



Social housing per una città multietnica

Elena Giannola

Dipartimento di Architettura - Università degli Studi di Palermo
elenagiannola@libero.it

Keywords: migrant, gentrification, requalification

Social housing for a multiethnic city

ABSTRACT - *The urban context in the last years is more and more characterized by complex, speedy changes, difficult to manage. The recent financial global crisis, since 2008, made this questions more serious and urgent, increasing social imbalances in the cities. It's increased the economic gap between the different income brackets, and it's become more difficult to get to the real estate. The tricky balances between supply and demand was just seriously compromises by other national and international processes: the globalization, the changes of geography of the financial flows (caused by marketing or urban restyling operations), the pressure of migrants and, finally, the gentrification in the historic urban centres. Especially the weaker sections of urban society are a source of criticality situation, and we can't overlook them. Among these, an increasingly strategic role is surely represented by the population of foreign immigrants, regular or not, which contribute to make italian cities "multiethnic". The dimension of the phenomenon in Italy is getting closer to the french or english context, but the solutions and the politics put into practice in our country are still unsuitable to manage a very difficult situation like this, as the other Europe countries. The favourite localization of migrants in the city is in the suburbs or in the historic centre, because it's less expensive; but recently the middle class, that lived in the periphery, tends to return in the city, restructuring the ancient building, increasing their price: this is the gentrification. One of the possible ways to pursue is the politic of the social housing, a strategy already known and adopted for a long time in Europe. The social housing contents a potential not yet full explored, and can represents a good chance to success. The past experiences carried out on this line, relating to the weaker sections of urban society, in many cases achieved results really lower than expected, and the main consequence has been giving rise to parts of cities without the indispensable social mix to ensure a good level of exchange and of cultural vitality in the urban life. However, the way of social housing, with the appropriate changes, is a chance to establish or re - establish a solid urban economic structure, and could be carried out to ensure the right to the city of all the citizen. The problem of interaction between different ethnic groups can be transformed in a potential resources, and by the social housing we can achieve a better life quality.*

Giustizia sociale e contesto urbano contemporaneo

Tra le numerose sfide che la civiltà urbana si trova ad affrontare oggi, quella dell'abitare è senza dubbio una delle più urgenti. Strutture culturali, equilibri socio – economici, percezione dello spazio, senso di appartenenza, disponibilità, localizzazione e valore complessivo degli edifici a destinazione residenziale, sono fattori soggetti a profonde trasformazioni, che hanno radicalmente modificato il proprio peso nella situazione abitativa odierna.

La recente crisi economico - finanziaria globale, diffusasi a partire dal 2008, ha reso tali questioni ancora più drammatiche e non più rimandabili, facendo emergere prepotentemente soprattutto gli squilibri sociali presenti all'interno delle città (Rossi, Vanolo, 2010). La pressione fiscale sulla popolazione e le difficoltà sempre crescenti nella ricerca di una minima stabilità economica, che possa garantire una qualità della vita accettabile, non incidono soltanto sui singoli privati, ma determinano pesanti effetti sull'intero sistema – città. La questione dell'accesso al bene casa, a tutti i livelli, ha raggiunto dimensioni tali da poter essere considerata una questione urbana a tutti gli effetti, da affrontare attraverso politiche pubbliche capaci di confrontarsi con una situazione in continuo mutamento, direttamente in relazione con un contesto globale. Gli episodi di contestazione che negli ultimi anni sono diventati sempre più frequenti a livello internazionale, relativi alle problematiche della disoccupazione, della mancanza di aspettative di futuro adeguate, della riappropriazione del territorio e del controllo delle scelte di sviluppo, sono un segnale significativo della rinnovata sensibilità popolare e della volontà di partecipare alla gestione della città alla pari con i detentori del potere.

