione di una innovazione del *social housing*.

La scommessa è grande: come conciliare la necessità “di pubblico interesse” di realizzare una offerta significativa anche per fasce di reddito basso e bassissimo (con canoni necessariamente bassi e bassissimi) con le esigenze economico-finanziarie degli operatori dell'*housing*, che tendono altrimenti a privilegiare interventi diretti a utenti e fasce di reddito che garantiscano una più sicura solvibilità e sostenibilità finanziaria degli interventi.

4. Il *social housing*: non solo pubblico, non meno pubblico

I Paesi membri dell'Unione europea si caratterizzano per l'eterogeneità delle situazioni abitative nazionali e delle politiche adottate: il concetto di *social housing* tende quindi a variare da un Paese all'altro (Baldini e Federici 2008). Se generalmente il concetto di *social housing* è identificato con gli alloggi sociali dati in affitto, le più recenti declinazioni del tema gli attribuiscono un significato e una portata operativa decisamente più ampia: servizi, riqualificazione urbana, sostenibilità ambientale, coesione sociale. Un elemento centrale per la valutazione e la comparazione delle politiche di *social housing* è il ruolo delle autorità pubbliche centrali e locali: le politiche abitative sono necessariamente selettive, determinano cioè la platea dei beneficiari e il valore del bene-abitazione. Sul piano teorico, gli argomenti che possono giustificare il coinvolgimento pubblico si fondano su considerazioni di efficienza e di equità, laddove il mercato – anche dove sia in grado di allocare risorse in modo molto efficiente – risulta invece esposto ad una serie di variabili che ne indeboliscono il ruolo sotto il profilo dell'equità dell'offerta.

È questa la ragione per la quale molti paesi europei, pur aprendo in maniera significativa il campo del *social housing* ad agenzie private o a soggetti non profit, continuano a mantenere un ruolo nella produzione diretta di alloggi come forma di regolazione e di riequilibrio dell'offerta complessiva. In Francia, dove la liberalizzazione dei mercati è stata massiccia, la produzione pubblica di alloggi costituisce ancora oggi una quota attorno al 18-20% delle nuove costruzioni. a una opinione diffusa, pluralizzare i soggetti e le azioni di *social housing* non richiede un minor ruolo del pubblico, ma una complementarietà di risorse e di ruoli nella produzione di un'offerta articolata sulla complessità del bisogno abitativo attuale.

5. Promuovere l'innovazione

Nella fase che abbiamo definito “pionieristica” dell'autocostruzione e dell'autorecupero in Italia, l'iniziativa diretta di persone, di movimenti, di cooperative auto-organizzate non è stata assunta dalle politiche locali di *housing*, ma ne è stata spesso (soprattutto nel caso dell'autorecupero) un interlocutore conflittuale. L'insufficienza quantitativa e qualitativa delle politiche abitative sociali ha spinto successivamente molte amministrazioni, e gli stessi cittadini in condizioni di difficoltà nell'accedere alla casa, ad esplorare nuove strade, ad ampliare il ventaglio delle opportunità.

E a farlo coniugando sostenibilità economica, compatibilità ambientale, equità sociale.

Si è trattato di un processo prevalentemente “dal basso”, cioè promosso in primo luogo da gruppi più o meno organizzati di cittadini. Al quale le amministrazioni – ai vari livelli locali: Regioni, Province, Comuni – hanno risposto in ordine sparso, e quasi sempre con iniziative isolate, poco o nulla incardinate nel sistema locale dell’offerta socio-abitativa. Le azioni sperimentali promosse o sostenute da amministrazioni locali (in primis da alcune Regioni) hanno scontato l’assenza di un quadro di riferimento dentro il quale collocare processi non convenzionali. Assenza che è complicata dal reticolo di norme che, nel nostro particolare contesto nazionale, regolano ambiti come la trasparenza e la pubblicità delle procedure che riguardano l’utilizzo di risorse pubbliche (economiche o urbanistiche); la tutela del territorio e del patrimonio edilizio; la sicurezza sul lavoro; il profilo delle imprese che operano nel settore edilizio. Un reticolo che si è composto negli anni per la necessità di fronteggiare situazioni di degenerazione nel rapporto tra pubblico e privato, di mitigare tentazioni di speculazione edilizia e urbanistica, di contrastare fenomeni come quello dei subappalti e del lavoro nero. Ma che nel caso in oggetto, spesso finisce per ingabbiare o depotenziare la forza di innovazione delle esperienze dal basso. Numerose Regioni si sono poste la necessità di disegnare un quadro locale di riferimento per l’autocostruzione e l’autorecupero, ma (a parte il caso della legge della Regione Lazio sull’autorecupero, di cui parleremo diffusamente in seguito) le proposte di legge sono rimaste tali in Umbria, nelle Marche, in Emilia-Romagna, in Lombardia e in Piemonte¹. Le procedure adottate risentono di questo vuoto normativo, e della specificità dei contesti politico-amministrativi nei quali sono promosse. L’esito negativo (o almeno stentato) di non pochi programmi di autocostruzione e di autorecupero dipendono anche da questo vuoto.

6. Iniziative regionali e locali per l’autocostruzione e l’autorecupero

Regione Umbria

Il Progetto “Un tetto per tutti” – il primo piano con partecipazione pubblica in Italia - è stato promosso da un insieme di soggetti pubblici e privati (Regione Umbria, Comuni di Perugia, Terni e Marsciano, Finanziaria Gepafin ed Alisei coop) che hanno inteso contribuire sul territorio umbro, con un percorso sperimentale di autocostruzione associata, a dare risposta al fabbisogno abitativo dei nuclei familiari più deboli. Un Protocollo di Intesa, sottoscritto nel 2001, impegnava la Regione Umbria a «sostenere l’iniziativa come parte integrante delle proprie politiche sociali e di intervento abitativo»; i Comuni di Perugia, Terni e Marsciano ad «individuare aree rientranti nei Piani Peep ed a facilitare, per quanto di propria competenza, il programma insediativo anche adottando forme facilitative e di contenimento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria»; la Finanziaria regionale Gepafin «a sensibilizzare il sistema bancario umbro per la concessione agli autocostruttori di mutui a tasso concordato con propria copertura di garanzia»; Alisei cooperativa sociale «ad esercitare il ruolo di Organismo di Intermediazione per la selezione dei potenziali au-

¹ I testi delle iniziative regionali e locali per l’autocostruzione e l’autorecupero finora attivate in Italia sono reperibili sul sito della Fondazione Michelucci all’indirizzo <<http://www.michelucci.it/node/117>>.

tocostruttori, la costituzione delle cooperative edilizie, la ricerca dei professionisti per la parte edificatoria, il supporto dei soci della cooperativa nelle complicate procedure tecnico/amministrative». Quattro sono le cooperative di autocostruttori costitutesi tra la fine del 2001 ed il 2004. Dei quattro cantieri che hanno preso avvio tra il 2004 e il 2008, sono giunti alla fine dei lavori, quello di Ripa (14 alloggi previsti, cantiere aperto nel 2004 e concluso nel 2007); quello di Marsciano (13 alloggi, cantiere aperto nel 2004 e concluso nel 2010) e quello di Sant'Enea (46 alloggi, cantiere aperto nel marzo 2008 e concluso a fine 2011) Ancora non concluso il cantiere di Terni (24 alloggi previsti, cantiere aperto nel 2004). Di prossima apertura (fine 2011) il cantiere di Mantignana di Corciano.

Regione Lombardia

Il Piano Sperimentale Regionale di sostegno all'autocostruzione della Regione Lombardia è stato promosso con il contributo della Provincia di Milano, di Alisei Autocostruzioni, Innosense Consulting e ALER di Milano e Brescia, oltre che dall'Assessorato Regionale all'Edilizia Pubblica e Residenziale della Regione. Il finanziamento della Regione previsto è di 11,8 milioni di € ed è destinato all'acquisto dei terreni, al pagamento degli oneri di urbanizzazione, alla progettazione esecutiva o all'acquisto di servizi e materiali di edilizia dei progetti di autocostruzione. Il programma ha preso avvio nel 2004 ed è stato reso operativo con tre successivi bandi; prevedeva la realizzazione di 750 alloggi in cinque anni, di cui 600 in affitto e 150 in proprietà, distribuiti su 20 interventi. Gli alloggi autocostruiti sono dati in affitto con possibilità di riscatto dopo dieci anni: in pratica gli autocostruttori, invece di accendere un mutuo e pagarne normalmente le rate diventando da subito proprietari dell'abitazione, hanno la possibilità di prendere possesso della casa, senza diventarne proprietari, pagando per dieci anni un affitto decisamente più basso rispetto al normale mercato (intorno ai 350 € mensili), rimandando alla fine dei dieci anni la decisione di diventare proprietari della casa autocostruita versando una quota di riscatto che, ovviamente tiene conto dei dieci anni di affitto. Il Piano è attualmente ancora in corso, e sconta molti ritardi e alcuni fallimenti: prevedeva infatti la realizzazione di alloggi nei Comuni di Bareggio (dove il cantiere che doveva realizzare 20 alloggi non è mai stato avviato, poiché il progetto presentato è stato bocciato dal Comune perché carente dal punto di vista tecnico ed impiantistico); Besana Brianza (cantiere iniziato nel 2004, attualmente sospeso, erano previsti 10 alloggi); Brescia Sanpolino (il cantiere che doveva realizzare 15 alloggi ha preso avvio nel 2008, ma attualmente è sospeso), Casalmaggiore (cantiere iniziato nel 2007 e gestito dalla cooperativa "Sotto il tetto", previsti 18 alloggi, attualmente in corso con fine lavori nel 2011), Paderno Dugnano (intervento concluso, 10 alloggi, durata cantiere 2005-2009), Pieve Emanuele (cantiere aperto nel 2005, non concluso, previste 24 abitazioni), Trezzo sull'Adda (cantiere iniziato nel 2005, previsti 12 alloggi attualmente sospeso al 75% delle opere realizzate per esaurimento dei fondi). A Vimodrone i lavori sono iniziati nel 2007, e sono stati ritardati da difficoltà impreviste: ritrovamento della condotta del metano durante gli scavi, modifiche progettuali dovute alla natura del terreno, fino alla sospensione seguita allo stato di crisi di Alisei Autocostruzioni. ALER ha ripreso in mano la gestione del cantiere con tecnici interni che sostituiranno quelli di Alisei; il cantiere riaprirà nell'ottobre 2010 e i lavori dovrebbero terminare a fine 2011.

Più serie le difficoltà del cantiere di Sanpolino a Brescia: iniziato nel 2007, i lavori per i 15 alloggi previsti sono stati ritardati dalle progressive inadempienze di Alisei Autocostruzioni, fino alla definitiva sospensione legata allo stato di crisi di Alisei.

Regione Emilia-Romagna

Nel 2003 il Comune di Ravenna ha stipulato con Alisei Autocostruzioni un Protocollo di intesa per la realizzazione di interventi sperimentali di autocostruzione. Il finanziamento regionale di circa 500mila € è stato assegnato ad Alisei Autocostruzioni, che avrebbe dovuto ricoprire il ruolo di supporto tecnico-amministrativo alle singole cooperative di autocostruttori. I mutui agli autocostruttori sono stati concessi da Banca Etica. Nei quattro terreni PEEP ceduti dal Comune per le sperimentazioni si sarebbero dovuti realizzare circa 60 abitazioni nelle frazioni di Piangipane, Filetto, Savarna e Sant'Alberto. L'unico cantiere arrivato a buon fine è quello di Piangipane (26 alloggi realizzati, cantiere aperto nel 2004 e concluso nel 2007, con un aumento di oltre 15.000 € rispetto al costo previsto di 72.500 € per alloggio); quello di Savarna (10 alloggi previsti) è iniziato nel 2005 e risulta sospeso nel 2007, a circa l'80% dei lavori eseguiti; anche quello di Filetto (14 alloggi previsti) è iniziato nel 2005 e dopo una sospensione per l'abbandono di Alisei Autocostruzioni, con circa il 50% dei lavori realizzati il progetto è stato abbandonato. Sant'Alberto non è mai stato avviato. Lo stato di crisi di Alisei Autocostruzioni nel luglio 2010 ha creato una grave situazione per i cantieri di Savarna e di Filetto, dove le 24 famiglie (per metà di immigrati) si trovano a dover fronteggiare tutti i costi (il fido concesso da Banca Etica per realizzare i lavori, gestito da Alisei) e perfino gli interessi causati da ritardi non a loro imputabili.

Nel 2009 la Regione Emilia-Romagna ha approvato un programma sperimentale per la realizzazione di alloggi in autocostruzione nella provincia di Parma. L'iniziativa è stata promossa dalla Provincia di Parma in accordo con i Comuni di Fidenza, Langhirano, Torrile, Busseto (e Collecchio come riserva) dove nel giro di tre anni sarebbero dovuti sorgere 48 nuovi alloggi in autocostruzione. La Regione Emilia Romagna ha previsto un finanziamento di 400.00 €. Il programma prevedeva la realizzazione di quattro edifici di 12 unità abitative ciascuna; in base al quadro economico di massima, il costo si sarebbe aggirato intorno a 85.000 € per ogni alloggio di 80/90mq. Tutti i Comuni hanno però rinunciato al programma, tanto per le condizioni non favorevoli previste dal bando regionale (i Comuni si sarebbero dovuti impegnare a cedere gratuitamente l'area e a sostenere i costi di progettazione), che per l'incertezza nella quale versano altri cantieri gestiti da Alisei Autocostruzioni, alla quale i Comuni si erano rivolti per il coordinamento del progetto.

Nel gennaio del 2010 il Comune di Bologna ha attivato una procedura per l'auto-recupero di nove immobili di proprietà comunale non Erp per un totale di 42 alloggi da destinare a fasce del cosiddetto canone calmierato (processo gestito da una ATS, interrotto nella fase di promulgazione del bando per le famiglie a causa dei costi comunque proibitivi per molte delle famiglie target, individuate nella fascia dell'affitto calmierato, conseguenza della difficoltà di accedere ai mutui per la ristrutturazione). Il Comune di Bologna ha individuato, tramite procedura di evidenza pubblica, nell'associazione temporanea di scopo formata dall'Associazione Xenia, dal Consorzio ABN - A&B network sociale e dalla Cooperativa sociale ABCittà, il soggetto coordinatore del programma che dovrà affiancare la cooperativa nei lavori necessari alla realizza-

zione del recupero abitativo degli immobili, fino dal momento della progettazione. progetto ha incontrato numerose difficoltà, e non è ancora stato avviato.

Con la delibera 1752 del 15 novembre 2010 la Giunta Regionale dell'Emilia Romagna prevede l'impiego fino ad un massimo del 10% delle risorse già attribuite o che saranno attribuite al programma di edilizia residenziale sociale del 2010 per la realizzazione di iniziative sperimentali da definirsi con appositi bandi da emanarsi per la selezione delle proposte di intervento da ammettere a finanziamento. La finalità è quella di contribuire a dare risposte a bisogni di abitazioni da parte di famiglie a basso e medio reddito, e di promuovere, fra le iniziative sperimentali, un programma di autocostruzione, che consenta di conseguire un notevole abbattimento dei costi nella realizzazione degli alloggi. Viene inoltre deliberato di impegnare un milione di € per l'emanazione di un bando a carattere sperimentale per selezionare proposte di autocostruzione di alloggi. Nella stessa delibera viene approvato l'Allegato "A" recante il Bando per la selezione delle proposte di intervento da ammettere a finanziamento nell'ambito del "Programma sperimentale di edilizia residenziale sociale di autocostruzione di alloggi". Il bando (L.R. n. 24/2001) definisce le finalità, (realizzazione di alloggi in proprietà per interventi nei capoluoghi, da destinare a categorie sociali che hanno difficoltà a reperire alloggi per uso abitativo primario a prezzi accessibili), le risorse, le tipologie di intervento ammissibili che riguardano sia il recupero che le nuove costruzioni, e la concessione di un contributo in c/capitale di 20.000,00 € per alloggio. A seguire le condizioni di ammissibilità e le caratteristiche costruttive, le modalità di presentazione e valutazione delle domande. Con una delibera successiva, della Giunta Regionale n. 320 del 14 marzo 2011 (BUR n. 48 del 30 marzo 2011) viene approvata la graduatoria relativa alle proposte di intervento, alle procedure per la gestione del programma e alla definizione dei requisiti soggettivi. In particolare vengono finanziate le due proposte ammesse presentate dal Comune di Ravenna; vengono destinati 200.000 € alla Coop. Piccolo Mondo di Savarna e 280.000 € alla Coop. Mani Unite di Filetto. A seguire una determinazione dirigenziale n. 3679 del 4 aprile 2011 approva la modulistica da utilizzare per la gestione del programma sperimentale di edilizia residenziale pubblica di autocostruzione in attuazione del dispositivo di cui alla delibera di Giunta regionale n. 320 del 14 marzo 2011. L'attuazione del programma sperimentale ha però un esito non del tutto positivo, delle risorse disponibili ne vengono allocate solo 480.000 € mentre la riuscita dei due progetti finanziati ha come vedremo una conclusione negativa.

Regione Marche

Il Piano Regionale di Edilizia Residenziale 2006-2008 è originato dalla legge regionale 16 dicembre 2005, n. 36. Fra le nuove linee di intervento l'erogazione di "buoni casa" a giovani coppie, di contributi per interventi sperimentali in autocostruzione, la creazione di un fondo di garanzia mutui. Vista la rilevanza sociale dell'autocostruzione, la Provincia di Ascoli Piceno ha voluto direttamente promuovere questo progetto, stilando un Protocollo di intesa con il Comune di Amandola, dove si sarebbe dovuto realizzare il primo progetto sperimentale, che però non ha mai preso avvio. Il 3 giugno 2010 la Regione Marche ha approvato per un importo di € 665.000,00 un bando regionale di concorso finalizzato alla concessione di contributi in conto capitale (per un massimo di 35.000 € ad alloggio) per la realizzazione di interventi di autocostruzione.

Regione Campania

Nel 2008 la Regione Campania ha emesso un bando di gara di «aggiudicazione delle attività di gestione tecnico-amministrative finalizzate alla realizzazione di almeno due iniziative sperimentali di autocostruzione edilizia nel territorio della Regione Campania». L'importo previsto era di 800.000 €. La Cooperativa Alisei si è aggiudicata il bando, e nel dicembre 2009 si è tenuta la presentazione del Progetto "Cantieri Aperti", per la realizzazione di due iniziative sperimentali di autocostruzione associata a Villaricca (Na) (25 alloggi previsti) e Piedimonte Matese (Ce) (16 alloggi previsti). A Villaricca il cantiere si è aperto ad agosto 2011, mentre a Piedimonte Matese la Cooperativa formatasi a dicembre 2010 è in attesa della partenza dei lavori.

Regione Puglia

Nel 2007 l'Associazione "Fraternità per il Diritto alla Casa" un'associazione senza fine di lucro, nata a Barletta, che opera in tutto il territorio nazionale, ha presentato alla Regione un progetto per l'autocostruzione nel Comune di Barletta. Partner tecnico-scientifici dell'Associazione è il Consorzio ABN (un consorzio di cooperative (sociali e non sociali) costituito nel 1997 per iniziativa di alcune cooperative sociali del territorio perugino). Nel febbraio del 2010 la Regione Puglia ha approvato lo schema di Protocollo d'Intesa tra la Regione Puglia, il Comune di Barletta e l'Associazione "Fraternità per il diritto alla casa" per l'avvio di un cantiere sperimentale di autocostruzione nel Comune di Barletta.