La giustizia sociale è diventata infatti recentemente uno dei temi più scottanti su cui si fonda il conflitto tra i protagonisti dello scenario politico, portatori di interessi strategicamente ed economicamente rilevanti, ed i rappresentanti delle comunità locali che manifestano per rivendicare il proprio "diritto alla città" (Lefebvre, 1968). Le teorie sui diritti dei residenti hanno restituito dignità ed importanza alla dimensione psicologica ed emotiva attraverso la quale si percepisce e ci si relaziona con lo spazio costruito, inteso come insieme di spazio privato e spazio pubblico, affermando la superiorità del valore d'uso sul valore di mercato. Il tema è datato, è stato infatti introdotto dalla "geografia radicale" degli anni '70 e dagli studi di Harvey (1973) e Rawls (1971), tuttavia, ripreso nell'ultimo decennio, ha acquisito un nuovo significato, legato alla crisi d'identità delle città e al divario sempre più profondo tra classi sociali "ricche" e fasce di popolazione che restano ai margini della crescita economica e vivono poco sopra o immediatamente sotto la soglia di povertà (Rossi, Vanolo, 2010, pp. 141 – 153). Il meccanismo per cui si crea questo distacco così netto ed incolmabile (semplificando la questione) è intrinseco alla stessa politica economica del liberismo, che ha dominato il panorama dell'economia e della finanza internazionale fino ad oggi, e che, affermando il superamento dell'interventismo statale di matrice keynesiana, ha contribuito allo sviluppo di un'economia per lo più autoregolata, esclusivamente in funzione delle leggi di mercato. Nel momento in cui questo sistema è entrato in crisi, dall'insolvenza dei mutui *subprime* al crollo delle maggiori banche statunitensi, l'intervento dello stato è diventato indispensabile: quello stato che aveva lasciato a se stesso il mondo dell'economia, quello stato che si era limitato a prendere atto delle strategie finanziarie senza parteciparvi, e che aveva vissuto un periodo

di crisi del proprio ruolo e della propria ragion d'essere, adesso viene chiamato nuovamente in causa. È necessaria dunque una ridefinizione dei modi possibili attraverso i quali lo stato può rientrare nel gioco delle parti e avere una minima possibilità di riuscire positivamente nella gestione della crisi in atto. Si diffondono sempre di più nel dibattito internazionale i modelli di *governance*, che introducono un concetto di partenariato e di concertazione non solo delle scelte ma anche della realizzazione stessa degli interventi, attraverso meccanismi di finanziamento che coinvolgono i privati (Governa, Memoli, 2011, pp. 231-236). Si tratta di un insieme complesso di relazioni, definito come «pluralità di attori e di interessi che entrano in gioco, forme di autoregolamentazione sociale sulla base della quale si arriva al coordinamento e alla collaborazione tra gli attori, ridefinizione del ruolo dell'ente pubblico che diventa facilitatore, *enabler*, di tali forme, invece che *provider*, cioè fornitore di regole e servizi» (Vicari Haddock, 2004, p.96). Anche il *social housing* può essere inteso come un esempio di *governance*, in quanto coinvolge sia l'attore pubblico, che interviene nell'interesse dei cittadini e principalmente delle fasce più deboli della popolazione, per garantire un benessere sociale accettabile, sia gli attori privati. Tra questi ultimi ritroviamo i proprietari degli immobili, i titolari di esercizi commerciali, imprese, società di servizi ricadenti nell'area in oggetto, nonché gli stessi destinatari degli interventi, il cui consenso non è sempre assicurato, mai scontato, spesso ottenuto dopo lunghe e faticose mediazioni.