Regione Lazio

La proposta di autorecupero tradotta in legge, nasce sotto la forte spinta politica dal coordinamento di lotta per la casa che coinvolge diverse realtà della città in modo sempre più massiccio dalla fine degli anni 80. Manifestazioni, azioni di resistenza agli sfratti e soprattutto occupazioni di edifici inutilizzati (arrivate a coinvolgere 300 famiglie) sono la risposta all'emergenza abitativa e nello stesso tempo al consumo di nuovo suolo e alla tendenza della città ad accrescere le proprie periferie espellendo gli abitanti più poveri ben oltre il limite del GRA. Per i movimenti che lo promuovono infatti l'autorecupero non è solo uno strumento per riaffermare il diritto ad avere una casa ma per affermare il diritto ad abitare nella città. Roma infatti, come molte altre città italiane, ha perso abitanti a favore dei comuni dell'hinterland e della crescita di enormi quartieri dormitorio sempre più staccati dalla città e dalle sue opportunità, mentre in città numerosi contenitori abbandonati sono in attesa di trasformazioni spesso solo di segno speculativo. Le battaglie che si susseguono nel corso degli anni Novanta portano ad alcune vittorie tra cui la destinazione del 50% dell'edilizia ERP agli sfrattati e all'avvio di una riflessione politica su nuove strade da percorrere per superare il modello ghetizzante dei quartieri di edilizia popolare, proporre nuove strade per fronteggiare i fenomeni di precarizzazione del lavoro e di migrazione che portano sulla scena nuove soggettività e allargano la fascia delle persone in difficoltà ad accedere ad alloggi sul mercato, la progressiva svendita del patrimonio pubblico con le cartolarizzazioni e la sempre più evidente mancanza di investimenti pubblici sulla casa. La legge sull'autorecupero è il prodotto dell'interazione tra società e istituzioni in questo periodo di drammatica emergenza abitativa e di lotte sociali che sono state in grado di rappresentarla. La legge definisce essenzialmente una convenzione tipo tra il soggetto proprietario dell'immobile individuato come possibile oggetto

dell'autorecupero e il soggetto sociale (la cooperativa) che lo attua, indicando condizioni del recupero e gestione dei rapporti locativi. Lo schema della legge regionale del Lazio, utilizzato anche in successive proposte di legge o nella redazione di bandi per l'autorecupero in altre città, prevede:

- Recupero primario, competenza dell'ente proprietario (parti comuni e strutturali quali fondazioni, coperture, solai e facciate, atti per l'eventuale cambio di destinazione d'uso).
- Recupero secondario competenza cooperative (opere interne concernenti pavimentazioni, tramezzi, rivestimenti, intonaci, tinteggiature, serramenti, impianti tecnologici a norma e tutte le altre opere non relative alle parti comuni e strutturali degli edifici).

L'esperienza del Comune di Roma è l'unica che si conclude positivamente su immobili occupati e in un ambito di edilizia residenziale pubblica, grazie a un'interpretazione legislativa dello stato di "emergenza abitativa" in cui vivevano le persone che avevano occupato. Tuttavia il processo ha richiesto 10 anni per arrivare a termine, solo ora infatti le prime famiglie assegnatarie sono riuscite a entrare nelle case autorecuperate. Le difficoltà sono dovute a innumerevoli problemi burocratici che si presentano nell'attivazione di procedure sperimentali che richiedono alla macchina amministrativa di investire molte energie, situazione che spesso viene a mancare ad ogni modificazione della volontà politica.

Regione Toscana

Nel 2005 la Regione toscana ha emesso il bando regionale "Contributi per la sperimentazione di forme auto-organizzate di reperimento e recupero di abitazioni da assegnare in locazione a canone controllato" del 2005. Sono state presentate sette proposte di sperimentazione, ma un solo progetto è attivato, dopo una fase iniziale di stallo e l'intervento di una cooperativa di abitanti di grande dimensione. I progetti più significativi erano quelli presentati dal Comune di Firenze, che riguardavano due edifici (l'ex asilo Ritter e l'ex Bice Cammeo, un immobile di proprietà della Asl). Di fatto, come pratica spontanea, l'autorecupero è praticato all'interno soprattutto dei movimenti di lotta per la casa in esperienze di occupazione che durano da decine di anni, come nei due casi di Firenze, che non trovano uno sbocco istituzionale per regolarizzare la situazione di decine di famiglie di occupanti che hanno trasformato in abitazioni dignitose edifici fatiscenti e abbandonati da anni.

Leggi o proposte di legge regionali²

1. Regione Lazio

Legge Regionale 11 dicembre 1998, n. 55. Autorecupero del patrimonio immobiliare

2. Regione Umbria

Legge Regionale 28 novembre 2003, n. 23. Norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica Su autocostruzione, gli art. 1 e 17.

² I testi di queste leggi e delle altre iniziative regionali e locali citate sono reperibili sul sito della Fondazione Michelucci all'indirizzo <<http://www.michelucci.it/node/117>>.

3. Regione Marche

Legge Regionale 22/2006 “Riordino del sistema regionale delle politiche abitative”. Su autocostruzione, l’art. 16.

4. Regione Emilia-Romagna

Progetto di legge VIII Legislatura 2005-2010. Norme in materia di autocostruzione e autorecupero

5. Regione Lombardia

Progetto di legge n. 0206 presentato il 13/12/2006. Promozione dell’autocostruzione e dell’autorecupero

6. Regione Piemonte

Proposta di legge regionale n. 367 presentata il 29 novembre 2006. Norme per l’accesso alla casa: autocostruzione – autorecupero

7. Una proposta per la Regione Toscana

L’esperienza di questi venti anni ha dimostrato che il buon esito delle esperienze di autorecupero e autocostruzione è legato profondamente al loro carattere locale, alla vicinanza e alla condivisione di metodi e obiettivi tra enti locali, persone, cooperative, personale tecnico, strutture di supporto e coordinamento. Un ruolo decisivo può essere giocato dalle amministrazioni locali (in primo luogo dalla Regione), nel creare le condizioni di certezza e di sicurezza per quanti vogliono intraprendere questa opportunità di accesso alla casa: facilitazione normativa e procedurale, previsione di risorse e sostegni (non solo e non necessariamente economici, ma informativi e formativi, di supporto tecnico, di accompagnamento e partecipazione). Al contrario, nel vuoto normativo si sono determinate situazioni critiche e posizioni quasi “monopolistiche” dei pochi soggetti che vantavano una qualche esperienza (peraltro dimostratasi alla prova dei fatti del tutto insufficiente) nel campo soprattutto dell’autocostruzione, ma anche dell’autorecupero.

Per queste ragioni, la Regione Toscana ha espresso l’intenzione di elaborare e varare una legge regionale sull’autocostruzione e l’autorecupero. Per farlo con una adeguata cognizione dei problemi e delle potenzialità di queste modalità, la Regione ha deciso di procedere ad una prima sperimentazione, attraverso un bando regionale che prevede – tra altre misure – il sostegno a progetti di autocostruzione e di autorecupero. Di questo bando parleremo in seguito.

A nostro avviso è possibile isolare alcuni punti critici e alcuni elementi caratterizzanti di una disciplina normativa su questi temi.

I rapporti con le amministrazioni locali

Se non c’è innovazione senza protagonismo sociale, trasformare la sperimentazione in efficaci e incisive politiche richiede un dialogo e una coproduzione con le amministrazioni locali, con le loro strutture tecniche e amministrative, con le loro politiche sul territorio. Sono le amministrazioni locali (in primo luogo la Regione, che ha poteri legislativi e di indirizzo) a dover costruire un quadro di riferimento nel quale le indicazioni e le problematiche che si esprimono nella sperimentazione possano incardinarsi nelle politiche.

Il valore sociale e partecipativo delle sperimentazioni deve trovare un riconoscimento e una valorizzazione nel sistema normativo e procedurale ordinario, nel quale è altrimenti difficile – se non impossibile – collocare le pratiche e i profili dei soggetti e degli attori sociali che ne sono i protagonisti o i destinatari. Questo richiede una sinergia e una “complicità” istituzionale (e non una competizione o peggio una conflittualità) tra tutti i campi coinvolti nella sperimentazione: sociale, abitativo, urbanistico, ambientale. E richiede una capacità di ascolto e di recepimento di proposte e di bisogni che si esprimono nella società locale.

Le procedure, i dispositivi, gli staff di gestione

Per le ragioni espresse al punto precedente, le misure e i programmi sperimentali devono essere trattati utilizzando e interpretando al meglio le procedure ordinarie e, se necessario, introducendone di nuove, perché queste – anziché costituire una “deroga” alle strategie ordinarie – possano essere un elemento di arricchimento del complesso delle azioni rivolte a contrastare il disagio abitativo. Gli staff che devono progettare e gestire i programmi sperimentali devono avere una struttura trasversale, multilivello, capace di valorizzare le ricadute positive e attrattive delle singole azioni, e di armonizzarle nel complesso delle politiche, in modo che nessuno si senta penalizzato dalle sperimentazioni. Queste devono al contrario essere percepite dall'insieme della popolazione di riferimento come opportunità e come valorizzazione del territorio in cui vivono.

La dimensione locale e la partecipazione sociale

Le sperimentazioni devono essere progettate e gestite con modalità di ascolto e di partecipazione, con procedure aperte e trasparenti, valorizzando le potenzialità, le specificità e le opportunità locali. Il quadro di riferimento normativo e procedurale deve essere sufficientemente flessibile per accogliere queste specificità e dar loro la possibilità di misurarsi con la sperimentazione.

Dal progetto al processo: formazione, innovazione, partecipazione

Progettare la sperimentazione non è un semplice fatto tecnico-professionale. Il progetto non è il punto di partenza ma l'esito di un processo formativo e partecipativo che coinvolge e modifica tecnici e futuri abitanti, mette in gioco abilità e competenze, risorse soggettive e intelligenza collettiva. Le innovazioni in campo progettuale e tecnologico consentono oggi di ripensare radicalmente quelli che venivano considerati (a torto o a ragione) i punti critici dell'autoproduzione: la formazione e le competenze di base, la sicurezza del cantiere, la sua durata, la qualità del prodotto finale, la manutenzione degli alloggi, l'abbattimento dei costi di gestione.

È necessario che la Regione sovrintenda e guidi un processo di socializzazione dei saperi e delle competenze necessarie, di informazione e di formazione delle amministrazioni locali, delle figure tecnico-professionali coinvolte, dei destinatari delle sperimentazioni nel campo dell'autoproduzione. Allo stesso tempo, la gestione del processo deve contemplare tanto le fasi preliminari e procedurali (quelle dove si arenano o trovano le maggiori difficoltà le sperimentazioni) che quelle operative e di gestione sociale e partecipata del progetto e del cantiere. Anche questo ruolo (di informazione, facilitazione, coordinamento, accompagnamento) deve essere svolto da soggetti con adeguate competenze in tutti gli aspetti contemplati.

Il processo deve valorizzare il più possibile le competenze e le aspettative del territorio, con particolare attenzione a quelle che si esprimono sul territorio regionale.

La sostenibilità

Nella letteratura sociologica e urbanistica l'elemento più ricorrente per una definizione di sostenibilità è l'attenzione verso le generazioni future: è sostenibile «uno sviluppo che soddisfi i bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri» (ONU-WCED, 1987), fondandosi questa definizione sulla limitatezza delle risorse disponibili (su questa limitatezza e sul ruolo della tecnica per supplire al loro deperimento ci sono posizioni molto diverse). Questo concetto è stato poi ulteriormente ripreso e ampliata da chi ritiene (*The Natural Step framework* 1990, *International Council for Local Environmental Initiatives* 1994) che la definizione di sostenibilità basata sulla limitata disponibilità di risorse debba necessariamente essere accompagnata da una equità di accesso alle risorse e ai benefici dello sviluppo sostenibile (il cosiddetto “equilibrio delle 3 E”: ecologia, equità, economia. La sostenibilità è quindi «un processo che si muove verso una equità di condizioni (non solo di opportunità) per mezzo di azioni coerenti» (Indovina, 2003). L'UNESCO ha ampliato il concetto di sviluppo sostenibile indicando che «la diversità culturale è necessaria per l'umanità quanto la biodiversità per la natura [...] la diversità culturale è una delle radici dello sviluppo inteso non solo come crescita economica, ma anche come un mezzo per condurre una esistenza più soddisfacente sul piano intellettuale, emozionale, morale e spirituale» (Art 1 e 3, Dichiarazione Universale sulla Diversità Culturale, UNESCO, 2001). In questa visione, la diversità sociale e culturale diventa il quarto pilastro dello sviluppo sostenibile, accanto al tradizionale “equilibrio delle tre E”. L'autoproduzione (autocostruzione, autorecupero, *cohousing*) si coniuga perfettamente con questa definizione di sostenibilità: consente un sensibile abbattimento del costo della casa (Economia), l'utilizzo di materiali ecocompatibili e di tecniche di risparmio energetico (Ecologia), permette a fasce e figure sociali che non possono permettersi di sostenere da soli i costi del libero mercato (Equità), produce socialità e coesione sociale (Comunità sostenibile).

Il bando regionale sulle misure sperimentali

A questi principi si è ispirata la Regione Toscana nella preparazione e nel prossimo varo del bando relativo alla Misura E (sperimentale) «e attuazione di interventi regionali pilota nel campo della bioarchitettura e bio-edilizia e di strutture alloggiative plurifamiliari di natura temporanea», previsto dalla deliberazione 29 luglio 2009, n. 43, con la quale il Consiglio regionale ha approvato le «Misure straordinarie, urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di edilizia residenziale pubblica 2003-2005 approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26 maggio 2004, n. 51». La delibera che fissa i «Criteri e modalità tecnico-procedurali per l'individuazione, la progettazione e l'attuazione degli interventi pilota» in premessa prende atto

[...] che le situazioni di rischio e di disagio abitativo in Toscana, a seguito della crisi economica, si sono ampliate e aggravate (...) e che in questo senso si ritiene che, nel rispetto dei contenuti e delle finalità degli interventi pilota previsti dalla Misura E, que-

sti debbano essere finalizzati a contrastare e ridurre tali situazioni di rischio e di disagio abitativo; (...) che, a fronte della complessità dei bisogni abitativi, sia necessario ampliare la gamma delle soluzioni offerte dagli interventi pilota, ricomprendendo in questa misura anche interventi che prevedano la partecipazione economica dei Comuni, di altri soggetti (come le Fondazioni bancarie o altri enti senza finalità di lucro) e degli stessi destinatari, associati temporaneamente per la realizzazione dell'intervento proposto; (...) che al fine di favorire maggiormente le relazioni umane e sociali, si debbano promuovere forme di partecipazione diretta dei destinatari alla progettazione, alla realizzazione e alla successiva gestione degli alloggi e degli spazi comuni realizzati con gli interventi pilota, anche attraverso l'autocostruzione e l'autorecupero.

La delibera prevede che il 25% delle risorse previste dalla Misura E sia destinata alla «realizzazione di interventi sperimentali destinati anche ad altri titoli di godimento (proprietà, proprietà indivisa, proprietà differita) purchè realizzati attraverso l'autocostruzione e/o l'autorecupero e cofinanziati dai Comuni, da altri soggetti senza finalità di lucro, o dagli stessi destinatari selezionati con procedure di evidenza pubblica, al fine di favorire maggiormente le relazioni umane e sociali, attraverso forme di partecipazione diretta dei destinatari alla progettazione, alla realizzazione e alla successiva gestione degli alloggi e degli spazi comuni realizzati con gli interventi pilota». Per la realizzazione di questi progetti pilota, la Regione sosterrà i costi di promozione, coordinamento e formazione fino ad un importo pari a 5.000 € ad alloggio, i costi delle spese tecniche previste dal progetto fino ad un importo pari a 10.000 € ad alloggio, e un contributo di non oltre 25.000 € per ogni alloggio realizzato. I soggetti attuatori degli interventi, e in quanto tali destinatari dei contributi in oggetto, possono essere relativamente a questa linea di intervento le cooperative selezionate o costituite dal Comune attraverso un procedimento di evidenza pubblica. Il contributo relativo alle attività di promozione, coordinamento e formazione è destinato ad un soggetto dotato di documentato livello di competenze e di esperienze nel campo dell'autocostruzione e auto recupero, indicato dal Comune. Il contributo per le spese tecniche previste dal progetto è destinato a soggetti dotati di idonei titoli professionali, indicato dalla cooperativa. Si tratta di una sperimentazione decisiva ai fini non solo di una sua replicabilità, ma soprattutto della eventuale adozione di una specifica normativa, che potrà fare tesoro degli esiti della sperimentazione.

Riferimenti bibliografici

- Baldini M., Federici M. 2008, *Il social Housing in Europa*, «CAPPaper», Dipartimento di Economia Politica - Università di Modena e Reggio Emilia, 49.
- Indovina F. 2003, *La città sostenibile*, in Carraro C., Ghetti P.F., Musu I. (a cura di), *Sviluppo sostenibile: discipline a confronto*, Università Ca' Foscari di Venezia, Fondazione Eni Enrico Mattei, atti del convegno Auditorium Santa Margherita, Venezia, 10-11 febbraio 2003.
- Priemus H., Kleinman M., Maclennan D., Turner B. 1993, *European Monetary, Economic and Political Union: Consequences for National Housing Policies*. The Hague, Delft University Press.
- Tosi A. 2006, *Povert  e domanda sociale di casa: la nuova questione abitativa e le categorie delle politiche*, in «La rivista delle politiche sociali», 3.



L'ex-sanatorio Luzzi nel comune di Sesto Fiorentino. Racconto di un'esperienza, tra emergenza abitativa, progettualità sociale e impotenza delle politiche istituzionali

Corrado Marcetti, Giancarlo Paba, Anna Lisa Pecoriello, Sabrina Tosi Cambini¹

1. L'occupazione del Luzzi: potenzialità, proposte, esiti

1.1 Premessa

Nel programma originale la ricerca prevedeva una parte metodologica, la ricognizione di alcune esperienze esemplari di auto-produzione dell'abitazione in Italia e all'estero, l'analisi di dettaglio di alcuni casi studio particolarmente rilevanti tra le pratiche sociali di auto-produzione dell'abitare. Il programma prevedeva inoltre che le diverse attività di ricerca si sviluppessero in un rapporto di stretta collaborazione con la Regione Toscana, in modo che i risultati avessero una utilità per il disegno e l'attuazione delle politiche abitative.

I ricercatori del dipartimento di urbanistica e pianificazione del territorio e della Fondazione Michelucci avevano già seguito, su basi volontarie, le vicende dell'occupazione dell'ex sanatorio Luzzi, situato nelle colline a nord di Firenze, da parte di alcune centinaia di senzatetto, prevalentemente immigrati, nelle condizioni abitative e sociali che vengono raccontate in dettaglio più avanti. Nei primi mesi della ricerca questa situazione di emergenza abitativa si aggravava e l'amministrazione regionale, in particolare l'assessorato che si occupa delle politiche abitative, chiede di inserire nel programma, come caso studio, proprio l'occupazione del Luzzi.

Il lavoro da compiere assume quindi la forma della ricerca-azione: studiare il caso Luzzi come modello di inclusione abitativa e sociale attraverso processi di autocostruzione e autorecupero eventualmente replicabile in situazioni analoghe; intervenire nel difficile complesso di interazioni tra occupanti, movimenti sociali, associazioni, amministrazioni pubbliche (regione, comuni, azienda sanitaria), svolgendo anche un lavoro di mediazione e di ricerca di soluzioni abitative intermedie e/o temporanee (lavoro di mediazione svolto in particolare, con pragmatismo e senso di responsabilità, dalla Fondazione Michelucci).

¹ Il testo è stato concepito unitariamente, tuttavia la prima parte è di Giancarlo Paba e Anna Lisa Pecoriello e la seconda parte è di Corrado Marcetti e Sabrina Tosi Cambini.

Nella pagina a fronte: immagine di una delle palazzine occupate dell'ex ospedale Luzzi (foto Fondazione Michelucci).

La difficoltà del lavoro richiesto nasceva dal fatto che non si trattava di elaborare un modello astratto, ma di intervenire su un complesso edilizio abbandonato abitato da centinaia di uomini, donne e bambini, quasi tutti migranti, costretti a sopravvivere in condizioni precarie nell'ex-sanatorio perché privi di qualunque altra possibilità abitativa. La ricerca richiedeva quindi l'interazione tra diversi attori con interessi, motivazioni e rapporti di forza differenziati. L'esito è stato il frutto di una complessa e difficile, a volta drammatica, negoziazione tra gli occupanti, il Movimento di Lotta per la Casa, le amministrazioni comunali interessate, la Regione Toscana, la rete associativa nel territorio di accoglienza e i ricercatori che hanno cercato di mantenere in questo processo un ruolo attivo, finché le condizioni lo hanno consentito.

1.2 La proposta di ricerca iniziale

La proposta iniziale del gruppo di ricerca prevedeva l'apertura di un processo di partecipazione per il recupero sociale, architettonico e ambientale dell'ex Luzzi attraverso il coinvolgimento diretto – nelle attività di progettazione, realizzazione e gestione – della molteplicità di soggetti interessati al processo (gli occupanti, i cittadini dei comuni interessati, la Regione Toscana e le amministrazioni locali, l'universo delle associazioni e del volontariato, le università, le fondazioni e gli istituti di ricerca nazionali e internazionali, e così via). Il percorso indicato nel primo documento prodotto dal gruppo di ricerca e presentato alla Regione Toscana, costituiva una proposta iniziale aperta alla discussione poiché si riteneva essenziale che la proposta definitiva dovesse essere elaborata in modo interattivo coinvolgendo i soggetti pubblici e la rete di associazioni che erano stati negli ultimi anni interessati alla vicenda dell'ex-Luzzi. Si riteneva importante che il processo fosse gestito nelle diverse fasi da un soggetto collettivo, in forma trasparente e aperta a tutti i contributi, e che esso ottenesse in particolare l'adesione delle amministrazioni e il sostegno della Regione Toscana. Si chiedeva inoltre che il processo fosse sottoposto al vaglio, nel più breve tempo possibile, dell'Autorità regionale per la Partecipazione. Tenendo infatti conto della nuova legge sulla partecipazione approvata dalla Regione Toscana (L.R. 60/2007) erano possibili due modalità di organizzazione del processo partecipativo. La prima modalità prevede che i soggetti promotori siano i proprietari o le amministrazioni pubbliche interessate al progetto di recupero (Regione Toscana, comune di Sesto, comune di Vaglia, eventualmente comune di Firenze, ASL), le quali avrebbero potuto naturalmente coinvolgere i soggetti e le associazioni che avessero ritenuto necessari per l'elaborazione e la gestione del progetto. La proposta avrebbe dovuto essere presentata all'Autorità per la promozione della partecipazione che decide il sostegno da assegnare alle proposte provenienti dai comuni (questa strada sarebbe stata la più auspicabile poiché avrebbe attribuito al processo un profilo istituzionale definito). La seconda modalità prevede che la proposta venga elaborata da un tavolo rappresentativo di attori della società civile interessati al progetto (abitanti, associazioni, università, fondazioni, enti assistenziali e culturali, ecc.). Essi si occupano della necessaria raccolta di firme e presentano la proposta all'Autorità per la promozione della partecipazione. L'Autorità esamina la proposta e, qualora la ritenga meritevole del sostegno regionale, esplora la possibilità di organizzazione del processo partecipativo attraverso il coinvolgimento delle amministrazioni pubbliche interessate (Regione Toscana, comune

di Sesto, comune di Vaglia, eventualmente comune di Firenze, ASL). Il documento programmatico presentato all'assessore regionale alla casa che aveva commissionato la ricerca e che a sua volta lo aveva condiviso con la giunta regionale, era espresso in forma di osservazioni e orientamenti iniziali per arrivare a una elaborazione condivisa di un programma definitivo. Nel documento, riportato qui sotto, venivano precisati gli aspetti utili per l'elaborazione del processo di partecipazione che si auspicava per il Luzzi, quale che fosse stato il meccanismo scelto per sottoporre il progetto alle amministrazioni e all'autorità per la partecipazione.

Il Cantiere internazionale per il recupero sociale, architettonico e ambientale dell'ex ospedale Luzzi

(documento elaborato dal gruppo di ricerca nel gennaio 2009)

Il processo partecipativo potrebbe essere organizzato in tre parti: una prima parte di animazione territoriale e di sensibilizzazione sociale; una seconda parte di organizzazione di un workshop progettuale di una settimana; una terza fase di progettazione partecipata. Il processo, con la collaborazione delle istituzioni coinvolte, del mondo associativo e degli abitanti, e con il sostegno dell'Autorità per la partecipazione dovrebbe avere un carattere strutturato, svolgersi in un tempo concordato (della durata di sei mesi dal momento dell'approvazione da parte dell'Autorità regionale) e dovrebbe concludersi con l'approvazione di un progetto condiviso di recupero da realizzare, a conclusione del processo partecipativo, anche per mezzo di ulteriori strumenti di coinvolgimento delle amministrazioni, degli abitanti e dei soggetti coinvolti. La nostra idea è quella di creare nel nostro territorio una mini IBA, un'Esposizione o Cantiere da organizzare in forma interattiva nel corso del tempo, sull'esempio di quanto fatto a Berlino o nella Ruhr, seppure in scala più ridotta (se questa idea sembra ragionevole, siamo disposti a fornire una sua prima strutturazione operativa, anche a partire da una analisi di esperienze simili in Italia e in Europa). È importante sottolineare la finalità generale del progetto, che è quello di un "non violent conflict management" (Friedmann), di una gestione non violenta del conflitto che si è aperto ed è ancora in corso sul futuro dell'ex Luzzi. Il processo ha come fine quello di costruire interattivamente una destinazione del complesso Luzzi e una sua modalità di gestione condivise dalle amministrazioni coinvolte, dagli abitanti delle aree interessate e dal complesso di associazioni e di attori coinvolti nel conflitto. Le tre (possibili) fasi del processo partecipativo sono riassunte nei punti seguenti.

1. Il processo di animazione territoriale.

Nella prima fase di avvio del processo di partecipazione è necessario costruire un consenso sociale intorno al progetto attraverso un'attività di animazione e mobilitazione sociale da condurre nel territorio (nei comuni coinvolti, nei quartieri e nelle aree circostanti, nelle scuole, nei luoghi di incontro). Questa fase è necessaria perché il progetto nasca all'interno stesso del territorio e venga accettato dalle popolazioni che vi abitano. Questa fase dovrebbe incominciare il più presto possibile e concludersi prima dell'avvio del cantiere internazionale di cui al punto seguente. Questo lavoro sarà inoltre utilizzato per l'organizzazione stessa del Cantiere (partecipazione degli abitanti, delle scuole; organizzazione di eventi, ecc.).

2. Il Cantiere Internazionale.

La seconda fase potrà essere costituita da un evento pubblico di portata insieme locale e internazionale che proponiamo di chiamare Cantiere internazionale per il recupero sociale, architettonico e ambientale dell'ex Luzzi.

È possibile organizzare un workshop internazionale della durata di una settimana, da tenere nell'arco della stagione primaverile. Lo scopo del cantiere sarà quello di mettere insieme le competenze, i saperi, le esperienze italiane ed estere che possono nutrire il progetto del processo di partecipazione da realizzare nel complesso Luzzi. Il Cantiere dovrà essere organizzato all'interno del Luzzi. La proposta più semplice è quella di utilizzare come luogo di lavoro un grande tendone da mettere in uno spazio all'aperto accessibile e sicuro (per esempio nel grande spiazzo subito a sinistra dell'ingresso). Se le condizioni di sicurezza lo consentiranno potranno inoltre essere utilizzati anche alcuni spazi al chiuso per attività più circoscritte. Il cantiere può essere articolato nel modo seguente: le esperienze; i temi; il workshop progettuale.

Le esperienze.

Saranno invitati studiosi, esperti, tecnici, amministratori italiani e stranieri perché raccontino e sottopongano alla discussione collettiva alcuni esempi rilevanti di recupero architettonico e sociale che abbiamo qualche somiglianza con il complesso Luzzi (con attenzione particolare alle modalità di trattamento dei conflitti, ai rapporti con le istituzioni e le amministrazioni, alle modalità di gestione dei processi, ai modi di finanziamento, ai modi di realizzazione, ecc.). I temi del progetto di recupero. In questa articolazione del Cantiere potranno essere affrontati, anche in questo caso con il coinvolgimento di esperti italiani e stranieri, i temi intorno ai quali potrà ruotare il processo di recupero: bioedilizia, biopianificazione, recupero partecipato del paesaggio, giardinaggio sociale e terapeutico, accoglienza e interculturalità, agricoltura sostenibile, formazione e educazione, costruzione di comunità, ecc.).

Il workshop progettuale.

Nella settimana di cantiere verrà organizzato un workshop progettuale nel quale, anche tenendo conto dei risultati del lavoro sui temi e sulle esperienze, verrà costruito interattivamente un programma del processo di partecipazione partecipata che verrà svolto nei mesi successivi, dopo la conclusione del cantiere. Al workshop parteciperanno tutti i soggetti interessati al progetto di recupero (dai rappresentanti delle amministrazioni a quelli dei residenti del Luzzi, alle rappresentanze delle associazioni e della società civile). Il workshop dovrà arrivare a un progetto condiviso.

Al workshop potrà essere affiancato un laboratorio con i bambini del Luzzi e delle scuole dei comuni circostanti per l'elaborazione di materiali utili al progetto: costruzione di mappe e plastici; rilievo della vegetazione e degli spazi aperti; attività di esplorazione e di apprendimento interattivo, ecc. Il cantiere potrà essere accompagnato durante la settimana da attività ricreative e culturali (musica, attività teatrali, performance, iniziative culturali, ecc.) gestite insieme dalle amministrazioni comunali e dalle associazioni. Queste attività verranno definite nel corso del processo di animazione territoriale che precede il cantiere e saranno aperte alla partecipazione degli abitanti e delle città.

3. Il laboratorio di progettazione partecipata.

Concluso il Cantiere, nei sei mesi successivi potrà essere organizzato un Laboratorio di progettazione partecipata con il compito di definire un progetto dettagliato dei processi di trasformazione sociale, funzionale, gestionale, architettonica, urbanistica e paesaggistica del complesso Luzzi.

Dal Laboratorio deriveranno dei progetti di dettaglio che nel corso degli anni successivi cadeneranno la realizzazione delle finalità messe a punto nel Cantiere. Il modello potrebbe essere appunto quello dell'IBA (coinvolgimento articolato di istituzioni, amministrazioni, enti pubblici e privati, associazioni e rappresentanze degli abitanti; capacità di intercettare finanziamenti di diversa natura regionali, nazionali, europei; innovazione nei progetti e nelle modalità di realizzazione; ecc.).

1.3 Le difficoltà del percorso di ricerca-azione e di avvio del processo partecipativo

La proposta di costituzione del cantiere non è mai stata accolta concretamente dalla Regione Toscana per l'ostilità delle amministrazioni locali alla permanenza degli occupanti negli immobili manifestata attraverso ripetute ordinanze di sgombero e una violenta campagna di stampa che agitava alternativamente lo spettro delle condizioni di degrado e pericolosità degli edifici e quello della criminalità diffusa tra gli occupanti del Luzzi. L'argomentazione portata avanti per posticipare l'apertura del processo partecipativo era quella di svuotare prima l'edificio e poi avviarne il suo recupero a "uso sociale", prevedendo l'eventuale acquisto dell'immobile da parte della Regione.

Gli abitanti tuttavia non erano in grado di trovare soluzioni abitative alternative, il movimento di lotta per la casa e le associazioni coinvolte volevano inoltre la garanzia che fosse salvaguardato il futuro del Luzzi come bene comune e la sua destinazione ad usi collettivi. Per gestire una situazione così complessa viene creato un tavolo di confronto istituzioni / associazioni / università / abitanti del Luzzi che si riunirà in modo discontinuo, coordinato dalla Regione (con i due assessorati alla casa e alle politiche sociali, spesso in evidente conflitto tra di loro) e che non riuscirà mai a definire chiaramente i soggetti coinvolti, i loro ruoli e gli impegni presi, fino a ridursi a un tavolo di trattative tra regione (rappresentata ormai solo dall'assessorato alle politiche sociali) e Movimento di lotta per la casa con la mediazione della Fondazione Michelucci per gestire le diverse fasi dello sgombero degli abitanti.

Il gruppo di ricerca tenterà in più occasioni di praticare il metodo della ricerca-azione per l'apertura di un processo partecipativo sul destino del Luzzi, ma i tentativi verranno frustrati da una serie di difficoltà: riunioni del tavolo con estenuanti trattative finalizzate quasi esclusivamente a ridurre il numero degli occupanti (anche rialloggiandoli in altre occupazioni, quasi il movimento fosse una sorta di "welfare parallelo"); la violenta campagna mediatica scatenata dal sindaco di Sesto tesa a costruire un'immagine del Luzzi come luogo di degrado e di pericolo per gli occupanti e per gli abitanti delle zone limitrofe; le debolezze interne al Luzzi dovute alla situazione di precarietà della vita che porta alla crescita di fenomeni di egoismo piuttosto che di cooperazione (ad esempio per quanto riguarda la pulizia degli spazi esterni o l'assegnazione degli spazi abitati); le difficoltà del Movimento di lotta per la casa nel fronteggiare problematiche drammatiche che coinvolgono centinaia di persone in difficoltà; la fragilità delle associazioni che sostengono l'esperienza, prive di finanziamenti e con un fronte non abbastanza ampio da introdurre energie nuove e invertire il processo di degrado dell'immagine pubblica del Luzzi; il timore dei ricercatori di creare tra gli occupanti un'aspettativa illusoria di permanenza nel luogo, in assenza di ogni effettiva garanzia da parte di amministrazioni e proprietà dell'immobile; la debolezza delle posizioni di una parte dell'associazionismo radicato localmente (anche quello tradizionalmente sensibile ai problemi dell'immigrazione come l'Arci che nega l'appoggio logistico, come l'uso delle case del popolo come sedi del processo partecipativo, nel timore di una reazione negativa da parte degli abitanti); le resistenze all'interno della Regione che non ha mai appoggiato il progetto concretamente, chiedendo al gruppo di ricerca di definire preventivamente e in modo astratto, senza una preventiva ricerca interattiva, un "piano di fattibilità" dell'autorecupero del Luzzi, ostacolando di fatto l'avvio di un vero processo partecipativo.

Anche il lavoro di ricerca-azione, ogni volta che partiva con una iniziativa nuova, era frenato dai comportamenti divergenti dei (pochi) attori coinvolti: la mappatura degli abitanti del Luzzi e la raccolta delle loro storie si scontrava con i progetti paralleli dell'Assessorato alle politiche sociali per il rimpatrio assistito di cui il tavolo non era messo a conoscenza; le riunioni in Regione erano disertate da alcuni degli interlocutori istituzionali (in particolare il comune di Sesto). Le difficoltà hanno infine portato alla decisione del gruppo di lavoro dell'università e della Fondazione Michelucci di interrompere la ricerca-azione per ciò che riguardava la possibilità di sperimentare un recupero in forme innovative del Luzzi.

1.4 Il seminario negato

L'episodio che evidenzia in modo significativo la crisi del percorso di ricerca è legato all'organizzazione di un seminario che doveva tenersi all'interno del Luzzi, al quale vengono invitate diverse organizzazioni locali e nazionali che lavorano sui temi dell'autocostruzione e dell'autorecupero, delle politiche innovative di accoglienza e inserimento sociale, delle nuove economie e delle nuove forme di convivenza che è possibile attivare come sviluppo delle occupazioni. Il seminario al Luzzi era considerato come un ulteriore, e forse ultimo, tentativo di mantenere aperta la prospettiva della ricerca-azione. Era quindi per noi assolutamente necessarie che esso si svolgesse all'interno del Luzzi, in un corpo a corpo con gli occupanti, continuamente minacciati di sgombero. Anche in questo caso l'esito è stato negativo. Qualche giorno prima del seminario il gruppo di ricerca è stato diffidato dai vigili di Sesto, su probabile sollecitazione del sindaco, dal tenere il seminario all'interno dell'ex-sanatorio, immobile di proprietà della Asl che non aveva autorizzato nessuna manifestazione, sottoposto inoltre a ordinanza di sgombero per motivi di sicurezza. Lo scopo effettivo era quello di non dare nessuna forma anche indiretta di legittimità all'occupazione, e di evitare l'incontro del Luzzi con altre realtà e la sua immissione in un circuito di riflessione collettiva più ampia di quella locale, costringendo quindi gli occupanti nell'isolamento e in un lento e progressivo degrado.

Il seminario si è svolto infine nei locali della facoltà di architettura di Firenze, il 25 settembre 2009, perdendo una parte del significato originario, malgrado l'estrema qualità e attualità dei contributi e della discussione. Subito dopo lo svolgimento del seminario è stato diffuso un comunicato stampa congiunto tra il presidente della Regione Toscana e i sindaci di Sesto e Vaglia, nel quale si prendevano le distanze dall'iniziativa del gruppo di ricerca, si negava l'esistenza di un documento con le linee guida del progetto approvato dalla giunta (viceversa esistente) e, pur apprezzando quanti si stavano impegnando nella ricerca di soluzioni per l'utilizzo futuro dell'immobile, si puntualizzava che la Regione e il Comune di Sesto stavano portando avanti una politica di "esodo volontario" da parte degli occupanti e ritenevano «non condivisibile qualsiasi proposta che preveda un utilizzo privilegiato da parte degli occupanti presenti o futuri, in quanto gli occupanti non hanno e non potranno avere alcun diritto all'utilizzo dell'immobile».

“Esodo volontario” è dunque l’ambiguo neologismo coniato dalla Regione Toscana per definire un nuovo modello di intervento che verrà utilizzato, a conferma del suo successo, anche per trattare lo sgombero successivamente avvenuto dell’ex ospedale Meyer a Firenze, quasi a distinguersi dall’arroganza utilizzata nel trattamento dell’altro sgombero dei Rom dell’area Osmatex a Sesto Fiorentino, avvenuto di notte, in pieno inverno, in modo violento e improvviso e senza predisposizione di misure umanitarie per soccorrere uomini, donne e bambini, molti dei quali in precarie condizioni di salute. La vicenda dell’Osmatex ha avuto indubbiamente delle caratteristiche che rasentano la violazione dei diritti umani fondamentali, come denunciato da diverse organizzazioni durante quei giorni, ma certamente anche l’esodo volontario operato attraverso l’affannosa ricerca di improbabili quanto precarie sistemazioni e soprattutto la ricerca di costose soluzioni emergenziali ai problemi non può essere considerato una politica efficace di trattamento della questione abitativa nell’area metropolitana, in una situazione sempre più grave e che non può essere affrontata senza coraggio, trasparenza e capacità di innovazione.

Esperienze come quella di Casa Luzzi mostravano invece barlumi di un’altra strada possibile, in grado di superare la visione emergenziale-assistenziale dell’accoglienza e di valorizzare la responsabilità e le risorse di tutti i soggetti, migranti compresi, in un esercizio di quella che Antonio Tosi ha definito “accoglienza come libero esercizio di scambio”.

L’ultimo documento sul Luzzi predisposto dal gruppo di ricerca per un incontro convocato dalla Regione (dopo la pubblicazione di una lettera dei ricercatori indirizzata al presidente Martini in risposta al suo comunicato e disertato ancora una volta dai sindaci dei comuni interessati) contiene la descrizione del processo che il gruppo di ricerca aveva immaginato per una gestione innovativa dell’occupazione. Poiché esso rappresenta una sintesi della nostra impostazione, il documento viene riportato integralmente qui di seguito.

Per una soluzione concordata, equa e innovativa del problema Luzzi
Elementi di discussione per istituzioni, associazioni, abitanti, occupanti
 (documento del dicembre 2009)

Una ferita da curare in modo pacifico

Il Luzzi costituisce una ferita aperta nel territorio dell’area metropolitana fiorentina. Posizioni diverse sul destino del Luzzi dividono le istituzioni (anche al proprio interno), le associazioni, la cittadinanza attiva, gli abitanti e gli occupanti. È sbagliato illudersi: la soluzione non è a portata di mano, in tempi brevi, ed è possibile che la situazione peggiori, se non viene imboccata con decisione una strada pacifica di risoluzione del conflitto. È nostra convinzione che di fronte a un problema bloccato sia necessario che tutti gli interlocutori mostrino disponibilità al dialogo e alla ricerca di una soluzione comune, non restando rinchiusi nelle loro originarie posizioni.

Nei punti seguenti non viene disegnata una soluzione univoca e definitiva. Sono viceversa messi in evidenza alcuni aspetti del problema che non è possibile ignorare, e viene indicato un percorso lungo il quale costruire un progetto con la collaborazione di tutte le parti interessate.