Siamo ormai in un'epoca in cui l'ente pubblico non può più pensare di risolvere in modo autonomo ed assoluto le problematiche relative alla vita urbana, sia per motivazioni strettamente logistiche e finanziarie, sia culturali. Ultimamente il concetto più diffuso e più pubblicizzato è che "non ci sono fondi": questo avviene, come se non bastasse, a fronte di uno sviluppo urbano che è andato ben oltre le strutture tradizionali della città consolidata, assumendo le forme della diffusione generalizzata (il cosiddetto *sprawl* urbano) su tutto il territorio, o del ritorno ai quartieri storici, dopo lunghi periodi di abbandono e di conseguente degrado. In ogni caso questi nuovi scenari implicano un considerevole aumento dei costi di gestione, che già di per sé sono oltre la portata di un ente pubblico locale, e lo sono ancora di più, considerando nello specifico la situazione di crisi internazionale, e le conseguenti politiche di tagli e di *austerità* che possiamo osservare anche qui in Italia. Un altro motivo di innalzamento dei costi di gestione urbana è indubbiamente la pressione concorrenziale esercitata dal fenomeno della globalizzazione, che ha ampliato a dismisura l'arena di confronto tra le città, le quali competono per attirare la maggior quantità possibile di investimenti. Questo fenomeno è ancora più accentuato oggi, vista la diminuita capacità finanziaria locale e la necessità di captare risorse esterne per il mantenimento delle attività essenziali degli enti locali, dell'amministrazione del territorio, della realizzazione dei progetti e per il riequilibrio del bilancio. Per creare appetibili opportunità di investimento servono progetti innovativi, appoggiati da un buon sistema economico locale, che riguardino la costruzione di nuove strutture ed infrastrutture (si veda la recente proposta al sindaco di Palermo Leoluca Orlando da parte dello sceicco del Bahrain, che offre 2 milioni di euro per la realizzazione di una moschea e di altri servizi urbani da concordare) o l'organizzazione di grandi eventi internazionali, come è avvenuto nel caso delle Olimpiadi degli ultimi anni (Rossi, Vanolo, 2010, p. 5), e tutto questo naturalmente ha un costo che non tutte le città possono sostenere. Il rischio è

quello di rimanere tagliati fuori dal panorama internazionale, di non essere all'altezza della concorrenza e di ritrovarsi con un bilancio in rosso che le imposte locali non sono sufficienti a riassetare. Al contrario, quando si accetta la sfida e ci si pone a confronto con le altre realtà urbane, si corre il rischio che pur di realizzare progetti attrattivi si mettano in secondo piano le reali esigenze della popolazione, il loro senso di appartenenza e di identità, la loro particolare visione del territorio e delle sue specifiche potenzialità di sviluppo, forzando il territorio stesso ad offrire ciò che in realtà non ha.

Città multietniche, città globali

La città contemporanea è una realtà plurale: questo di per sé non è certo un fatto nuovo, infatti la città nasce proprio in relazione all'altro, allo straniero, come luogo di incontro di persone provenienti da diverse origini, con differenti capacità, caratteristiche, modi di pensare e di vivere. Ciò che costituisce un'innovazione è la dimensione e il ritmo di crescita del fenomeno, che supera di gran lunga il mito del "*melting pot*" americano e porta alla formazione di un contesto frastagliato, complesso, multistrato, multiculturale, in cui l'interpretazione, che è alla base di ogni previsione e dunque di ogni progetto in tema di pianificazione, risulta sempre più difficile. Tale complessità e frammentazione non è più solo una caratteristica delle cosiddette "città globali", ma anche delle città medio – piccole, con meno di 50.000 abitanti, in cui le conseguenze della globalizzazione, in termini di apertura ai mercati internazionali, di insistenza ed incremento dei flussi migratori, di competitività a grande scale, iniziano ad essere evidenti (Lo Piccolo, 2003). Tra il 1990 e il 2000 in Europa l'immigrazione ha rappresentato l'89% della crescita demografica totale: dal 2000 in poi il flusso di immigrati ha subito una relativa contrazione, e si è registrato contemporaneamente un maggiore inserimento degli stranieri nella realtà socio – economica europea. Nella congiuntura attuale dobbiamo però considerare, oltre agli effetti della crisi economica internazionale che hanno determinato un incremento degli spostamenti oltre i confini nazionali in cerca di lavoro, anche gli ultimi eventi verificatisi nel Maghreb e in parte del Medio Oriente, denominati complessivamente dai giornalisti "primavera araba". Si tratta di una serie di rivolte popolari che, a partire dalla Tunisia, hanno coinvolto, da dicembre del 2010 ad oggi, rispettivamente Egitto, Libia, Siria, Libano, e numerosi altri Paesi confinanti. Le proteste, suscitate ufficialmente dal rincaro dei prezzi dei generi di prima necessità, in realtà si sono scagliate soprattutto contro il regime dittatoriale, il mancato rispetto dei diritti umani, la mancanza di libertà di parola e di stampa. I ribelli hanno utilizzato internet e i *social network* per tenersi in contatto ed organizzare le azioni di protesta, riuscendo a coinvolgere larghe fasce di popolazione estenuata dalla situazione politica insostenibile. Tutto questo ha avuto come diretta conseguenza una ripresa del flusso migratorio verso l'Europa, di cui l'Italia (in particolar modo l'Italia meridionale) costituisce il primo approdo. La maggior parte di questi migranti aspira a spostarsi nuovamente per raggiungere i Paesi del nord Europa in un secondo momento; molti tuttavia rimangono in Italia, ed entrano a far parte del tessuto socio – economico delle nostre città. La presenza dei migranti, principalmente di quelli stabilizzati e di quelli definiti di seconda e terza generazione, costituisce un fattore estremamente importante nella ridefinizione degli equilibri locali: come una tessera in più in un puzzle che sembrava completo,