Una storia di utilità pubblica, una risorsa per le politiche sociali

Il Luzzi ha una lunga storia di utilizzazione per fini collettivi. Dal 1928 è stato un importante presidio sanitario e sociale (come nosocomio, centro di cura della marginalità e del disagio, residenza per anziani, comunità per tossicodipendenti, centro diurno per portatori di handicap, centro di salute mentale). L'uso del complesso Luzzi/Banti come ammortizzatore dei problemi dell'immigrazione si è ugualmente consolidato negli ultimi venti anni: dal 1991 esso è stato un'importante risorsa pubblica nei casi di emergenza (centro di accoglienza per 300 albanesi nel 91/92, 80 donne somale rifugiate nel 93/94, 100 albanesi nel 1997, 80 profughi turchi nel 1998, 120 kosovari nel 1999, 120 rifugiati somali nel 2004). Proprio la sua struttura e la sua collocazione hanno consentito alle istituzioni e alle associazioni di rispondere a bisogni che era impossibile soddisfare in altre parti dell'area metropolitana. Da più di 80 anni, Luzzi e Banti sono un luogo di assistenza per la gente malata o esclusa, senza riflessi negativi sulla popolazione locale. L'occupazione da parte di 350 persone da più di tre anni, avvenuta certo in modo improprio e non concordato con le istituzioni, conferma questa linea consolidata. Il Luzzi è stato finora una risorsa sociale per la popolazione e le amministrazioni dell'intera area metropolitana. È quindi comprensibile, e coerente con la storia del Luzzi, la richiesta che esso continui ad esserlo anche in futuro.

Un complesso architettonico che richiede usi multipli e integrati

L'organizzazione dell'insediamento e delle architetture, la struttura tipologica articolata e flessibile, la ricchezza degli edifici e del paesaggio, suggeriscono con forza la possibilità di usi sociali integrati del Luzzi, come è spesso avvenuto in strutture simili (si pensi a San Salvi o al sistema carcerario del centro di Firenze, considerati, pur tra molte contraddizioni, come una ricchezza storico-architettonica a disposizione della collettività). Il Luzzi è infatti una tipica architettura sociale, dotata di una molteplicità di spazi differenziati, dalle singole stanze ai grandi ambienti collettivi, dalle palazzine alla casa colonica, dal cinema agli edifici di rappresentanza. Si aggiunge la varietà degli spazi aperti, che costituiscono il tessuto connettivo di una struttura integrata e si inseriscono in modo armonico nel paesaggio circostante. Immaginare il Luzzi come un grande albergo (un'ipotesi poco sostenibile anche da un punto di vista di mercato), o frazionare gli edifici e il paesaggio e metterli in vendita come pezzi separati di un complesso turistico o residenziale, significherebbe distruggere il carattere architettonico e paesaggistico dell'insediamento.

Il Luzzi è quindi un'importante istituzione sociale, di grande valore storico-architettonico. È comprensibile, e coerente con la storia architettonica del Luzzi, la richiesta che esso continui ad essere un'architettura collettiva anche in futuro.

Una matrice integrata di usi sociali

Come accade per tutte le grandi architetture collettive, il progetto di riuso sociale del Luzzi non può essere disegnato astrattamente a tavolino, ma deve essere il risultato di una strategia elaborata, con la guida delle istituzioni, insieme alla molteplicità degli attori interessati, sia pubblici, sia privati (per le eventuali funzioni di interesse sociale che possono essere affidate al mercato), sia del "terzo settore" (per le attività che possono essere gestite dal mondo delle cooperative, delle associazioni senza fini di lucro, del volontariato, del privato sociale). In base alle caratteristiche morfologiche, tipologiche e paesaggistiche – alla storia architettonica e sociale del Luzzi – è possibile immaginare una matrice integrata di usi pubblici o di interesse collettivo, una grande cantiere articolato nelle seguenti "case/reti/laboratori" di attività:

- La casa dell'abitare sociale (accoglienza per rifugiati, richiedenti asilo, famiglie in forte difficoltà, ospitati in numero limitato e per periodi di tempo circoscritti; forme sperimentali di co-housing per giovani e per micro-comunità; case-atelier e case-studio per artisti e artigiani; altre forme di abitare temporaneo).

- La rete delle economie solidali (attività legate alla produzione e alla sperimentazione culturale e artistica; nuove economie a base ambientale e microattività legate ai nuovi circuiti delle economie solidali).
- La scuola aperta (attività integrative della formazione scolastica, universitaria, post-universitaria; summer school, master, corsi di perfezionamento, formazione specializzata, stages; seminari residenziali con servizi di foresteria, alloggi temporanei per gli studenti stranieri e dei programmi Erasmus; spazi e attrezzature per seminari e convegni).
- La casa della cura e dell'aiuto reciproco (attività specializzate legate ai servizi alla persona e alla famiglia; servizi decentrati del sistema sanitario, in particolare sulle esigenze del disagio personale e sociale).
- Il laboratorio di sperimentazione ambientale (attività di ricerca nel campo delle nuove tecnologie per il risparmio energetico; scuole e ricerca per le tecniche di bio-edilizia e bio-pianificazione; laboratori di auto-recupero e auto-ristrutturazione legati alla realizzazione del progetto e al cantiere come luogo di sperimentazione).
- Il centro della ruralità sostenibile (biofattoria didattica, giardinaggio sociale e terapeutico, parco agricolo sperimentale, uso pubblico del parco storico e del bosco, in collegamento con la costituenda ANPIL del Terzolle).

Le attività sopra riportate hanno soltanto un valore indicativo, come possibilità compatibili con la storia architettonica e sociale del Luzzi. Solo una parte potrà essere ospitata nel Luzzi, altre attività potranno essere suggerite nel processo di interazione, o derivare dalle richieste della popolazione, o dalla dinamica di creatività sociale innescata dal processo di gestione indicato nel punto seguente. Poiché è necessario che la gestione del Cantiere Luzzi sia sostenibile da un punto di vista sociale, ambientale ed economico, la definizione delle attività dovrà essere un prodotto del processo partecipativo, e dovrà portare a specifici e affidabili progetti di gestione, coinvolgendo in modo particolare l'universo delle associazioni, del terzo settore, dell'imprenditoria giovanile e femminile.

Un cantiere di innovazione ambientale e sociale

Il Luzzi può essere considerato come una grande opportunità invece che come un problema. Esso può diventare un Cantiere di sperimentazione e di innovazione ambientale e sociale già nella fase di progettazione degli interventi, e successivamente nelle fasi di realizzazione e di gestione. In una prima fase il processo partecipativo definirà il futuro del Luzzi e i criteri di trasformazione e utilizzo. Successivamente, sul modello di altre esperienze internazionali, la gestione del Cantiere potrebbe essere affidata a un consorzio integrato di enti pubblici, privati, strutture associative e terzo settore, sotto la guida della Regione Toscana e delle amministrazioni locali. Individuate in modo partecipato le aree di intervento, la selezione dei progetti da realizzare potrebbe essere affidata a bandi pubblici, mentre una commissione esterna avrebbe l'incarico di valutare le proposte in base a criteri di innovazione, qualità, priorità sociale e ambientale (sul modello Iba Emscher Park, seppure in una dimensione ovviamente molto più piccola). La struttura articolata e flessibile dell'insediamento potrà consentire di collocare gli interventi in una opportuna sequenza temporale e di articolare le trasformazioni sulla base dei finanziamenti volta a volta conseguiti.

I finanziamenti possono provenire in parte dai finanziamenti ordinari (anche in sostituzione di spese sostenute per le politiche sociali che dovrebbero essere comunque organizzate altrove) e soprattutto dalla capacità dell'organismo di gestione di intercettare finanziamenti ordinari, 'dedicati' o straordinari a livello regionale, nazionale e europeo (oltre ai possibili finanziamenti privati integrativi), proprio sulla base dei requisiti di qualità e di innovazione degli obiettivi perseguiti. La Regione dovrebbe finanziare il decollo della struttura organizzativa e progettuale, la messa in sicurezza degli edifici, la praticabilità dei percorsi e degli spazi aperti.

Alcuni interventi su singole parti del complesso potrebbero avvenire in forme di auto-ristrutturazione e auto-recupero (anche intercettando i finanziamenti dedicati a questo fine).

Una volta a regime il Cantiere potrà essere in grado di reperire le risorse necessarie per il completamento della trasformazione e per la sua gestione.

Partecipazione e progettazione interattiva

Il percorso delineato nei punti precedenti ha consapevolmente un valore esemplificativo. Esso riassume i risultati del lavoro compiuto fino a questo momento – una fase nella quale l'apporto delle istituzioni è stato o di semplice sollecitazione e supporto esterno, o di non collaborazione. Il quadro di attività indicate per le strutture del Luzzi deriva sia dall'indagine sull'occupazione, sia dalla rilevazione dei bisogni legati ai temi dell'abitare marginale e dell'emigrazione (un settore nel quale i bisogni insoddisfatti assumono nell'area metropolitana una dimensione drammatica). Sarà quindi necessario esplorare e rendere complete le conoscenze dei bisogni emergenti, anche della popolazione locale, e sarà quindi necessario l'impegno diretto delle amministrazioni.

La struttura del Cantiere Luzzi potrà quindi assumere una fisionomia concreta e realistica solo attraverso un processo partecipativo aperto e trasparente, al quale partecipino tutti gli stakeholders, tutti i portatori di interesse, nessuno escluso: amministrazioni locali (Regione, Provincia, Comuni di Sesto Fiorentino, Vaglia e Firenze, ASL, rappresentanti del mondo delle associazioni e del terzo settore, università ed esperti, ARCI, Caritas e organizzazioni di assistenza, rappresentanti dei movimenti e degli occupanti, cittadini dei comuni e del territorio circostante).

I primi passi da compiere per sbloccare una situazione che minaccia di protrarsi indefinitamente e passare dall'occupazione all'avvio effettivo del processo di partecipazione e dell'organizzazione del Cantiere, possono essere i seguenti:

- indicazione esplicita da parte della Regione Toscana dell'inizio del processo partecipativo sulla questione Luzzi (e avvio del processo di acquisizione degli immobili);
- convocazione di un tavolo integrato tra amministrazioni, proprietà, associazioni, strutture di sostegno scientifico per l'elaborazione di una proposta di partecipazione in base alla Legge Regionale 69/2007;
- presentazione di una richiesta di sostegno del processo partecipativo all'Autorità regionale per la partecipazione per l'approvazione e il finanziamento del processo;
- accompagnamento istituzionale, con la collaborazione dei movimenti e delle associazioni, dell'attività di "messa in sicurezza" dell'occupazione del Luzzi (progressiva diminuzione della pressione abitativa attraverso il reperimento di alternative di alloggio per gli occupanti; risistemazione, pulizia e aumento della sicurezza nell'uso delle strutture e degli spazi esterni; rafforzamento degli interventi di sostegno per i bambini e i bisogni elementari delle famiglie);
- avvio del processo partecipativo vero e proprio avente come obiettivo quello della definizione di un profilo concordato di organizzazione del Cantiere Luzzi (struttura, responsabilità, finalità sociali e ambientali del processo di recupero, sostenibilità economica, coinvolgimento della società e dell'economia locale, modalità di gestione e di realizzazione, fasi e tempi del processo).

Dalla fine del 2009 in poi il lavoro dei ricercatori continuerà con la ricerca sui casi studio nazionali e internazionali, l'analisi della situazione dell'abitare precario in Toscana e l'elaborazione delle proposte di innovazione normativa per favorire il diffondersi di esperienze di autoproduzione abitativa in Toscana. La parte di ricerca azione sul caso Luzzi proseguirà solo come attività di mediazione con gli abitanti per conto della regione nella gestione dell'esodo volontario, rinunciando quindi alla possibilità di praticare un metodo partecipativo di progettazione del recupero sociale, architettonico e ambientale dell'ex Luzzi.

2. Il caso Luzzi: racconto di un'esperienza e di un percorso di ricerca



Figura 1. La palazzina C durante l'occupazione (foto Fondazione Michelucci).

2.1 Premessa metodologica

Nello sviluppo della ricerca-azione sull'occupazione del ex-sanatorio Luzzi sono stati utilizzati i diversi strumenti necessari alla formazione di un piano di conoscenza adeguato alla complessità della situazione e alla formulazione di un modello di intervento possibile: ricostruzione della storia del complesso e delle stratificazioni architettoniche e paesaggistiche; racconto della straordinaria storia sociale del Luzzi; analisi degli aspetti sociali e abitativi dell'occupazione; ricostruzione della composizione sociale e delle reti di relazioni; ricerche sul campo e inchiesta antropologica; partecipazione attiva al processo di mediazione e al complesso gioco tra i diversi attori sociali e istituzionali; elaborazione di un modello di intervento e confronto con gli attori. Nei punti seguenti vengono ricostruiti gli aspetti più rilevanti della storia del Luzzi e le vicende del lungo processo di interazione legate all'occupazione dell'ex-sanatorio.



Figura 2. Vista aerea del complesso ospedaliero "Luzzi" (foto Fondazione Michelucci).

2.2 Il complesso ospedaliero collinare e il contesto territoriale

L'ex Ospedale "Saverio Aloigi Luzzi", situato nel Comune di Sesto Fiorentino, è composto da più edifici dislocati su una vasta superficie di circa 30 ettari a circa 5 Km. da Firenze, in un'area compresa fra la via vecchia Bolognese, la villa Demidoff, il monte dell'Uccellatoio ed il torrente Mugnone, ad un'altitudine di circa 500 metri sul livello del mare. La storia sanitaria e sociale dell'ospedale Luzzi è strettamente intrecciata a quella dell'adiacente ex Sanatorio "Guido Banti", imponente complesso realizzato negli anni Trenta, episodio notevole di architettura razionalista (torre, salone elioterapico) che giunse ad ospitare fino a 580 pazienti, unica struttura in Toscana atta a curare le malattie respiratorie infettive, acute e croniche. La salubrità dell'aria, la ricchezza di boschi e la lontananza dalla città facevano dell'area in cui le due strutture sono localizzate la sede ideali ai fini della cura e della riabilitazione dalle malattie polmonari. L'area del Luzzi e quella del Banti facevano parte di una unica grande proprietà che apparteneva al signor Gastone Pinucci all'epoca dell'acquisto, nel 1928, da parte del Consorzio Provinciale Antitubercolare di Firenze. Dalle fonti storiche si ricostruisce che l'area cosiddetta dell'Uccellatoio, dove sorgono gli edifici ospedalieri, verso l'anno Mille era una riserva di caccia dei Catellini da Castiglione e probabilmente ha mantenuto questa destinazione fino all'arrivo nella zona dei Demidoff, che nel 1872 acquistarono dai Lorena la tenuta di Pratolino, limitrofa all'area, e operarono il recupero del parco mediceo al cui interno realizzarono la Villa Demidoff. La ricerca storica potrà meglio chiarire i rapporti che intercorsero in questa fase tra la risistemazione del parco di Pratolino e le strutture agricole e boschive circostanti, anche in relazione alla distribuzione idrica alimentata da un acquedotto che convogliava le acque dalle sorgenti del monte Senario e di Bivigliano. I corpi di fabbrica del Luzzi hanno varia origine temporale e tipologia architettonica: la villa, in stile "Liberty eclettico", risale a fine Ottocento inizi Novecento; il fabbricato di servizio alla villa risulta essere una casa colonica fino al 1850; la Cappella, che nel passato è servita come luogo di culto anche per la zona circostante, è di epoca precedente; l'edificio ospedaliero è dei primi anni Trenta. L'acquisto dell'area da parte della famiglia Pinucci risale a prima del 1920 e a questa epoca si deve probabilmente la sistemazione del parco in chiave romantica e la realizzazione della villa. La vicenda realizzativa ha origine, come si è visto, nel 1928 quando il Consorzio Provinciale Antitubercolare di Firenze acquista l'area, cedendola successivamente all'Istituto Nazionale Fascista di Previdenza Sociale che riceve negli anni Trenta anche la donazione del terreno su cui sorge il Banti dalla principessa Maria Demidoff. L'Istituto in due momenti successivi e per differenti finalità specifiche realizza l'Ospedale Luzzi (i cui primi padiglioni risultano operativi già dal 1928, riadattando un preesistente complesso facilmente trasformabile per la nuova funzione), e il Sanatorio Banti, con caratteristiche costruttive dell'edificio di impronta razionalistica, per la cui apertura si dovrà attendere il 1939. I due complessi sanitari, che negli anni Trenta hanno fatto di Firenze il centro più avanzato per la lotta alla malattia sociale per eccellenza dell'epoca, hanno svolto questa funzione fino agli anni Settanta, epoca in cui la medicina segnava una storica vittoria sulla tubercolosi.

2.3 La deospedalizzazione della collina

Il Luzzi sede di attività socio-sanitarie

Successivamente alla dismissione ospedaliera il Luzzi ha rappresentato una sede molto importante per l'implementazione di servizi sul territorio sviluppati sulla base dei contenuti della Legge di Riforma Sanitaria 833 ("Istituzione del servizio sanitario nazionale") del 23 dicembre 1978. Nel 1981 la Regione Toscana trasferisce al Comune di Sesto Fiorentino l'ente ospedaliero Luzzi, con vincolo di destinazione a favore della USL 10 G. Ha infatti ospitato un Centro diurno per portatori di handicap (nella prima struttura a destra subito dopo l'ingresso) che accoglieva 10-12 utenti, fino al successivo spostamento a Cercina (centro diurno "Il Gabbiano"). Ha ospitato attività legate alla salute mentale durante il processo di chiusura dell'ospedale psichiatrico di San Salvi e la deistituzionalizzazione degli utenti psichiatrici. In particolare vi aveva sede il "Gruppo Giovani", un centro residenziale per circa 10 utenti di età inferiore rispetto alla media dei ricoverati a San Salvi. Inoltre era sede di un'attività diurna che coinvolgeva sia gli utenti del gruppo residenziale sia un'altra decina di utenti del territorio. Successivamente il "Gruppo Giovani" è stato spostato prima a Fiesole nell'ex-ospedale di S. Antonino (all'ultimo piano della struttura) poi a Capalle, in un'ala della Residenza Sanitaria Assistenziale della Asl (oggi alienata). Una struttura per tossicodipendenti fu realizzata nell'edificio più distaccato del complesso ed è stata trasferita a San Donnino, nel Comune di Campi Bisenzio, da circa un anno e mezzo. L'attività prevalente presente al Luzzi è stata la "Residenza sanitaria assistenziale" che accoglieva 50-60 anziani non autosufficienti. Al momento della chiusura, nella seconda metà degli anni Novanta, la struttura ospitava solo una ventina di anziani poiché, vista la necessità di trasferimento, non erano state fatte nuove ammissioni. Dopo aver valutato per un periodo e poi scartato l'ipotesi di spostare la Rsa al Banti, apparentemente più adeguato a livello strutturale, gli anziani del Luzzi furono trasferiti prevalentemente nelle due nuove strutture aperte dalla Asl a Capalle e alle Piagge. Alcuni sono stati trasferiti a Villa Solaria (Rsa del Comune di Sesto Fiorentino) che funzionava già da 6-7 anni. La sperimentazione di una serie di usi parziali (residenza per anziani, comunità per tossicodipendenti, centro diurno per portatori di handicap e centro di salute mentale) e durata differenziata in singole parti del complesso è man mano cessata.

Il Banti polo di emergenza umanitaria

Particolarmente doloroso per la popolazione locale fu il procedere del degrado del Banti dopo la dismissione ospedaliera e la mancata collocazione di nuove funzioni sanitarie al suo interno. Il "Comitato a difesa dell'uso pubblico e sanitario dell'ex sanatorio", formatosi nel 2006, giunse a raccogliere 8.000 firme per la tutela dell'uso sanitario e pubblico del manufatto e del suo parco attraverso la collocazione di un poliambulatorio a disposizione delle comunità che vivono a cavallo della via Bolognese; una struttura post-degenza intermedia fra l'ospedale e l'abitazione che offra una risposta più adeguata di quelle tuttora ipotizzate a fronte di una popolazione così vasta come quella che interessa l'area fiorentina; il riassorbimento del Distretto sanitario; una sede per attività di educazione alla salute e di educazione ambientale rivolta alle scuole e alla cittadinanza, fra i due parchi di Monte Morello e di Villa Demidoff, tavolo

istituzionale sancito dal Protocollo d'intesa del 14 luglio 1997 fra Regione, Provincia, Comunità Montana e Comuni non produsse esiti mentre il Banti fu venduto all'INAAIL. «situazione del presidio, da un punto di vista strutturale, è tale da necessitare di ingenti risorse finanziarie, diversi miliardi, per la manutenzione e messa a norma di tutti gli impianti esistenti; interventi non connessi ad una eventuale alternativa funzione sanitaria, ma esclusivamente diretti a permetterne l'agibilità» scrisse nella nota di risposta del 28 maggio 1998 l'allora assessore regionale alla Sanità Claudio Martini. Oltre al ripristino della funzione sanitaria pubblica la Regione Toscana valutò infruttuosamente diverse ipotesi alternative per funzioni di interesse pubblico da collocarvi all'interno: centro di formazione per la Asl, dipartimenti universitari, università per stranieri, casa dello studente. Nel frattempo sotto la forte pressione dell'emergenza umanitaria derivante dai continui sbarchi di immigrati albanesi sulle coste pugliesi che vengono smistati in varie zone d'Italia dal Ministero dell'Interno, in un quadro di grande carenza di centri di prima accoglienza e in assenza di strutture destinate ai profughi, il Banti "contenitore dimesso" viene utilizzato come risorsa per affrontare la criticità della situazione e ciò accadrà ripetutamente per oltre un decennio:

- 1991/92. Prima apertura del Banti per l'accoglienza di circa 300 persone provenienti dall'Albania appena sbarcate sulle coste pugliesi e smistate in varie zone d'Italia dal Ministero dell'Interno. La gestione del Centro di accoglienza è della Prefettura e della Croce Rossa.
- 1993/94. Accoglienza presso il Banti di circa 80 donne somale scappate dalla guerra civile. Alla iniziale occupazione subentra la gestione del Comune di Firenze.
- 1997. Apertura del Banti per l'accoglienza di circa 100 cittadini albanesi, in una seconda fase di consistente afflusso da quel paese. La gestione del Centro di accoglienza è della Prefettura e della Croce Rossa.
- 1998. Apertura del Banti per l'accoglienza di circa 80 profughi provenienti dal Kurdistan iracheno. La gestione del Centro di accoglienza è della Prefettura, della Croce Rossa e altre associazioni di volontariato. in corso.
- 1999. Apertura del Banti per l'accoglienza di circa 120 cittadini provenienti dal Kosovo per il conflitto
- 2004. Apertura del Banti per circa 120 cittadini somali ospitati dal Comune di Firenze dopo lo sgombero dell'occupazione della scuola Bargellini. La gestione del Centro di accoglienza è della Prefettura, della Croce Rossa e di una Cooperativa sociale.
- 2006. Occupazione del Luzzi da parte di circa 350 persone, accompagnate dal Movimento di lotta per la casa.

L'ospedale all'asta

La nuova destinazione urbanistica del complesso dopo la dismissione ospedaliera e socio-sanitaria, è sancita attraverso una variante al Prg del Comune di Sesto Fiorentino del 1991, approvata dalla Regione Toscana nel 1995: si stabilisce che «area per attrezzature private di interesse collettivo posta in via dell'Uccellatoio il piano di recupero dovrà prevedere la possibilità di destinare ad uso ricettivo l'area e gli edifici dell'ex Ospedale Luzzi, anche attraverso una ristrutturazione urbanistica dell'intero complesso nel rispetto degli interventi ammissibili sugli edifici esistenti».

Il Piano strutturale e il successivo regolamento urbanistico, approvato nel 2005, prevedono che nel complesso dell'ex ospedale Luzzi siano ammesse come destinazioni:

- attività agricole;
- attività ricettive;
- attività di ristorazione;
- attività pubbliche di interesse collettivo.

Non è ammessa l'utilizzazione residenziale. Gli interventi ammessi sono i seguenti:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria;
2. restauro e risanamento conservativo;
3. ristrutturazione edilizia (che comprende demolizione e fedele ricostruzione, demolizione e ricostruzione di volumi secondari, nella stessa quantità ma anche in diversa posizione; sostituzione, ampliamento o nuova costruzione di pertinenze; ampliamento della superficie lorda degli edifici principali senza aumento di volume, mediante inserimento di nuovi solai; frazionamenti che dovranno rispettare l'impianto distributivo);
4. realizzazione di piscina (solo se di pertinenza all'attività ricettiva o di attrezzatura pubblica di interesse collettivo).

Gli interventi sono consentiti dietro presentazione di un piano attuativo (di iniziativa privata). Nel 2002 un decreto regionale trasferisce la proprietà del complesso dal Comune di Sesto Fiorentino alla Asl 10 di Firenze. L'asta indetta dalla Asl 10 nel Luglio 2005 per la vendita dell'ex Sanatorio Banti (base d'asta, € 9.650.000) e dell'ex Ospedale Luzzi (base d'asta, € 17.000.000). non riceve nessuna proposta. Nel gennaio del 2006 un Protocollo di intesa tra Regione Toscana, Asl 10 e Comune di Sesto, relativo alla realizzazione di un presidio polifunzionale in un'area appositamente acquistata dal Comune, prevede che «una parte dei proventi derivanti dalla vendita dell'immobile denominato "Luzzi" (...) debbano essere reinvestiti sul territorio della stessa Zona socio-sanitaria» e individuano come priorità il completamento del nuovo Polo Sanitario. Il Polo è attualmente in via di realizzazione e il mancato introito che avrebbe dovuto provenire dalla vendita del Luzzi è stato coperto dal bilancio della Asl. A tutt'oggi dopo il fallimento della terza asta il Luzzi non è ancora stato venduto ad un privato interessato a farci un polo alberghiero.

La casa dei senza casa

In un quadro di aggravamento della tensione abitativa nell'area metropolitana fiorentina, appesantita dall'insufficienza dell'edilizia sociale, da un mercato immobiliare sottoposto sempre più alla pressione di fenomeni speculativi e di rendita, dalla carenza di strutture di prima accoglienza degli immigrati, dall'assenza di strutture destinate ai profughi, da un processo di inclusione che non riesce a comprendere tutte le componenti dell'immigrazione, il 14 maggio 2006 alcune centinaia di persone di undici nazionalità diverse ma a forte prevalenza romena occuparono gli edifici principali dell'ex ospedale Luzzi, dismesso da poco meno di otto anni che diventa "La Luzzi" perché in rumeno le città, i paesi, insomma gli insediamenti che siano grandi o piccoli, hanno nomi femminili.

Ad organizzare e sostenere l'occupazione c'era il Movimento di Lotta per la Casa, nell'ambito delle iniziative di mobilitazione sul tema del Diritto alla casa e in particolare per fornire un alloggio a circa 80 famiglie immigrate che fino ad allora avevano vissuto in baracche autocostruite nella zona industriale dell'Osmannoro, capannoni dimessi, ripari di fortuna negli interstizi urbani. Furono occupate sette strutture dell'ex complesso ospedaliero Luzzi: le due portinerie, situate all'ingresso (in cui si sistemano un piccolo gruppo di italiani e immigrati), le quattro palazzine denominate A, B, C, D (pressoché interamente occupate da immigrati), il piccolo edificio rurale, staccato dal complesso e prima sede di attività legate al Sert (occupato da un piccolo gruppo di italiani). Non venne occupata la villa in stile eclettico, rispettando la richiesta in tal senso della Sovrintendenza presso cui il bene è vincolato per il suo valore di testimonianza architettonica. Gli occupanti a marzo 2007 superarono le 350 persone (di cui circa ottanta bambini), per un totale di 71 famiglie.

La maggior parte, come già detto, rumeni, provenienti dagli stessi luoghi della Romania e legati a reti parentali e di vicinato, ma erano presenti anche circa trenta fra eritrei ed etiopi (nello stesso edificio, porta a porta), una decina di italiani, una decina di somali, una famiglia tunisina, alcune decine di magrebini. L'approdo al Luzzi, per quanto il complesso sia abbandonato da anni all'incuria e al degrado, rappresentò per molti un tetto più stabile, la possibilità di ricavare spazi familiari, una speranza. Per altri un necessario ripiego rispetto ai fallimenti sperimentati nel mercato dell'affitto. Nelle condizioni di un'occupazione abusiva, suscettibile di essere sgomberata, le famiglie provvidero a ridistribuirsi nella successione di spazi che un ospedale abbandonato può offrire e avviare un processo di adattamento "a basso costo" alle esigenze di vita quotidiana. L'occupazione si distribuì a partire dalle palazzine in miglior stato, utilizzò le ripartizioni delle degenze occupando prevalentemente le camere, a seconda dei casi accorpate o tramezzate, prima di estendersi agli spazi comuni o di distribuzione. Qui gli alloggi furono allestiti nella forma di abitacoli precari e la protezione dalle intemperie era più fragile. Le palazzine ospedaliere furono così riabitate sulla base di un modello condominiale informale, gli alloggi ricavati con lavori di piccola ristrutturazione o manutenzione, taluni col bagno.

Sulle porte erano indicati i cognomi e accanto una sorta di numero civico. Il versante impiantistico si presentò come la parte più critica dell'occupazione: se l'impianto elettrico poté essere riutilizzato seppure con allacci abusivi e riparazioni, quello igienico-sanitario presentò le criticità più acute sia di tipo funzionale che in ragione della rete distributiva della zona di Montemorello che nel periodo estivo soffre la mancanza dell'acqua. La soglia di vivibilità raggiunta si presentava comunque differente anche in ragione delle risorse, in senso lato, dei diversi nuclei familiari.

La presenza tra gli occupanti di addetti all'edilizia favorì il processo di adattamento della struttura anche se alla lunga hanno pesato gli elementi di criticità, evidenziatesi da subito e aggravatisi col tempo. Il piccolo edificio rurale venne occupato da alcuni giovani italiani e oltre che abitazione divenne col tempo sede della associazione "Penolope" e poi della associazione "MutaForma".

La vita sociale dentro il Luzzi durante i primi anni dell'occupazione si caratterizzò come un'esperienza molto particolare nell'organizzazione e nelle modalità di gestione degli spazi e della vita in comune assumendo le sembianze di un piccolo paese in cui si cercò di dare risposte alle diverse esigenze che quell'insediamento presentava.

Un giorno alla settimana l'assemblea discuteva della vita al Luzzi, dei rapporti con le istituzioni, degli sviluppi della situazione rispetto a un possibile sgombero, il cui rischio si faceva peraltro sempre più pressante. Furono organizzati turni di pulizia degli spazi comuni interni, mentre il sabato era il giorno dedicato alla pulizia da parte di tutti delle strade e del verde intorno. All'ingresso la scritta sull'asfalto "*paștrați curățenia*" invitava tutti a prendersi cura del luogo mentre alcune scritte sulla strada interna ("*atențiune copii*") invitavano alla cautela per la presenza dei bambini. La sera nella bella stagione si manifestava fuori dalle palazzine la socialità del villaggio. Durante l'inverno 2006/2007 venne attivata una ludoteca per i bambini e nei giorni di mercoledì e domenica si tenne il cineforum. Ai primi di luglio 2007 venne allestito un bar all'aperto: un gazebo con tanto di frigo, impianto stereo, luce. Si svilupparono altre piccole economie interne come l'attività di una signora tunisina che faceva il pane e lo vendeva internamente.

Alcuni tra gli italiani curarono l'organizzazione di feste, mercatini e iniziative di auto-finanziamento come il riciclo dei vestiti "*made in Luzzi*". La religiosità di una parte significativa degli abitanti di fede apostolica portò per un periodo alla riattivazione della cappella esistente nel complesso come spazio sacro. Il ruolo di mediazione con le autorità locali era svolto prevalentemente da alcuni degli occupanti italiani. Furono loro a sostenere le famiglie nell'accompagnamento dei figli a scuola e nei rapporti con le strutture sanitarie. La copertura sanitaria delle persone è stato uno dei nodi più critici. Per i cittadini neo-comunitari, infatti, l'Stp (Straniero temporaneamente presente), fino alle delibere in materia della Regione Toscana, non è stato uno strumento valido e tutt'oggi resta uno strumento limitato nella copertura sanitaria. Inoltre la tessera TEAM è legata alla residenza anagrafica e ciò in casi come gli occupanti del Luzzi ha significato un evidente circolo vizioso visto che la residenza non era concessa. Per quanto riguarda la convivenza interna si manifestò solo un episodio di tensione fra gli abitanti. È stato questo il periodo migliore di vita interna al Luzzi, quello in cui questa esperienza svolse un ruolo di passaggio, di transizione tra due mondi, quello di partenza e quello di arrivo; funzionò come protezione e sostegno nell'affrontare il nuovo contesto sociale e culturale o la brutalità del mercato edilizio. Il legame di solidarietà interna alle famiglie e la flessibilità dell'accoglienza del luogo hanno dato la possibilità a molti nuclei familiari di tentare strategie differenti di spostamento tra la Romania e l'Italia, di misurarsi gradualmente con la nuova realtà del paese di immigrazione, di tentare più opportunità di vita tra i due paesi, di provare un percorso di vita qui senza perdere tutto là.

La situazione interna si modificò nel tempo. Sotto la pressione abitativa la Ludoteca e la Chiesa persero la loro connotazione per diventare spazi per l'abitare. Solo nel dicembre 2009 la cappella tornò ad essere un luogo per la collettività per poi tornare ad accogliere una numerosa famiglia allargata. La situazione peggiorò sia in rapporto all'evoluzione della crisi occupazionale esterna che al venir meno della speranza di arrivare ad una risoluzione dignitosa della propria condizione abitativa.

Man mano che la contrattazione con le Istituzioni non sembrò offrire, nella percezione di tanti, soluzioni e il tempo dell'occupazione si allungava senza prospettive credibili, si inceppò in misura consistente il sistema di autoregolazione che aveva funzionato nell'habitat spontaneo.

La tensione alla coesione interna si allentò con effetti di abbandono della cura degli spazi comuni; i ripiegamenti familistici misero più volte in crisi il senso della “Comunità interetnica Luzzi” (nome che era stato assunto dai gruppi dell’occupazione) con incrinature e fratture interne; si verificò una riduzione della partecipazione ai momenti collettivi; comparve una presenza di piccoli traffici. L’assenza prolungata di un servizio per la pulizia mise in forte difficoltà gli occupanti, molti dei quali non ressero al prolungarsi nel tempo degli impegni di pulizia generale degli spazi comuni. Sempre più l’aggravarsi della situazione igienico-sanitaria avrebbe richiesto una pulizia straordinaria da parte dell’azienda pubblica competente che però, nonostante le richieste di intervento, non intervenne. L’entusiasmo di tante persone andò via via lacerandosi anche per le poche risposte positive provenienti dall’esterno: istituzioni, mondo del volontariato. Le difficoltà interne aumentarono assieme alla paura dello sgombero.

La situazione di forte incertezza assieme ai controlli delle forze dell’ordine, fortemente intensificatisi, ebbero l’effetto di aumentare la condizione di precarietà delle famiglie e questo non aiutò certo lo svolgersi della loro vita né le relazioni interne ed esterne. Anche se non sono mai venute meno forme di solidarietà interna fondate sulle reti familiari, progressivamente sono mancate l’energia necessaria e la cooperazione sociale per far evolvere quella situazione di stallo verso una “community” in grado di costruirsi un percorso di riconoscimento sociale delle proprie esigenze. Gli sforzi di quanti operarono in quel frangente si concentrarono per evitare almeno la cacciata con lo sgombero forzato, consentire un ruolo di permanenza transitoria nel luogo per ottenere opportunità di sistemazioni abitative e difendere la destinazione pubblica del complesso.

“Brutti, sporchi e cattivi”: il vicinato degli indesiderati

Le reazioni all’occupazione – istituzionali e cittadine – sono state fin da subito poco inclini a riconoscere agli occupanti, nell’assenza di altre opportunità, di auto-crearsi un luogo di vita, di abitare un complesso dismesso da trasformare in un posto dignitoso. Nei giornali, nelle dichiarazioni pubbliche, salvo poche eccezioni, gli occupanti sono stati descritti come indesiderati e indesiderabili: legati a circuiti di criminalità, in uno status di illegalità, lontani da noi per lingue e modi di vivere. Gli abitanti dell’ex ospedale sono stati oggetto di una forte stigmatizzazione non diminuita da un riconoscimento della condizione di diffusa povertà, considerata piuttosto come traccia vergognosa. In questo clima lo stato delle relazioni tra gli occupanti del Luzzi e gli abitanti vicini è stato uno degli aspetti più deboli della vicenda dell’occupazione per quanto non si siano mai verificati episodi di palese intolleranza. Assai poco efficace è stata la capacità degli occupanti di “fare territorio”, di rappresentare sul piano locale la realtà dell’occupazione in maniera da incrinare lo stereotipo dominante. Per altro verso da parte degli abitanti degli insediamenti più vicini è mancata la volontà di conoscere direttamente le condizioni di vita e la storia degli occupanti.

Gli inviti alle visite conoscitive e al dialogo per una gestione aperta e condivisa dell’ex ospedale, sono caduti nel vuoto così come è stata assente un’attività anche genericamente assistenziale di aiuti concreti ed immediati. La vicenda pregressa della dimissione ospedaliera, dell’abbandono degli immobili, della mancata accoglienza delle istanze provenienti dalla popolazione locale, dell’uso emergenziale del Banti

senza l'attuazione di un piano di recupero e senza ricaduta di benefici sul piano locale, non ha rappresentato certamente una buona premessa per la costituzione di buoni rapporti con i nuovi occupanti del Luzzi, considerati abusivi, agglomerati da uno sguardo esterno in una sorta di "comunità di illegali", descritti e vissuti come marginali e asociali fonte di pericolo per la "comunità locale". D'altra parte le istituzioni locali interessate, in primo luogo il Comune di Sesto per la competenza amministrativa e il Comune di Vaglia per la vicinanza territoriale, hanno sostenuto la richiesta di ripristino della legalità attraverso lo sgombero da parte delle autorità anche con argomenti che hanno enfatizzato le nozioni di pericolo, di infermità, di anormalità per la comunità. Anche le realtà associative locali, laiche o religiose non hanno inteso raccogliere la sfida del confronto conoscitivo ancor prima che solidale con questo complesso fenomeno nuovo dell'occupazione a forte presenza straniera.

Il Comune di Sesto sostanzialmente da subito la sua posizione di richiesta di sgombero con la non concessione della residenza agli occupanti e il rifiuto di mettere a disposizione un mezzo per il trasporto scolastico dei minori. In questo contesto è mancata da parte degli abitanti la volontà di non lasciarsi fermare dall'aspetto esteriore, da un cumulo di immondizia o altro per rendersi disponibili ad una conoscenza reciproca, entrando nell'area occupata per conoscere le persone e le attività che vi venivano organizzate. La realtà dell'occupazione è stata vista di scorcio dagli abitanti locali attraverso uno sguardo non benevolo, influenzato dalla crescita dell'immondizia, addossata ai cassonetti insufficienti all'ingresso del complesso; da un viaggio in bus stracarico con gli occupanti o da qualche altra circostanza di incontro. Per valutare l'impatto della occupazione sul territorio, far emergere i bisogni della popolazione locale in termini di servizi, raccogliere proposte sulla destinazione d'uso dell'ex-ospedale, sono state condotte dai nostri ricercatori una serie di interviste tra il marzo e il maggio 2009. Nella programmazione originale delle interviste esse avrebbero dovuto riguardare attori istituzionali, testimoni privilegiati del territorio locale, le associazioni interessate ad intervenire nel progetto di recupero sociale e ambientale ipotizzato per l'ex-ospedale. I sindaci dei Comuni di Sesto Fiorentino e Vaglia non accordarono la loro disponibilità a farsi intervistare a sostanziale conferma del carattere di netta opposizione sia rispetto all'occupazione che nei confronti dell'ipotesi di un recupero partecipato sociale e ambientale del Luzzi, come proposto dal Dipartimento di urbanistica dell'Università di Firenze e dalla Fondazione Michelucci, e di riconferma della percorso sgombero-vendita del bene-investimento in servizi. Non concesse l'intervista anche il presidente del Centro Civico di Sesto in una assunzione di conformità rispetto alla linea dell'Amministrazione. Nelle interviste alle dirigenti scolastiche degli istituti interessati dalla frequenza dei ragazzi del Luzzi, la Barellai a Pratolino (Vaglia) e le più lontane ma più frequentate Cadorna e Don Minzoni a Firenze, sono segnalati gli aspetti critici dei processi di inserimento scolastico dei ragazzi del "Luzzi": iscrizioni ad anno scolastico inoltrato, irregolarità nella frequenza, sospensioni, interruzioni, scarso riscontro nei risultati dei programmi specifici attivati, difficoltà di rapporto con i genitori, assenti come referenti salvo pochi casi

Ma tra le cause di questo stato di cose e degli effetti in termini di frustrazione degli insegnanti emergono la condizione di precarietà nell'inserimento sociale, lavorativo, abitativo di molte famiglie dalle complicazioni nell'assistenza sanitaria fino alle difficoltà per l'ottenimento delle certificazioni mediche per i ragazzi.