rimettono in discussione le gerarchie di valori, di problemi, di situazioni e soluzioni, e contribuiscono a rendere più variegato e complesso il panorama urbano (Graziano, 2002). Da numerosi studi sulla localizzazione prevalente degli immigrati nelle città è emerso che generalmente essi si concentrano nelle aree in cui i valori di mercato degli alloggi sono più bassi, quindi nelle periferie o nei centri storici da tempo caratterizzati da fenomeni di abbandono e di degrado. In particolare, per quanto riguarda i centri storici del Meridione, vi è anche una motivazione culturale, in quanto soprattutto in Sicilia numerose città hanno un nucleo storico di matrice araba o in cui comunque la dominazione islamica ha impresso una traccia ancora manifesta, tale da permettere ai migranti del Maghreb di sentirsi un po' come a casa propria. C'è da considerare anche il fatto che tali luoghi, in quanto non investiti di un ruolo significativo nell'economia generale del sistema – città, costituiscono una zona franca, scarsamente soggetta a controlli, dove ognuno può (relativamente) agire in una sorta di “penombra”, non necessariamente per compiere atti illeciti ma anche per organizzarsi in modo indipendente, senza sottostare a scomode restrizioni nell'uso degli spazi pubblici e privati ed a regole a volte estranee alla propria cultura. La categoria degli immigrati di certo non è la sola a trovare in centro storico condizioni di vita favorevoli: gli stranieri infatti si trovano fianco a fianco con tutte quelle altre categorie di residenti (per es. giovani disoccupati o giovani coppie con difficoltà a trovare lavoro, anziani con pensione sociale minima) che principalmente per questioni di reddito preferiscono localizzarsi nei quartieri dove la rendita fondiaria influisce meno sul costo dell'abitazione. Tuttavia la presenza degli immigrati, oltre a costituire una parte cospicua della popolazione di tali quartieri, ha un peso diverso da quella dei residenti autoctoni, in quanto contribuisce a modificare stili di vita e canoni culturali, a mantenere antichi mestieri, o al contrario a trasformare la microeconomia locale con diverse tipologie di attività (commercio etnico, ristorazione tipica, altro). Di contro a questa situazione, da diversi anni possiamo osservare nelle città italiane un fenomeno di *filtering up*, la cosiddetta “*gentrification*”, ovvero la tendenza della borghesia (“*gentry*”) e delle classi “creative” di professionisti, artisti, protagonisti del mondo imprenditoriale, a spostarsi proprio verso il centro, ristrutturando gli immobili storici in degrado e contribuendo sostanzialmente alla riqualificazione della zona. Il termine *gentrification* è stato coniato nel 1964 dalla sociologa inglese Ruth Glass, in merito ai quartieri operai londinesi prossimi al centro, progressivamente “invasi” a partire dagli anni '60 da abitanti appartenenti alla classe media, i quali ristrutturando gli immobili ne provocavano un significativo aumento di valore e dunque rendevano insostenibile per gli operai il costo degli affitti. Questi ultimi venivano quindi spinti verso localizzazioni più economiche, lasciando spazio all'avanzare della borghesia. La *gentrification* viene descritta da Ruth Glass come un fenomeno le cui specificità sono contemporaneamente geografiche, edilizie e sociali. Si tratta di un processo geografico perché è localizzato in una determinata area urbana, di un processo edilizio perché riguarda la ristrutturazione del patrimonio immobiliare e le sue ricadute in termini di incremento del valore economico, e infine di un processo sociale perché in esso conta l'appartenenza di classe. La riqualificazione dell'ambiente costruito porta con sé anche notevoli trasformazioni nelle attività e dei servizi che vanno a localizzarsi in corrispondenza delle nuove residenze, in risposta a nuovi bisogni e ad una rinnovata attrattività del quartiere, e ciò contribuisce alla