Così come risulta evidente l'incidenza positiva dell'entrata in servizio di uno scuolabus finanziato dalla Regione sulla frequenza nelle due scuole fiorentine o l'atteggiamento di considerazione della complessità della situazione da parte delle due scuole fiorentine e di interrogazione sulle proprie capacità d'intervento.

Qui sono stati attivati tentativi di coinvolgimento delle altre istituzioni (Comuni, autorità sanitarie) per cercare di risolvere i nodi critici maggiori così come è stato strutturato un percorso di integrazione articolato (dal rapporto col Centro di alfabetizzazione Ghandi alla semplificazione dei programmi e alla attivazione di percorsi extrascolastici di socializzazione). Nella scuola di Pratolino l'inserimento scolastico dei ragazzi del Luzzi non ha determinato il manifestarsi di intolleranze da parte dei genitori degli altri alunni piuttosto una "pazienza logorata" per i ritardi d'attesa nello sviluppo dei programmi scolastici. L'ambito dell'inserimento scolastico, pure faticoso, ha evidenziato la capacità del mondo scolastico di fare argine all'evidenziarsi di episodi di non gradimento, attivando, quando necessario, processi mediatori complessi sia con i genitori del Luzzi e la realtà del Movimento di occupazione che con i genitori degli altri compagni di classe rispetto alle ricadute scolastiche delle problematicità di inserimento.

La realtà associativa della zona, costituita soprattutto dai circoli Arci, ha risentito dell'insofferenza degli abitanti e della attribuzione, diffusa nel senso comune ma priva di concreti riscontri, a "gente del Luzzi" di piccoli furti e danni registrati nella zona. Rimasti senza alcun seguito gli incontri organizzati all'inizio dell'occupazione dal Movimento di lotta per la casa, non c'è stato niente di paragonabile al tradizionale ruolo di mediazione sociale che la realtà dei circoli ha svolto rispetto all'immigrazione e neppure all'aiuto singolo nella ricerca di un lavoro dato in tempi più recenti a qualche immigrato.

Non è stato neppure tentato un percorso di conoscenza della realtà dell'occupazione e delle esigenze degli abitanti. È nettamente prevalsa la loro percezione come corpo estraneo e di conseguenza il carattere di estraneità e diffidenza, il non riconoscimento di una qualche ragione dell'occupazione hanno sostanzialmente soprattutto l'aspettativa di un ripristino della legalità. La realtà dei circoli si è associata con prese di posizione pubbliche alla richiesta di sgombero portata avanti soprattutto dal Sindaco di Sesto che su questo tema ha fatto incontri con la popolazione. Di fatto per molto tempo nessuna associazione e nessun volontario entrerà al Luzzi.

Rispetto alla proposta di un progetto partecipato con gli abitanti sugli usi futuri della struttura, la disponibilità, seppure disillusa dalla rassegnazione nei confronti dell'ipotesi della vendita, emersa nell'intervista, ha virato successivamente verso un appiattimento sull'ipotesi vendita con ricavato sui servizi. L'Arci regionale e l'Arci provinciale dopo aver partecipato a lungo al tavolo della Regione sul Luzzi non hanno poi partecipato alla costruzione di un percorso di progettazione partecipata ritenendo di dover tenere conto della posizione contraria espressa dai circoli del territorio.

Solo in parte limitata l'Arci regionale ha contribuito alla realizzazione del percorso di sistemazione abitativa delle famiglie.

L'Arci provinciale non ha ritenuto di sollecitare i Circoli della zona ad un rilettura della percezione di insicurezza degli abitanti in modo da sollecitare un loro impegno progettuale rispetto al Luzzi.

Sarebbe stata la strada per individuare un percorso che rompesse il clima di enfaticizzazione del pericolo che i media avevano contribuito a costruire. La realtà delle parrocchie non è riuscita ad esprimere una capacità di intervento conseguente al desiderio di occuparsi delle questioni umane e sociali dell'occupazione. Non è riuscita ad attivare iniziative di volontariato per l'atteggiamento di distacco e diffidenza della popolazione che neppure la mostra fotografica sugli abitanti del Luzzi organizzata nella Pieve di San Cresci è riuscita a scalfire.

La Caritas fiorentina interpellata sulla questione del Luzzi ha partecipato sia alla riunioni del tavolo regionale che a quelle in cui si è discusso del progetto partecipato. Successivamente – quando ormai la minaccia di uno sgombero violento si era fatta incombente – è entrata in maniera operativa nella gestione del rilascio concordato delle palazzine. La realtà dei servizi sanitari della zona ha registrato un sovraccarico di richieste nella struttura di Pratolino derivante dai servizi richiesti dagli abitanti del Luzzi, in particolare per l'ottenimento o il rinnovo del documento Stp, che consente l'accesso alle prestazioni sanitarie pubbliche, e il conseguente aggravio di prestazioni del distretto su questo punto.

I piccoli commercianti della zona intervistati descrivono una realtà di scarsi rapporti con gli occupanti, limitata agli acquisti di prodotti, talvolta a qualche richiesta di credito nel pagamento.

Nei commenti che si mescolano a quelli dei clienti presenti negli esercizi emerge un ricollegamento, senza certezze, alla realtà dell'occupazione degli episodi di illegalità successi nel territorio; una insofferenza rispetto a episodi di disturbo della quiete pubblica, a un non corretto utilizzo dei servizi comuni (servizi di trasporto, smaltimento rifiuti); un richiamo al rispetto delle regole; una richiesta di trattamento differenziato rispetto a “brava gente” e “cattiva gente” presente nell'occupazione. Rispetto alle proposte di utilizzo della struttura emerge una domanda generica di servizi pubblici (sanitari, anziani, bambini) ma a fronte di una sostanziale soddisfazione dei servizi esistenti; di servizi ricreativi, parco soprattutto.

Qualcuno ritiene che il Luzzi possa essere un centro di interesse cittadino. Scarsa condivisione raccoglie la destinazione ad uso ricettivo stabilita dal Comune. Una riflessione conclusiva è che le “agenzie pubbliche” di prossimità hanno in generale riscontrato una difficoltà di interlocuzione con le famiglie del Luzzi, considerate come “deresponsabilizzate” rispetto alla ricerca di soluzione dei vari problemi, ricercando una mediazione possibile nella interlocuzione con rappresentanti del Movimento di lotta per la casa, con mediatori culturali o assistenti sociali.

Attraverso il perno dei servizi scolastici e sanitari a cui si rivolgono sia gli abitanti che gli occupanti ricerche nel campo dell'urbanistica e della architettura moderna e contemporanea, non è stato comunque possibile favorire un piano di relazioni reciproche. Gli immigrati del Luzzi sono restati avvolti in un'impersonale stigmatizzata immagine di gruppo marginale pericoloso su cui ha avuto gioco facile l'approccio discriminatorio.



Fig. 3

Figura 3. La palazzina C durante l'occupazione (foto Fondazione Michelucci).

Figura 4. Suddivisione degli spazi in piccole unità abitative (foto Fondazione Michelucci).

Figura 5. Una delle "residenze" abbandonate (foto Fondazione Michelucci).

Figura 6. Una delle "residenze" durante la fase degli spostamenti concordati (foto Fondazione Michelucci).



Fig. 4



Fig. 5



Fig. 6

2.4 L'ospedale abitato

Il rilievo sociale e architettonico del complesso durante l'occupazione

Lo stato del Luzzi e dell'area circostante ha presentato una varietà di situazioni durante i quattro anni dell'occupazione in rapporto al numero degli occupanti, alla fluidità delle permanenze, al grado di coesione interna, al tempo trascorso dall'occupazione, al funzionamento del sistema di pulizia degli spazi comuni in presenza di un servizio pubblico di raccolta dei rifiuti insufficiente.

Occorre premettere che la definizione di “buono stato” è relativa alla peculiarità di una condizione di occupazione abusiva di uno stabile dismesso, priva quindi della possibilità di procedere alla regolarizzazione delle utenze e del supporto dei servizi pubblici.

In generale, durante il periodo di effettuazione della ricerca da parte della Fondazione Michelucci che ha coinciso con l'aggravarsi della situazione economica della famiglie in rapporto alla crisi occupazionale, è stato rilevato che la condizione generale degli ambienti interni si è mantenuta abbastanza buona mentre il deterioramento cresceva negli spazi comuni e soprattutto negli spazi esterni mano a mano che ci si allontanava dall'ingresso e dalle due portinerie. In particolare la zona dietro alla Villa e quella antistante l'ultima palazzina, la “D”, soffrivano di una condizione igienico-ambientale ai limiti della vivibilità.

Per quanto riguarda lo stato specifico delle palazzine questo presentava una condizione differenziata tra gli edifici denominati A e B, in buono stato complessivo di manutenzione, e le palazzine C e D che presentavano invece forti elementi di precarietà abitativa derivanti in particolare dalle condizioni ambientali in cui vivevano le famiglie (carenze di servizi igienici in particolare).

Se, da un lato, le famiglie che occupavano le palazzine A e B godevano di spazi relativamente grandi e vivibili, dall'altro le famiglie che vivevano nelle altre due palazzine sembravano disporre di pochi mezzi economici e di soffrire un maggior disagio abitativo, soprattutto coloro che abitavano nella palazzina C.

Per quanto riguarda la distribuzione abitativa delle famiglie, la suddivisione delle stanze e degli spazi abitativi, dalla ricerca non è emerso come dominante il criterio della provenienza: nonostante la maggior parte degli abitanti del Luzzi fossero romeni, molto spesso imparentati tra loro o comunque vicini nel proprio paese di origine, non costituiva eccezione il caso di marocchini, tunisini o montenegrini che abitavano in stanze adiacenti ad altre in cui vivevano persone di differente nazionalità. In questo il Luzzi ha rappresentato un esempio di buona convivenza fra persone e gruppi culturalmente differenti in una condizione di grande povertà.

Delle 67 famiglie (o nuclei conviventi) intervistate, 47 erano al Luzzi dal momento dell'occupazione, nel 2006; 7 vi erano arrivate nel 2007; 8 nel 2008; 5 nel 2009. 48 abitavano in un solo vano; 17 in 2 vani; 2 in 3 vani. 46 non avevano avuto nessuna sistemazione abitativa precedente; 16 avevano avuto un'altra abitazione (4 in altre situazioni precarie, una decina in alloggi affittati a Firenze o nei comuni della cintura).

Per quanto riguarda la “gestione” delle strutture abitative, vanno sottolineati alcuni aspetti caratterizzanti come:

1. la cura delle abitazioni, generalmente attenta (tra la fine di novembre e l'inizio di dicembre 2009, ad esempio, diverse famiglie avevano provveduto ad imbiancare le pareti dei locali dove abitavano) e la presenza di un'organizzazione interna che regolava la pulizia degli ambienti comuni;
2. le abitazioni ricavate dai locali della ex-struttura sanitaria denotavano adeguamenti apportati dagli stessi occupanti, che hanno reso gli spazi il più possibile vivibili tramite accorgimenti più incisivi, come l'erezione di muri divisorii o, al contrario, l'abbattimento di qualche parete;
3. il prolungarsi temporale dell'occupazione ha certamente aggravato le condizioni igieniche di alcuni ambienti; a volte una situazione igienica più critica si è intrecciata ad una condizione economica sempre più difficile;
4. maggiormente complessa è risultata la condizione degli spazi esterni e di quegli interni collocati ai margini degli spazi abitativi. L'organizzazione per l'autogestione di tali spazi è stata la parte più carente anche in presenza di una inadeguata raccolta dei rifiuti da parte del servizio pubblico.

Il caso del Luzzi ha permesso di verificare alcuni elementi importanti che riguardano in particolare la migrazione dalla Romania negli ultimi quattro anni, elementi che – però – non bisogna generalizzare con facilità. Gran parte delle famiglie rumene occupanti hanno costruito la loro presenza in Italia attraverso una circolazione trasformata per molti in radicamento, per altri nel mantenimento di un carattere maggiormente mobile, soprattutto rispetto ai bambini e ai membri più anziani, a volte coinvolti nella migrazione. Diverse famiglie sono venute in Italia per un periodo e poi sono tornate in Romania, per poi tornare ancora in Italia. E non intere famiglie, ma gli uomini e poi le donne e qualche figlio o tutti quando la situazione è migliorata; alcuni membri possono restare per poco tempo o andare e venire più frequentemente, mentre altri rimangono più a lungo, tornando solo nel mese di agosto o per qualche giorno a Natale. L'occupazione del Luzzi ha rappresentato un passaggio importante per molti, grazie al fatto che ha consentito una certa stabilità abitativa: non più una baracca senza acqua né luce, in una zona industriale dismessa come all'Osmannoro, ma stanze in edifici da poter migliorare con la propria iniziativa, da poter in qualche modo riscaldare; bagni, seppur in uno stato critico, ma pur sempre bagni; una posto dove allestire una cucina, ma soprattutto poter far stare i propri figli. Certo, si è trattato di un'occupazione e non tutti gli edifici in tutte le loro parti presentavano una buona condizione, ma le persone sono riuscite a trasformare il disabitato in casa da cui partire per la scuola per i bambini o la ricerca di lavoro, per affrontare le difficoltà e cogliere le opportunità, comunque maggiori che in Romania.

Il riuso degli edifici del Luzzi

L'edificio ospedaliero così come lo vediamo oggi nella sua composizione finale, con uno sviluppo lineare di circa 123 m. ed un dislivello dal primo al quarto corpo di 11 m., è l'insieme di una serie di addizioni ed adeguamenti succedutisi a partire dal 1928. I primi tre padiglioni originali (“palazzine A, C, D”) vengono integrati entro il 1952 con un adeguamento polifunzionale, l'attuale volume conosciuto come “teatro” e nel 1967 con un'ulteriore ampliamento, l'attuale “palazzina B” in grado di rendere più funzionale tutto il complesso raccordando i primi due corpi.

Dal punto di vista degli usi l'intero complesso presentava, fino al suo utilizzo finale, una pluralità di funzioni distribuite nei vari corpi che assieme alle camere di degenza vedeva presenti locali dedicati ad usi e servizi vari, quasi a sottolinearne pur nella rigidità planimetrica una particolare adattabilità funzionale a seconda delle specifiche esigenze. Dopo la dismissione ospedaliera, nel complesso del Luzzi sono stati sperimentati una serie di usi parziali che hanno utilizzato singole parti e hanno avuto una durata differenziata: residenza per anziani, centro diurno per portatori di handicap, centro di salute mentale per un piccolo gruppo di ex-ricoverati dell'ospedale psichiatrico e di utenti del territorio.

Tabella 1. Il complesso ospedaliero

	mq	mc
Edificio ex-ospedale	5.094	19.250
Villa	1.054	3.719
Palazzetto ingresso (portineria)	322	1.089
Fabbricato di servizio (ex sert)	210	621
Villetta sud	75	275
Cappella	40	160
	6.795	25.114

Fonte: Elaborazione Fondazione Michelucci su dati "Perizia di Stima Ospedale Luzzi USL 10 Firenze 2004"

Tabella 2. Edificio ex ospedale superfici e volumetrie complessive

	seminterrato	terreno	1° piano	2° piano	3° piano	totale
mq	567	1.800	1.637	816	271	5.094
mc.	1.465	6.965	6.707	3.022	1.090	19.250

Fonte: Elaborazione Fondazione Michelucci su dati "Perizia di Stima Ospedale Luzzi USL 10 Firenze 2004"

Tabella 3. Edificio ex ospedale superfici e volumetrie ripartite

palazzina	A	B	C	D	"teatro"
mq	1.299	914	1.311	1.215	424
mc.	4.738	2.737	5.443	4.678	1.650

Fonte: Elaborazione Fondazione Michelucci su dati "Perizia di Stima Ospedale Luzzi USL 10 Firenze 2004"

Dalla perizia di stima commissionata dalla Azienda USL 10 di Firenze, e redatta nel 2004 si evidenzia assieme ai locali tecnici, centrale termica, depositi, rimessaggi, cucine, refettori, celle frigorifero, e ai locali sanitari, infermerie e ambulatori, tutta una serie di funzioni che denunciano una vitalità e potenzialità ad usi sociali di tutto il complesso, con spazi ad uso parrucchiere, falegnameria, laboratori, palestra, sala biliardo, e cinema-teatro. Sempre nella stessa perizia si sottolinea una buona tenuta dei servizi e degli impianti, seppur giunti al limite della loro funzionalità. Per quanto riguarda l'impianto idrico, abbandonato l'originale utilizzo dei pozzi artesiani esistenti, l'erogazione dell'acqua avviene direttamente dalla rete idrica comunale, mentre la raccolta delle acque nere e chiare avviene tramite una fognatura in muratura che le convoglia verso apposti bacini di depurazione nella parte bassa del bosco. Per l'impianto termico (riscaldamento e acqua calda) collocato nella centrale adiacente alla "Palazzina C" e costituito da tre caldaie a nafta (al tempo della stima da poco revisio-

nato), viene suggerito un adeguamento alle normative relative alla norma 626/92 con la possibilità di utilizzare gas metano la cui rete passa in prossimità del complesso; in tutti i locali dell'immobile compreso il corpo polifunzionale (teatro) sono presenti e funzionanti i radiatori per il riscaldamento. L'impianto elettrico, messo a norma agli inizi del 2000, è comandato da un quadro generale, ancora visibile, per quello che ormai ne resta, all'ingresso della "Palazzina B", che a sua volta alimenta i quadri elettrici posti in ogni piano di tutte le Palazzine. Per quanto riguarda la presenza degli ascensori, tutti funzionanti, se ne consiglia un loro adeguamento alle eventuali funzioni che il complesso nel suo futuro potrebbe avere.

Dal punto di vista strutturale non vengono denunciati particolari problemi, se non relativi al manto di copertura, in alcune parti da revisionare a causa della caduta di tegole o grondaie (a fini di sicurezza l'immobile viene infatti recintato con una rete protettiva) o addirittura ristrutturare. In alcune porzioni delle facciate sono evidenti distacchi di intonaco. L'occupazione del complesso ospedaliero e delle strutture adiacenti (ex portineria ed ex Sert) avvenuta nel maggio 2006 da parte di alcune centinaia di persone, coordinate dal Movimento di lotta per la casa, segna una nuova svolta nell'utilizzo degli spazi e delle aree circostanti.

Al momento della nostra ricerca la struttura era occupata da circa 330 persone, nella maggior parte famiglie provenienti dalla Romania (67 per un totale di 239 persone). Un rilievo visivo e fotografico della struttura nel suo complesso, realizzato a giugno 2009 ha permesso di ricostruire le modalità di insediamento riportando le trasformazioni spaziali effettuate dai residenti, ma anche le varie situazioni di degrado. Questo ci ha permesso di leggere in maniera più diretta il funzionamento degli spazi di vita e di socialità, in rapporto con la dimensione della struttura all'interno del suo contesto ambientale, mettendone in evidenza le potenzialità per usi differenziati non necessariamente legati alla residenza (vedi planimetrie allegate).

L'esito di questa occupazione sulla struttura nel tempo, è stata la creazione di circa 94 spazi abitativi, dove per spazio abitativo si intende il riadattamento dei locali presenti con la creazione di partiture interne nella ricerca di una suddivisione delle funzioni, generalmente con materiale di recupero, tavolati, pannelli in legno o cartongesso, armadiature, ecc., oppure la frammentazione dei locali più grandi in altrettanti spazi a creare ulteriori suddivisioni. La "tipologia" dominante visto anche le grandi superfici di alcune stanze è quella del vano unico (48 famiglie) minoritario il due vani, (17 famiglie) e solo due in tre vani. L'impatto sulla funzionalità e sulla conservazione della struttura e degli ambienti, soprattutto nelle palazzine ospedaliere è notevole; per quanto rari siano stati i casi di adattamenti che hanno portato ad interventi strutturali o all'abbattimento di pareti, la ricerca di dotazione di servizi come acqua, energia elettrica o riscaldamento, per ogni spazio, ha di fatto causato una serie di piccoli interventi non sempre efficaci o indolori per la struttura stessa: allacci elettrici o idrici improvvisati intervenendo sui quadri generali, piccole aperture, collocazione di stufe a legna con relative canne fumarie, chiusura di vani luce. Queste situazioni in aggiunta ad alcuni interventi di spoliatura di elementi della struttura, avvenuti con molta probabilità prima o nelle prime fasi dell'occupazione, la mancata esecuzione di lavori di piccola manutenzione, soprattutto sugli infissi esterni, sulle parti vetrate e nell'area dei servizi, ha poi di fatto causato con il prolungamento dell'occupazione l'acuirsi delle situazioni di disagio abitativo andando a intaccare quel clima e quella situazione di "condominio" propria delle prime fasi dell'occupazione.

Di fatto con il prolungarsi dell'occupazione si viene a perdere quella forma spontanea di auto-organizzazione che aveva permesso insieme all'autogestione di momenti di socialità condivisa, anche una puntuale coordinamento della pulizia e della manutenzione degli spazi comuni e delle aree esterne. Un problema irrisolto lungo tutto il tempo dell'occupazione, ha riguardato il conferimento dei rifiuti verso un punto di raccolta preciso, soprattutto per un inadeguata gestione da parte del servizio pubblico; solo nelle ultime fasi dell'occupazione vengono posizionati all'ingresso del complesso alcuni cassonetti per l'indifferenziato che comunque risultano essere insufficienti. Questa situazione protrattasi nel tempo ha una forte ripercussione sulla vivibilità di tutto il complesso, molti spazi vengono adibiti a "centri di raccolta", mentre l'area comune intorno alle palazzine risente di uno stato di abbandono trasformandosi in un degrado che con il tempo si è reso sempre più evidente. Mentre per le palazzine A e B questa situazione si è presentata essere meno rilevante, sia per le condizioni spaziali più favorevoli con ambienti più ampi e vivibili, ma anche per la presenza di famiglie in condizioni economiche meno precarie, le palazzine C e D hanno mostrato alla fine forti elementi di usura e una condizione igienico-ambientale ai limiti della vivibilità. Tra l'agosto e l'ottobre del 2009 in seguito agli spostamenti concordati vengono chiuse le palazzine C e D seguite poi in una seconda fase dalla B; il trasferimento degli occupanti, con l'abbandono della struttura viene accompagnato da parte della Usl da un intervento di dissuasione di future occupazioni con la chiusura di possibili vie di accesso e la demolizione dei sanitari nei bagni.

Questo provvedimento non tiene conto delle condizioni di abbandono nelle quali gli occupanti lasciano la propria "abitazione" al momento dello spostamento concordato; quello che non può essere trasportato viene lasciato nei locali, dai mobili ai piccoli elettrodomestici (il più delle volte in cattive condizioni) fino a piccoli oggetti di uso quotidiano e in alcuni casi, rifiuti. Le tre palazzine ormai disabitate, nel tempo sono oggetto di spoliazione, da parte anche di persone estranee all'occupazione, di tutte le loro componenti interne che possono essere recuperate o vendute.

La struttura ospedaliera ad occupazione quasi terminata (rimane ancora parzialmente utilizzata parte della palazzina A) si presenta ormai in uno stato di totale degrado e deterioramento nei suoi spazi sia esterni che interni, tale da pregiudicare un possibile recupero se non con un intervento estremamente complesso. A differenza di altre occupazione analoghe, infatti, la richiesta da parte degli abitanti, più che di intervenire autonomamente sulla struttura alla ricerca di condizioni di maggior vivibilità che potessero garantire una continuità, è sempre stata quella di ottenere una possibilità di accesso ad una situazione abitativa stabile, esterna al Luzzi, potendo contare su forme di sostegno economico e accompagnamento. L'ipotesi di individuare possibili riusi degli spazi della struttura, attraverso un progetto di autorecupero, che era stata ventilata come una opportunità agli inizi dell'occupazione merita una riflessione.

Mentre rimane sempre valida e auspicabile la richiesta che il complesso Luzzi nella sua interezza, coerentemente con la propria storia architettonica legata ad usi sociali continui ad essere un'architettura collettiva, diventando un Cantiere di sperimentazione e di innovazione ambientale e sociale sia nelle fasi progettuali che gestionali, il recupero delle sue varie parti, dal palazzetto d'ingresso (portineria), agli edifici dell'ospedale fino al parco, pone comunque delle problematiche e delle risposte differenziate soprattutto a seguito dei quattro anni di occupazione.

Per quanto riguarda la valorizzazione della struttura principale, l'ipotesi della costruzione di un percorso di partecipazione attraverso l'autorecupero, viste le condizioni di degrado nelle quali il complesso ormai versa, pare essere un'ipotesi difficilmente percorribile; altre parti del complesso invece si presterebbero per caratteristiche e dimensioni ad interventi nei quali il coinvolgimento dei futuri utilizzatori potrebbe trasformarsi in una scelta appropriata e risolutiva.

La "portineria"

Per quanto attualmente sia difficilmente percepibile, visti i vari adeguamenti realizzati anche prima dell'occupazione, il palazzetto di ingresso (superficie totale mq.322), meglio noto come "portineria", si presenta in pianta come una costruzione di tipo particolare in parte quadrata e in parte semicircolare, arricchita da una torretta e da tre finestre ad arco. Le condizioni interne ancor prima dell'occupazione denunciavano già una necessità di intervento e recupero soprattutto per quanto riguarda gli aspetti impiantistici, aspetti questi parzialmente risolti nel tempo dai suoi residenti; di fatto la piccola struttura a differenza del blocco ospedaliero, pare non avere risentito gli effetti dell'occupazione se non in termini positivi, la vicinanza con la strada, l'essere di piccole dimensioni e lontana dall'ospedale, l'assenza di problematiche strutturali, le attenzioni dei residenti, ne hanno preservato lo stato generale.

Fabbricato di servizio (ex-Sert)

Discorso analogo potrebbe essere fatto per il fabbricato di servizio (ex-Sert), posto a valle dell'ospedale con una vista aperta verso ampi campi coltivabili e la piana fiorentina. Costruzione colonica fino dal 1850, riadattata in seguito per le funzioni del sanatorio, si presenta su due livelli (piano terreno e primo piano per un totale di mq.210), in buone condizioni anche a seguito di lavori di manutenzione effettuate dai vari ospiti succedutisi nella struttura. Attualmente questa piccola colonica è abitata da un gruppo di persone attive nella gestione della occupazione, che oltre a promuovere i temi del diritto alla casa e dell'integrazione di fasce deboli di popolazione, si sono costituite in associazione agricola con un progetto finalizzato all'uso consuevole della terra e dei suoi prodotti attraverso sistemi di agricoltura e allevamento naturali biologici. Le potenzialità legate alle finalità e alla presenza dell'associazione che già opera da più anni all'interno dell'area Luzzi possono essere prese in considerazione come opportunità per una valorizzazione ed il recupero boschivo del Parco da intendersi come motore principale del recupero sociale e economico di tutta l'area del complesso ospedaliero. L'importanza della sua valorizzazione viene inoltre evidenziata anche dall'Ispettore Capo del Corpo Forestale dello Stato, all'interno della perizia di stima del 2004, nella quale viene sottolineato il notevole interesse naturalistico del parco ed il suo valore economico in caso di utilizzazione boschiva.

La provenienza delle famiglie romene

La maggior parte delle persone è arrivata dalla Regione della Dobrugia, distretto di Costanza - *Județul Costanța* – posto a sud-est della Romania, in particolare da Cuza Vodă, e anche Mircea Vodă. L'economia in queste località è povera e si basa sostanzialmente sull'agricoltura. Altre famiglie provengono dal distretto di Călărași, Regione della Muntenia, sia dalla città stessa di Călărași che, soprattutto, dal Comune di Modelu, spesso parenti di quelle provenienti da Cuza Vodă.



Fig. 7

Figura 7. La palazzina "Portineria" (foto Fondazione Michelucci).
Figura 8. La colonica (ex Sert) (foto Fondazione Michelucci).



Fig. 8

Sono assai presenti tra le famiglie legami parentali o di vicinato. È importante sottolineare il fatto che queste persone non hanno accesso in Romania a possibilità lavorative che permettano loro di mantenere le famiglie. Come muratore o lavoratore agricolo possono arrivare a percepire circa 10 € al giorno “a chiamata” o per determinati circoscritti periodi dell’anno. Per la maggior parte delle famiglie romene intervistate il desiderio più grande, spesso rintracciabile nell’esperienza stessa della migrazione, sarebbe quello di tornare nel loro paese di origine. Molte di esse, infatti, vi hanno comprato terreno e/o si sono costruiti una casa. Ma le condizioni di vita in Romania non permettono, secondo le interviste, almeno nel medio periodo, un ritorno: il costo della vita è troppo alto rispetto alla media degli stipendi ed il lavoro è ancora più difficile da trovare che in Italia. Le zone di provenienza sono molto povere, le case a volte prive di energia elettrica, di acqua. Per molti, quindi, il Luzzi ha rappresentato un’importante opportunità di vita per la propria famiglia, della parte venuta in Italia e della parte rimasta là.

Alcune famiglie prima di abitare al Luzzi erano state in un alloggio in affitto (a volte prendendo anche la residenza) che poi non sono più riuscite a tenere per il prezzo troppo alto. Si potrebbe dire che il rapporto con il paese di origine rimane sempre molto importante (per i familiari che sono rimasti, i documenti dei bambini, la casa che vi si vuole costruire ecc.) e ciò che accade là ha influenze sulle scelte che avvengono nel paese di emigrazione, ma è altrettanto vero che le famiglie sono in cerca qui di possibilità di vita, cure, stabilità.

Con riferimento a tutti gli abitanti di tutte le provenienze, al momento delle interviste: 49 dichiaravano di voler rimanere nell’area di Firenze; 3 di voler tornare a breve nel paese di provenienza; 11 di volervi tornare in futuro. Solo 23 dichiaravano di avere nel proprio paese un’abitazione di proprietà della famiglia.

Formazione e lavoro

La preoccupazione che affligge la maggior parte delle persone è sicuramente il lavoro: molte sono disoccupate ed anche chi possiede una propria ditta soffre in prima persona della situazione di crisi economica. Per quanto riguarda la popolazione occupata, l’edilizia per gli uomini e ruoli di cura per le donne sembrano essere i mestieri di più facile accesso.

Questo dato mette in luce la difficoltà da parte delle persone immigrate ad accedere ad un livello del mercato del lavoro che rifletta le proprie capacità e competenze: quasi tutti, infatti, hanno svolto i 10 anni scolastici obbligatori in Romania, tanti si sono specializzati (chi come parrucchiere, chi come estetista, chi nella scuola edile) e tanti sanno parlare più di due o tre lingue.

I canali di accesso all’occupazione sono principalmente canali informali. Quasi tutti i bambini vanno a scuola e sanno parlare bene la lingua italiana. La frequentazione regolare della scuola dipende però dall’istituzione di un servizio di scuolabus che consenta di abbattere le difficoltà delle famiglie di accompagnare i bambini, iscritti spesso in scuole molto lontane. Fondamentali inoltre, per l’inserimento dei bambini nella scuola, sono i servizi di mediazione linguistica e culturale presenti in alcune delle scuole frequentate. Mancano invece attività di doposcuola e attività che facilitino il collegamento dei bambini del Luzzi con l’esterno al di là dell’orario scolastico.

Tali attività possono essere ludiche o sportive, come per esempio il calcio, sport amato dai bambini e adolescenti del Luzzi, che può rappresentare un'occasione preziosa di socializzazione con l'esterno. Sotto il profilo formativo - occupazionale la situazione è critica per i minori di età superiore ai 14: molti non vanno né a scuola, per mancanza di risorse, né al lavoro, per mancanza di conoscenza della "realtà lavorativa" circostante. È in questo quadro che alcuni minori hanno avuto problemi con la giustizia. Con riferimento al complesso degli abitanti del Luzzi, comprendendo tutte le provenienze, al momento delle interviste: 52 persone avevano, o avevano avuto in precedenza, nell'area fiorentina un'attività lavorativa. 14 adulti hanno una licenza elementare, 100 una licenza media, 4 una superiore, 6 una formazione professionale. Tra i minori, 69 hanno una licenza elementare, 33 una licenza media.

Le donne

Poche donne lavorano, ma alcune di quelle disoccupate hanno avuto in passato un lavoro. Quasi tutte manifestano il desiderio di un impiego (chi non è interessata è perché ha più bambini piccoli, la cui cura non glielo consentirebbe). Il mestiere a cui hanno accesso è quasi esclusivamente quello di "badante" o di addetta alle pulizie, spesso con contratto. Le donne sentono molto la responsabilità della condizione della famiglia. Il poter guadagnare qualcosa le mette in una condizione di tranquillità, che nei momenti di disoccupazione – anche prolungata – è sostituita da una preoccupazione costante, dal "nervoso" (come hanno detto più donne). Inoltre, il lavoro costituisce per le donne l'occasione di uscire dal Luzzi, andare Firenze o a Sesto Fiorentino, comunque la possibilità di muoversi, incontrare persone, stare nella città. La maggior parte delle donne, infatti, se disoccupate, si recano a Firenze solo una volta alla settimana per la spesa e, a volte, neanche quella perché magari ci sono da tenere i bambini e allora ci si alterna nell'andare. Le donne si ritrovano per conversare a casa di qualcuna o fuori e in quelle occasioni condividono e rielaborano collettivamente le proprie ansie e preoccupazioni. Infine, è opportuno evidenziare che – riferendoci al complesso degli abitanti di tutte le provenienze, al momento delle interviste - 54 persone (di cui 23 minori) dichiarano di avere problemi sanitari; solo 40 però hanno dichiarato di usufruire di una qualche forma di servizio sanitario.

2.5 Conflitti e negoziazioni

Come viene scritto su La Nazione Firenze il 22 agosto 2006 «e occupanti non trovano il dialogo, tra le richieste del Movimento l'aumento della pressione dell'acqua e l'iscrizione dei figli a scuola, le istituzioni rifiutano» e ancora «la posizione degli occupanti è ferma.

Tra le loro richieste, l'aumento della pressione dell'acqua e l'iscrizione alle scuole comunali dei loro figli. Circa 45 quelli in età scolare. Gianni Gianassi, sindaco di Sesto è però a sua volta irremovibile». Nel 2006 né l'Azienda sanitaria né un Comune si attivano nei confronti delle famiglie, Il Comitato preposto all'ordine e alla sicurezza pubblica è di fatto l'unico organo istituzionale che si attiva rispetto al Luzzi fino al 2006, un fatto che ci fa intendere come la questione fosse interpretata prima di tutto come un problema d'ordine pubblico. Alla rigidità delle Amministrazioni locali, rispondono alcuni attori politici con comunicati stampa - come quelli dei Gruppi

consiliari di Rifondazione Comunista (della Regione Toscana, della Provincia e del Comune di Firenze, del Comune di Sesto Fiorentino e del Comune di Vaglia); o appelli, tra cui quello contro l'ordinanza di sgombero del 2007 firmato da svariati attori e cantanti (Ansa Toscana 13 giugno 2007). Nella partita istituzionale aperta sulle competenze e responsabilità degli interventi sul complesso del Luzzi tra la Asl 10 di Firenze, proprietaria degli immobili, ed il Comune di Sesto Fiorentino, sul cui territorio la struttura è ubicata, la Prefettura, attraverso la propria attività di vigilanza sulle Autorità amministrative, invitò il Comune di Sesto «adottare (...) le opportune iniziative (...) al fine di rimuovere le cause di pericolo per l'igiene e l'incolumità delle persone che occupano lo stabile».

L'Amministrazione rispose con un'ordinanza attraverso la quale intimò all'ASL 10 di eseguire gli interventi necessari. Contro tale ordinanza la Asl fece ricorso al TAR che lo accolse. Ne derivò una situazione di impasse in cui la responsabilità degli interventi, ritornata nella mani del Comune di Sesto, sarà gestita soprattutto in un'ottica di attivazione delle procedure di sgombero. A differenza di altri episodi di occupazione promossi dal Movimento di lotta per la casa, nel caso del Luzzi è stato sin da subito ricercato un confronto con gli enti locali, con le associazioni e l'università su tre temi: l'attivazione di una esperienza di autorecupero – resa difficoltosa dalle condizioni e dalle caratteristiche del complesso; la possibilità di accesso degli occupanti ad una abitazione dignitosa, non necessariamente in quegli edifici; il mantenimento della destinazione pubblica del complesso in contrasto alla sua privatizzazione attraverso lo sviluppo delle potenzialità di utilizzo sociale degli edifici e del parco. Nel luglio del 2007, mentre si profilava l'ipotesi di uno sgombero, la Regione Toscana, in accordo con la Prefettura, assunse l'iniziativa dell'apertura di un tavolo istituzionale al fine di individuare soluzioni tese ad evitare una soluzione di forza gravida di rischi. Lo sgombero avrebbe inoltre messo sulla strada centinaia di persone, lasciando irrisolta la loro condizione di forte disagio abitativo. Il percorso individuato prevedeva un impegno del Movimento di lotta per la casa alla progressiva riduzione delle presenze nell'occupazione, un'azione dell'Assessorato alle Politiche sociali della Regione in termini di accompagnamento abitativo per una settantina di persone, la promozione da parte dell'Assessorato alla Casa della Regione di un tavolo interistituzionale, con la presenza del mondo associativo, per l'individuazione di un possibile utilizzo “pubblico e sociale” del complesso del Luzzi.

Nei primi mesi del 2008, il numero degli occupanti diminuì sensibilmente in seguito all'occupazione dell'ex-caserma Donati a Sesto Fiorentino, alla quale parteciparono tra le 150 e le 200 persone prima presenti al Luzzi. Dopo lo sgombero dell'ex-caserma fu occupato l'ex ospedale S. Antonino di Fiesole in cui avevano trovato riparo molti degli occupanti della Donati.

Al momento dello sgombero del S. Antonino per alcune famiglie attraverso la Diocesi di Fiesole vengono prospettate limitate soluzioni abitative. Quasi tutte le famiglie ritornano al Luzzi, la cui popolazione cresce nuovamente. È solo con la primavera 2009, che la Regione Toscana inizia a dare concretezza all'iniziativa del 2007. La pressione del Sindaco di Sesto verso lo sgombero ritorna nel frattempo ad essere forte. Per evitare una soluzione violenta, la Regione Toscana rilancia il tavolo di discussione con le realtà impegnate nella vicenda. L'Assessorato alla Casa della Regione, tramite un bando di ricerca, impegna il Dipartimento di Urbanistica dell'Universi-

tà di Firenze e la Fondazione Michelucci di uno studio sul riuso sociale del Luzzi. Sembra, dunque, che si vada verso la costruzione di una finalità pubblica del recupero e del riutilizzo degli edifici e del parco. La predisposizione ad un tale tipo di percorso permette di tracciare una “vicinanza” fra tutti i soggetti coinvolti: l'Assessorato alle Politiche sociali promuove e finanzia un programma di inserimento di alcune famiglie in alloggi gestiti da associazioni locali (in particolare Misericordie e Agenzie per la Casa), e contestualmente il Movimento di Lotta per la casa si impegna a trovare sistemazioni alternative per un numero di persone più o meno equivalente. Il primo obiettivo è stato quello di chiudere la palazzina con più problemi strutturali, palazzina D (primo spostamento ad agosto 2009); il secondo, la chiusura dell'altro edificio che versa in condizioni altrettanto critiche, palazzina C (secondo spostamento all'inizio di ottobre). La grande disponibilità delle famiglie ai vari spostamenti interni ed esterni alla struttura è stata preziosa in tutto il processo. Molte hanno accettato un doppio spostamento in attesa di sistemarsi altrove; altre hanno aspettato più giorni senza una data precisa.