crescita dei prezzi (Diappi, 2009, pp. 9, 21 – 24). Da ciò deriva che gli abitanti originari, o quelli insediatisi nel centro storico proprio per la sua convenienza economica, e tra questi gli immigrati per primi, sono costretti a spostarsi altrove, perdendo le proprie radici, il loro legame con il quartiere, i propri rapporti di vicinato, e la possibilità di accedere a quei servizi e a quelle opportunità che la localizzazione centrale permette. Saranno costretti a procurarsi un mezzo di trasporto, fare lunghi percorsi (anche di svariati chilometri) in auto per raggiungere la scuola frequentata dai propri figli o per recarsi al lavoro; oppure dovranno cambiare radicalmente e repentinamente la propria vita quotidiana, e ricominciare tutto nel nuovo quartiere. Tutto questo sarà avvertito come uno sfratto, un'ingiustizia sociale, e contribuirà ad alimentare contestazioni, proteste, negazione di consenso, malessere generalizzato; contemporaneamente, la loro espulsione dal quartiere di origine abbasserà in esso il livello di mix sociale, elemento generalmente considerato essenziale per una buona qualità della vita urbana. In questo senso il problema di un singolo, o di un singolo gruppo sociale, all'interno di una città, è comunque sempre un problema sistemico, che va affrontato come tale. La definizione classica di *gentrification* naturalmente ha subito delle modifiche e degli adattamenti, nel tempo, alle condizioni del contesto urbano in continua trasformazione. In particolare, il fenomeno si è notevolmente diversificato nelle diverse regioni del mondo, ed è osservabile in forme estremamente diverse a seconda del regime di proprietà dei suoli e dello stato di diritto in cui si trova il territorio in questione. Nello specifico caso delle città meridionali italiane, esso si esplicita come una crescente "domanda di città", oltre che di suolo, da parte di tutte quelle categorie che possono essere identificate nell'accezione di "*gentry*", nel più ampio contesto della crisi di identità urbana, di rinnovato bisogno di coesione sociale, di riscoperta del senso di appartenenza, oltre che per motivazioni di vantaggio economico e di abbattimento dei costi di trasporto (elevati nel caso di localizzazioni periferiche). Secondo la Diappi, la *gentrification* non è necessariamente un fenomeno negativo: considerando gli aspetti positivi della riqualificazione e del miglioramento ambientale, la situazione potrebbe essere migliore anche per i residenti a condizione che essi siano i proprietari delle abitazioni. In quel caso, visto l'aumento di valore dei propri alloggi anche solo di riflesso, a causa del miglioramento complessivo delle condizioni del quartiere, potrebbero decidere di rimanere o di affittare e/o vendere il proprio appartamento liberamente e non per costrizione. Aumentare dunque la percentuale di alloggi in proprietà potrebbe essere un modo per mitigare i processi di espulsione e permettere anche ai vecchi residenti di godere della riqualificazione (Diappi, 2009, p. 11).

Piuttosto che aumentare, tuttavia, questa percentuale diminuisce sempre di più, a causa anche della crisi economica globale e dell'aumento esponenziale della percentuale di disoccupati in Italia e principalmente al sud, dove il fenomeno è molto più evidente. Acquistare una casa oggi è diventato per molti un sogno irrealizzabile: infatti si è notevolmente ristretto il campo di coloro che possono accedere al mercato immobiliare, per cui il *trend* attuale va proprio in direzione opposta a quella che sarebbe opportuna per limitare le pesanti conseguenze della *gentrification*. Secondo uno studio del Nomisma e dell'Agenzia delle entrate (2011), è stato definito "reddito soglia" il valore di reddito minimo che consente ad una famiglia media di sostenere la spesa per l'alloggio in base agli attuali canoni di mercato, spesa che non deve superare

il 30% del reddito complessivo. Se il reddito effettivo scende al di sotto di tale soglia, si ha la condizione di disagio abitativo. Il calcolo generale va poi applicato alle indagini di mercato locali, per stabilire i valori di reddito limite in funzione del segmento di mercato analizzato (immobili ristrutturati e non, in locazione o in vendita). Di seguito (tab. 1) si riporta una tabella esemplificativa di analisi dei valori del mercato immobiliare relativi ad una porzione del centro storico di Palermo (il quartiere Albergheria, all'interno del mandamento Palazzo Reale), elaborata nel corso delle analisi portate avanti da una tesi di laurea centrata sul tema della *gentrification* (Riotta, 2012).

| CALCOLO DEL REDDITO SOGLIA - SEGMENTI V R e V NR | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------------|----------------------------|---------------|--------------------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|--|-----------------------|----------------------|--|----------------|---------|
| | | Valore di vendita unitario | Sup. com. (1) | Valore di vendita totale | Margine di contrattazione (-9,5%) (2) | Prezzo di vendita | Mutuo (80% del prezzo di vendita) (3) | Capitale proprio (20% del prezzo di vendita) (4) | Tasso d'interesse (5) | Durata del mutuo (6) | Rata del mutuo (30% del reddito familiare) (7) | Reddito soglia | |
| | | (€/mq) | (mq) | (€) | (€) | (€) | (€) | (€) | (%) | (anni) | (€/mese) | (€/mese) | |
| V_R | Immobili ristrutturati | Valore massimo | € 2.567 | 70 | € 179.690 | -€ 16.711 | € 163.000 | € 130.000 | € 33.000 | 5,8 | 20 | € 916 | € 3.160 |
| | | Valore medio | € 2.308 | 70 | € 161.560 | -€ 15.025 | € 147.000 | € 118.000 | € 29.000 | 5,8 | 20 | € 831 | € 2.800 |
| | | Valore minimo | € 1.467 | 70 | € 102.690 | -€ 9.550 | € 93.000 | € 74.000 | € 19.000 | 5,8 | 20 | € 522 | € 1.700 |
| V_NR | Immobili non ristrutturati | Valore massimo | € 2.166 | 70 | € 151.620 | -€ 24.562 | € 127.000 | € 102.000 | € 25.000 | 5,8 | 20 | € 725 | € 2.400 |
| | | Valore medio | € 1.422 | 70 | € 99.540 | -€ 16.125 | € 83.000 | € 66.000 | € 17.000 | 5,8 | 20 | € 485 | € 1.600 |
| | | Valore minimo | € 1.040 | 70 | € 72.800 | -€ 11.794 | € 61.000 | € 49.000 | € 12.000 | 5,8 | 20 | € 348 | € 1.200 |

Tabella 1: Calcolo del reddito soglia medio, elaborata in riferimento al quartiere Albergheria di Palermo per i due segmenti di mercato in esame (per il segmento V_R, ovvero immobili ristrutturati, risulta che il reddito soglia medio è pari a 2.800 €/mese, mentre per il segmento V_NR, ovvero immobili non ristrutturati, tale valore è pari a 1.600 €/mese). fonte: Riotta F. P. (2012), *Gentrification. Il Mandamento Palazzo Reale a Palermo*, Tesi di laurea, Università degli Studi di Palermo.