Occorre rimarcare quanto ciò sia stato gravoso per le famiglie interessate in quanto riguardava non un singolo aspetto della vita delle persone, ma *contemporaneamente* alcune delle sfere costitutive principali della vita quotidiana: il luogo dove vivere, la rete di supporto, le possibilità, le aspettative, i desideri. Alla difficoltà di incrociare le opportunità dell'offerta istituzionale con le esigenze delle famiglie, si aggiungevano anche quelle relative al reperimento degli alloggi, la cui disponibilità e caratteristiche (ubicazione, dimensione, descrizione) arrivavano a ‘pezzi e bocconi’.

Molte famiglie richiedevano di rimanere nell'area fiorentina, perché si erano costruite reti lavorative o amicali che rappresentavano risorse importanti; altre erano particolarmente numerose e, nonostante alcune avessero anche una buona situazione sotto il profilo lavorativo, da territori e enti che avrebbero dovute accoglierle emergevano varie difficoltà, qualche volta per la grandezza dell'alloggio necessario, qualche altra per il timore di dover seguire l'inserimento di troppe persone.

La mediazione tra i vari attori coinvolti nel processo ha tenuto conto del fatto che le famiglie potessero avere le loro buone, sensate e razionali motivazioni per poter non accettare la sistemazioni proposte (in luoghi lontani, sconosciuti, distanti dai loro parenti). Per cui, giorno dopo giorno al Luzzi si è discusso insieme via via le proposte. Queste venivano vagliate dalle famiglie con cartina geografica alla mano, telefonate in diretta con le persone delle associazioni, domande, riflessioni, ripensamenti. Una delle richieste importanti era quella di poter tenere insieme il più possibile nello stesso territorio nuclei familiari della stessa famiglia multipla. La rete protettiva, riusciva infatti a tenere vive alcune delle caratteristiche fondamentali di una famiglia di questo tipo: la cooperazione economica, la co-abitazione, la solidarietà.

Purtroppo questa richiesta ha trovato scarsa soddisfazione, legata sia all'oggettiva esigua offerta degli appartamenti che alle rigidità dei territori. Solo una città ha accolto due nuclei (della stessa località di provenienza, ma non legate da vincoli parentali).

Il coinvolgimento delle famiglie nella scelta di chi sarebbe andato via e dove, si è dipanato in una relazione dialogica in cui le richieste istituzionali mettevano a volte a dura prova le famiglie, una fra tutte la priorità alle famiglie con minori... ma non troppi.

Dovevano dunque collimare: la grandezza dell'alloggio con la grandezza della famiglia; l'ubicazione con le necessità delle famiglie e la presenza o meno di alcune caratteristiche (ad esempio, avere l'auto); le prospettive con i desideri e gli affetti delle famiglie... un lavoro che si poteva fare solo stando dentro Luzzi. esiti piuttosto buoni del primo spostamento avevano creato anche molte aspettative tra le altre persone occupanti.

La chiusura della seconda palazzina ha richiesto moltissime energie da parte delle famiglie, alcune delle quali hanno attraversato un momento di grande incertezza abitativa. Certamente non tutte le persone sono risultate pienamente soddisfatte (anche per il solo motivo di non aver avuto la casa), ma essendo state nel processo da subito, sapendone pregi e difetti, possibilità e limiti, avevano gli elementi per valutare la situazione che le ha portate a mantenere sempre un atteggiamento di apertura. L'impegno delle famiglie negli spostamenti e nel mantenere le due palazzine vuote è stato notevole.

Alla prima verifica, degli inserimenti, dopo sei mesi dal primo spostamento, le famiglie avevano "fatto territorio" ossia tessuto relazioni con persone, erano venute in contatto con servizi, lavorato più o meno saltuariamente, inserito i bambini a scuola. Lo scoglio maggiore resta sempre l'assunzione con contratto a lungo termine, che la congiuntura socio-economica rende difficile realizzare. Ciononostante, le persone - o attraverso un supporto o autonomamente - sono riuscite ad avere qualche rapporto di lavoro che le hanno consentito di sostenere parte delle spese familiari.

Ad agosto 2009, sono state spostate 5 famiglie che hanno beneficiato dell'accompagnamento, una famiglia allargata di 26 persone e 17 giovani che hanno trovato autonomamente o tramite il Movimento una nuova sistemazione.

A Ottobre 2009, sono 7 i nuclei interessati dai percorsi costruiti con la Regione, per un totale di 17 adulti e 21 minori.

Questi percorsi hanno messo a dura prova le famiglie (e in 4 casi hanno preferito non continuare e tornare momentaneamente in Romania). Abbiamo sottolineato più sopra l'impegno delle famiglie sia nei confronti della struttura sia per gli spostamenti: accettare il rischio di recarsi in un luogo sconosciuto senza il supporto di proprie reti familiari/amicali è stato uno sforzo notevole.

Certamente questo tipo di intervento risente di questioni legate sia alle vicende legate all'occupazione che dell'accompagnamento così come messo in atto. Per quest'ultimo, vi sono dei punti critici che è fondamentale far emergere con chiarezza:

- il reperimento di molti immobili sul mercato privato e quindi a costi e condizioni elevati.
- la "solitudine" delle famiglie, nelle località di inserimento con il venir meno delle risorse della rete familiare/amicale.
- la debolezza dei servizi sociali nel prendersi carico di questi nuclei. Laddove le famiglie avevano come diretto interlocutore il servizio sociale e non un'associazione, la difficoltà di 'entrare' nel territorio, di trovare risorse, di sentirsi seguiti è aumentata esponenzialmente. L'incapacità/impossibilità del servizio sociale di essere un servizio di prossimità si è palesata fortemente, e in un caso è stata uno dei fattori che ha influenzato più negativamente il percorso della famiglia.

- la diversità del trattamento ricevuto da ciascun nucleo a seconda del soggetto a cui era 'affidato'. Questo vuol dire la mancanza di una metodologia comune almeno nelle grandi linee.
- l'accompagnamento concepito – in diversi casi – come il singolo operatore che si prende carico della famiglia a 360°, dall'iscrizione dei figli a scuola alla ricerca del lavoro per gli adulti. Qui si sconta l'assenza di un sistema di collaborazioni efficaci per rispondere alle esigenze sociali e lavorative di soggetti deboli.

2.6 L'emergenza

Lo scenario sulle sorti del complesso del Luzzi, nonostante tutto l'impegno delle famiglie e delle varie realtà coinvolte (Movimento di lotta per la casa, Fondazione Michelucci, Dipartimento di Urbanistica), non trova adeguati sostegni per realizzare quel riutilizzo sociale dell'immobile che era stato proposto (e diventato oggetto di trattativa) e che per qualche mese era apparso quasi certo. Anzi questo recupero sociale viene apertamente osteggiato. Con più comunicati e documenti specifici è stato chiesto all'Istituzione Regionale di prendere una posizione chiara e di avviare la sperimentazione progettuale. Richieste che sono rimaste senza risposta.

Quando nel febbraio 2010 l'ipotesi dello sgombero è tornata a incombere, questa volta ancor più pericolosamente, l'accelerazione dei tempi e dei percorsi di rilascio concordato della struttura ha prodotto, e sta ancora producendo, effetti collaterali contrastanti e in varie direzioni. Di fronte ad uno scenario completamente mutato, si è aperta una complessa, difficile e drammatica negoziazione che ha però mostrato la enorme differenza di potere fra i soggetti coinvolti: Prefettura, Regione, amministrazioni comunali, associazionismo, occupanti.

Ciononostante e sebbene il risultato più importante sia stato sostanzialmente quello di scongiurare uno sgombero violento, vale la pena a nostro avviso di riflettere su questo caso inedito che il Luzzi ha rappresentato nel trattamento dell'abitare precario. Caso che, ovviamente, non solo può ma deve essere grandemente migliorabile. Per le circa 200 persone che a febbraio 2010 erano ancora presenti sono stati individuati dalla Regione Toscana alcuni percorsi possibili: il sostegno ad un autonomo inserimento abitativo (percorso "start-up"), il rientro in patria per coloro che hanno colto questo frangente come opportunità per portare a termine propri progetti in Romania (acquisto di un terreno, costruzione della casa ecc.); la "formula" dell'accompagnamento così come per gli spostamenti di agosto e ottobre 2009 per un numero di nuclei da definire (e per il momento non attuato). La questione che ha reso estremamente difficile affrontare una situazione così complessa è stata anzitutto la dell'emergenza: la struttura secondo le direttive che provenivano dalla Regione doveva essere chiusa al più presto, le famiglie dovevano decidere pressoché nell'immediato se rimanere in Italia nel percorso *start-up* o tornare in Romania.

Chi decideva per il primo doveva trovare la casa il prima possibile. A tutto ciò, si è aggiunta in una fase iniziale una grave incongruenza sugli elenchi delle persone presenti, da un lato le risultanze dei due sopralluoghi effettuati della Polizia e dall'altro i dati della ricerca sul campo condotta dalla Fondazione e quelli comunicati dal Movimento di lotta per la casa: inizialmente era stato riconosciuto solo l'elenco degli occupanti stilato dalla Polizia per beneficiare dei percorsi di ricollocamento.

Poiché in maniera evidente venivano esclusi addirittura componenti di famiglia è stata aperta una negoziazione importante su questo punto e l'associazionismo ha assunto una posizione corretta sulla questione. La preoccupazione delle famiglie e dei singoli di essere esclusi dall'elenco dei beneficiari era diventata per molti un' ansia opprimente, con conseguenze sulla salute delle persone. In quei giorni era possibile vedere, toccare, la violenza strutturale che si può infliggere alla vita delle persone occupanti.

Il quadro conoscitivo reale delle famiglie ha consentito che fosse ampliato l'ambito di intervento utilizzando lo strumento del sostegno all'affitto per la ricerca di un inserimento abitativo autonomo di nuclei familiari occupanti il Luzzi.

Il sostegno all'affitto è una misura insufficiente rispetto alla complessità delle questioni che ruota intorno al mercato immobiliare privato dell'affitto ma almeno ha rappresentato una modalità concreta seppur assai limitata per non lasciare completamente soli questi nuclei familiari. Essi, nel rivolgersi al mercato immobiliare privato, vista l'impossibilità di poter usufruire di alloggi sociali, hanno incontrato subito notevoli problemi. A partire dalla ricerca di un appartamento in affitto, nonostante l'aiuto dell'associazionismo. Le discriminazioni ripetute di cui sono stati oggetto ha portato alcuni nuclei, nella ristrettezza dei tempi che la Regione aveva comunicato, ad accettare la prima casa per la quale il proprietario non richiedeva loro garanzie inarrivabili come una fideiussione bancaria.

La Regione Toscana, una volta individuate le possibilità (*start-up* e rientro supportato), ha incaricato la Caritas di gestire il rapporto con le famiglie e le risorse economiche. La Caritas ha aperto un temporaneo centro di ascolto per gli occupanti dell'ex ospedale, dove questi hanno sostenuto uno o più colloqui individuali con gli operatori per una valutazione specifica delle condizioni di ciascuna famiglia in relazione alla sua composizione, alla sua capacità economica e lavorativa, alle opportunità in Italia e in Romania, alle proprie esigenze e problemi. Sono rientrati in Romania 27 nuclei familiari per i quali è stato previsto un supporto economico suddiviso in quattro rate, l'ultima delle quali ad ottobre 2010. Il percorso denominato *start-up* (sostegno a un autonomo inserimento abitativo) ha coinvolto 26 nuclei familiari (tra cui una famiglia del Marocco e due nuclei composti ciascuno da tre giovani marocchini), per un totale di 105 persone. Tutti hanno trovato una casa in affitto a Firenze o nelle immediate vicinanze. Ad un primo monitoraggio della situazione delle famiglie è emersa per diverse di esse la fragilità e la precarietà dell'equilibrio alloggiativo, soprattutto per l'insufficienza di un reddito legato ad un lavoro insicuro (saltuario, a nero, legato alle cure domestiche). In particolare, una decina di nuclei sono a rischio o hanno avuto lo sfratto. Undici nuclei hanno invece una situazione abbastanza buona (riescono a pagare l'affitto, hanno la residenza, un buon rapporto col proprietario, un buon rapporto con il territorio).

Per i nuclei rientrati in Romania i problemi sono derivati dalle scarse possibilità d'inserimento che presenta l'economia povera dei paesi d'origine.

Col contributo ricevuto le famiglie hanno potuto finire o migliorare notevolmente la propria casa oppure tratto altri benefici ma rimangono in una situazione economica difficile che può risolversi per molti in una nuova scelta migratoria, anche solo di un membro della famiglia, anche per un periodo di tempo più ristretto, a seconda di quello che si riesce a trovare.

Dagli aiuti sono rimasti fuori la gran parte dei singoli del Marocco e del Senegal dimoranti al Luzzi, nonostante per alcuni potesse rappresentare un'opportunità di trovare una sistemazione stabile, dato che sono in possesso di un lavoro. Ma purtroppo sono rimasti ancora non sostenuti i progetti di accompagnamento per quattro famiglie segnalate dalla Caritas come "casi sociali": madri sole con figli e nuclei con gravi problemi sanitari. Attualmente al Luzzi vivono ancora queste famiglie oltre ad una ventina di giovani provenienti dal Marocco e a qualche nuovo temporaneo ospite. Le pressioni per la chiusura completa della struttura soprattutto da parte del Comune di Sesto mantengono un clima di preoccupazione, ansia ed emergenza. Il Servizio Sociale del Comune di Sesto Fiorentino, ha profilato alle famiglie alcune possibilità di percorsi alloggiativi, che sono ancora in fase di negoziazione e rivisitazione.

Rimane in sospeso la proposta del Movimento di lotta per la casa di lasciare agli occupanti la gestione della struttura che prima ospitava la portineria dell'ex-ospedale e quella della casa che precedentemente ospitava il Centro di diagnosi e disintossicazione per utenti politossico dipendenti, che non rientra nell'Ordinanza di sgombero emanata dal Sindaco di Sesto Fiorentino. Il piccolo immobile è ora sede dell'associazione "MutaForma", le cui attività sono legate ai temi del riutilizzo di materiali, alla sperimentazione culturale e artistica, all'impegno sociale e ambientale.

La casa è completamente autonoma per quanto riguarda la fornitura di gas, energia elettrica e allaccio alla linea telefonica, utenze che le persone ivi domiciliate pagano regolarmente.

Figura 9. Blocco A, prospetto-fronte (elaborazione Fondazione Michelucci).

Figura 10. Blocco A, prospetto-retro (elaborazione Fondazione Michelucci).

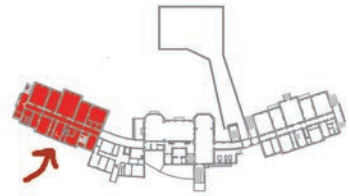


Fig. 9



Fig. 10

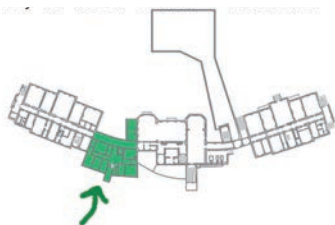


Figura 11. Blocco B, prospetto-fronte (elaborazione Fondazione Michelucci).

Figura 12. Blocco B, prospetto-retro (elaborazione Fondazione Michelucci).

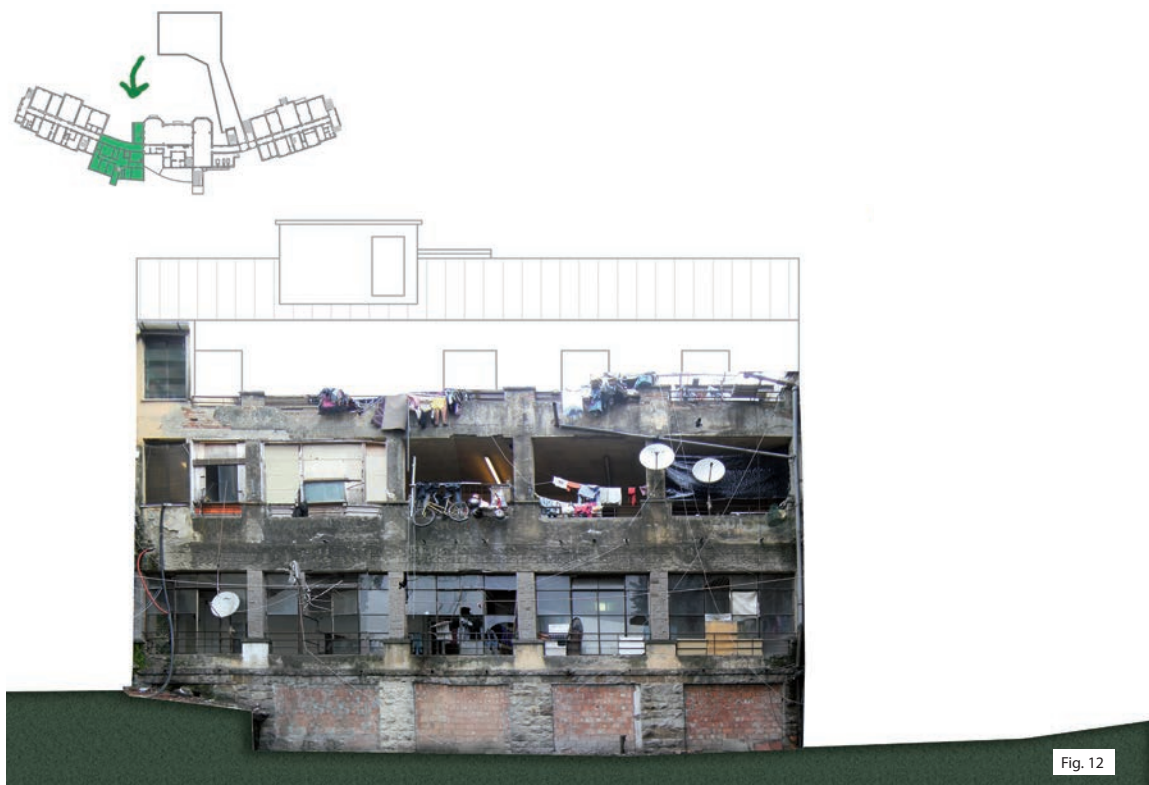


Figura 13. Analisi del degrado e delle potenzialità funzionali (elaborazione Fondazione Michelucci).



Figura 14. Analisi del degrado e delle potenzialità funzionali (elaborazione Fondazione Michelucci).



TERRITORI

TITOLI PUBBLICATI

1. Monica Bolognesi, Laura Donati, Gabriella Granatiero, *Acque e territorio. Progetti e regole per la qualità dell'abitare*
2. Carlo Natali, Daniela Poli (a cura di), *Città e territori da vivere oggi e domani. Il contributo scientifico delle tesi di laurea*
3. Maria Antonietta Rovida (a cura di), *Fonti per la storia dell'architettura, della città, del territorio*
4. Leonardo Chiesi (a cura di), *Identità sociale e territorio. Il Montalbano*
5. Giancarlo Paba, Anna Lisa Pecoriello, Camilla Perrone, Francesca Rispoli, *Partecipazione in Toscana: interpretazioni e racconti*
6. Alberto Magnaghi, Sara Giacomozzi (a cura di), *Un fiume per il territorio. Indirizzi progettuali per il parco fluviale del Valdarno empolese*
7. David Fanfani (a cura di), *Pianificare tra città e campagna. Scenari, attori e progetti di nuova ruralità per il territorio di Prato*
8. Massimo Carta, *La rappresentazione nel progetto di territorio. Un libro illustrato*
9. Corrado Marcelli, Giancarlo Paba, Anna Lisa Pecoriello, Nicola Solimano (a cura di), *Housing Frontline. Inclusione sociale e processi di autocostruzione e autorecupero*
10. Camilla Perrone, *Per una pianificazione a misura di territorio. Regole insediative, beni comuni e pratiche interattive*