Prospettive di futuro

Una delle strade possibili da perseguire attraverso politiche adeguate per moderare gli effetti della *gentrification*, del disagio sociale relativo a determinate categorie come quella degli immigrati residenti, delle ricadute in termini di disoccupazione e mancanza di risorse economiche adeguate, è quella del "*social housing*": una strategia adottata già da tempo in Europa e in alcune regioni italiane, che contiene un potenziale non ancora pienamente esplorato. Le numerose esperienze in tal senso condotte in passato, relative alle cosiddette "categorie deboli", nella maggior parte dei casi hanno evidenziato risultati di gran lunga inferiori alle attese, e la conseguenza principale è stata quella di dare origine a parti di città prive di quel mix sociale indispensabile per assicurare un buon livello di scambio e vitalità culturale della vita urbana. La complessità del settore del *social housing* inizia dalla sua definizione: nei vari Paesi europei ne vengono adottate varie, diverse per le fasce sociali destinatarie, per i criteri di assegnazione degli alloggi e per il grado di integrazione dei servizi abitativi con quelli sociali. In Italia il *social housing* non ha definizione giuridica, ed è in corso un dibattito: la sola definizione esistente è quella di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), che fa riferimento prevalentemente all'intervento diretto del settore pubblico nel comparto abitativo. La definizione che ne dà il CECODHAS, l'organizzazione europea degli operatori del settore, richiama fondamentalmente due concetti principali. Il primo è quello di alloggi per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato per ragioni economiche, per assenza di un'offerta adeguata o anche per difficoltà di accesso al credito; il secondo fa riferimento alla presenza di criteri particolari di assegnazione degli alloggi

che li connotano come servizio di interesse economico generale. Il *social housing* interseca quindi l'edilizia residenziale pubblica, ma mantiene un approccio più flessibile e più ampio rispetto alle schematizzazioni a volte troppo rigide delle categorie sociali destinatarie dell'intervento, degli operatori coinvolti, dei canoni applicabili e della progettazione di servizi. Se consideriamo il *social housing* in Europa, rileviamo che esso rappresenta circa il 20% del mercato residenziale, anche se non vi sono formule fisse di applicazione dell'intervento. Il reperimento di risorse private si accompagna spesso a meccanismi di garanzia pubblica e il livello dei canoni è tale da tutelare sia il proprietario che l'inquilino, agevolato da sussidi e meccanismi di calmieramento dei canoni.

Nel caso particolare delle città multietniche, con principale riferimento alle città meridionali italiane, una delle categorie a rischio a cui rivolgere eventuali politiche di *social housing* è appunto quella degli immigrati, a motivo del loro ruolo strategico sopra descritto. Il fine ultimo di tali interventi, laddove è possibile, dovrebbe essere quello di favorire l'inserimento delle minoranze etniche nella vita sociale, economica, strutturale della città, conferendo loro lo status di cittadini a tutti gli effetti, ed in quanto tali considerarli al pari di tutti gli altri come portatori di interessi e titolari di diritti e doveri civici. Non bisogna dimenticare infatti che nel momento in cui emergono determinati problemi in relazione alla presenza degli stranieri e di larghe fasce di migranti clandestini, quasi sempre si tratta di problemi che investono tutta la comunità civica: il lavoro sommerso, gli affitti in nero, per citarne alcuni, sono degli esempi evidenti. Le politiche di inclusione sociale e le iniziative di partecipazione alla vita urbana "dal basso" (fig. 1), seppure incentivate e spinte con urgenza dall'incremento della presenza dei migranti, riguardano comunque la città nel suo complesso.



Figura 1: Manifesto del seminario "Il diritto alla parola" tenuto a Gaeta (LT) il 24 marzo 2012. fonte: <http://www.dirittisociali.org>

Gli interventi di *social housing*, proprio per la loro flessibilità rispetto agli strumenti urbanistici tradizionali, possono essere utilizzati in modo mirato, adattati allo specifico contesto di riferimento, operando in modo da assegnare il giusto peso relativo a ciascuna delle componenti del tessuto sociale, in

modo da non suscitare o alimentare ulteriormente eventuali conflitti di classe, genere ed etnia. Le “guerre tra poveri” non servono a nessuno, neanche a chi detiene il potere, poiché se l'intero sistema città si blocca anche solo in uno dei suoi punti, il danno è collettivo, a tutti i livelli. È necessario mettere a punto una strategia politica adeguata, che riconosca i diritti di tutti, ai fini di un reale bene comune, all'interno della quale mettere a punto progetti di *social housing* inseriti nella visione più ampia di una risposta alle necessità di una realtà in continuo cambiamento. Il *social housing* non può e non deve essere la sostituzione della vecchia edilizia economica e popolare: non basta utilizzare termini inglesi e fare operazioni di *restyling* per rendere nuova la logica sottesa alle politiche e alle strategie territoriali odierne. Il *social housing*, per essere uno strumento realmente vincente, deve essere inserito in una prospettiva ampia di reinterpretazione del significato di città, operando in modo diverso, da valutare in riferimento al singolo contesto. Nel caso di Palermo, per esempio, alcuni studi hanno messo in luce delle ipotesi di interventi in tal senso, individuando come possibile linea di condotta quella di conferire legittimità ed ufficialità ad usi già consolidati, a cui vengono destinati edifici “di nessuno” in modo spesso abusivo e senza nessun rispetto delle norme di sicurezza e di compatibilità con la tipologia edilizia. La verifica di una mancata corrispondenza tra previsione di piano e uso reale potrebbe non essere infatti un elemento di negatività ma al contrario un'occasione per rimettere in discussione l'effettiva attualità della previsione, ed eventualmente provvedere ad un aggiornamento. In tale prospettiva, si potrebbe lavorare “con” la popolazione e non “contro” di essa, mantenendo il minimo equilibrio spontaneo già presente, ed intervenendo in senso strategico migliorando la struttura economica di tali quartieri, fattore che di per sé avrà ricadute positive in termini di riqualificazione sociale, oltre che edilizia. Il coinvolgimento dei proprietari degli immobili in disuso in un progetto di *social housing* in centro storico potrebbe riguardare per esempio in parte la realizzazione di alloggi ed in parte la destinazione di una determinata percentuale di vani, principalmente ai piani terra degli immobili, per il commercio etnico ed altre attività tipiche delle culture straniere, che inserite in un contesto di regolamentazione e controllo, magari anche con determinate agevolazioni speciali, potrebbero più facilmente uscire dall'anonimato e dalla “penombra” di cui si è parlato in precedenza, e diventare una risorsa economica importante nell'ecosistema del centro storico (Giannola, 2008). Tali attività possono alimentare un sistema di microeconomia a scala di quartiere, che può funzionare anche con relativa indipendenza dall'economia generale della città, e che può contemporaneamente innalzare il livello di benessere localizzato. Questa economia alla microscala potrebbe dunque, di conseguenza, migliorare i rapporti di interazione con la comunità locale autoctona e migliorare lo stato fisico degli immobili senza pregiudicare il mix sociale, senza pressare la popolazione, garantendo il “diritto alla città” in modo reale e non solo teorico.

Riferimenti bibliografici

- Diappi L. (2009), *Rigenerazione urbana e ricambio sociale. Gentrification in atto nei quartieri storici italiani*, Francoangeli, Milano;
- Giannola E. (2008), *Immigrati e trasformazioni urbane: quali interventi per il centro storico di Palermo?*, Tesi di laurea, Università degli Studi di Palermo;
- Governa F., Memoli M. (a cura di) (2011), *Geografie dell'urbano*, Carocci editore, Roma;

Graziano P. (2002), *Immigrazione e trasformazione urbana nel Meridione: due passi verso la memoria*, in *Proteo*, n. 3;

Lefebvre H. (1968), *Le droit à la ville*; trad. it. (1970), *Il diritto alla città*, Marsilio, Padova;

Lo Piccolo F. (2003), *Atlanti colorati: per una rappresentazione di nuove geografie, pratiche e prospettive per gli immigrati a Palermo*, in Lo Piccolo F., Schilleci F. (a cura di), *A Sud di Brobdingnag. L'identità dei luoghi: per uno sviluppo locale auto sostenibile nella Sicilia occidentale*, Francoangeli, Milano;

Nomisma (2011), *Rapporto Osservatorio sul Mercato Immobiliare n. 3*;

Riotta F. P. (2012), *Gentrification. Il Mandamento Palazzo Reale a Palermo*, Tesi di laurea, Università degli Studi di Palermo;

Rossi U., Vanolo A. (2010), *Geografia politica urbana*, Laterza, Bari;

Vicari Haddock S. (2004), *La città contemporanea*, Il Mulino, Bologna.