

POLITECNICO DI TORINO  
Repository ISTITUZIONALE

Patrimonio pubblico e usi temporanei a Milano e Torino

*Original*

Patrimonio pubblico e usi temporanei a Milano e Torino / Bello, E.M., Gabardi, M.T.. - ELETTRONICO. - (2021), pp. 65-72. (XXIII Conferenza Nazionale SIU - Società Italiana degli Urbanisti DOWNSCALING, RIGHTSIZING. Contrazione demografica e riorganizzazione spaziale Torino 17-18 giugno 2021) [10.53143/PLM.C.621].

*Availability:*

This version is available at: 11583/2975043 since: 2025-01-13T13:31:24Z

*Publisher:*

Planum Publisher

*Published*

DOI:10.53143/PLM.C.621

*Terms of use:*

This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

*Publisher copyright*

(Article begins on next page)

# Patrimonio pubblico e usi temporanei a Milano e Torino

**Elisabetta M. Bello**

Politecnico di Torino

Dipartimento Interateneo di Scienze Progetto e Politiche del Territorio

*e-mail: elisabetta.bello@polito.it*

**Maria Teresa Gabardi**

Politecnico di Torino

Dipartimento Interateneo di Scienze Progetto e Politiche del Territorio

*e-mail: mariateresa.gabardi@polito.it*

## Abstract

Negli ultimi dieci anni la crisi economica nel nostro Paese ha avuto notevoli riflessi sia dal punto di vista sociale che urbanistico. Il patrimonio pubblico edilizio delle nostre città ha subito in questi anni delle trasformazioni dettate dalle mutate esigenze abitative delle popolazioni, ma anche dalle modalità di progettazione e gestione degli spazi urbani, vista la scarsità di risorse. Nella città contemporanea lo svuotamento e le modifiche in termini di: popolazione (invecchiamento progressivo, fenomeni migratori interni ed esterni, ricambio generazionale, crescita delle disuguaglianze e forte polarizzazione), organizzazione, uso e azioni di risignificazione degli spazi, hanno messo in luce da un lato l'inadeguatezza dei vecchi modelli di welfare e degli spazi prodotti nella modernità; dall'altro lato hanno consentito l'emergere, attraverso tentativi e una ricerca paziente, di nuove forme di gestione e uso del patrimonio pubblico costruito, anche attraverso azioni di trasformazione e riqualificazione delle pertinenze interne ed esterne agli edifici residenziali pubblici. Diverse sono le sperimentazioni, talvolta puntuali e minute, e i tentativi che si sono dati in questi anni, sia con un approccio dal basso, sia con forme di cooperazione pubblico/privato. Nel corso del tempo in molti quartieri alloggi e spazi, appartenenti alla costellazione del patrimonio pubblico, sono rimasti vuoti per differenti motivi. Da qui alcune iniziative e politiche promosse dai Comuni e dagli enti gestori che ne hanno predisposto l'assegnazione temporanea in locazione a particolari categorie di popolazione e di *city user* (lavoratori, studenti, persone in stato di emergenza abitativa) per garantire un uso continuativo del patrimonio costruito esistente ed evitare forme di degrado spaziale e sociale. Scopo del presente contributo è quello di provare a restituire alcune di queste esperienze in atto, a partire da casi studio esplorati nelle città di Milano e Torino, indagando le politiche alla base, le modalità di assegnazione degli alloggi e degli spazi, l'efficacia di questi interventi e gli esiti attesi.

**Parole chiave:** patrimonio pubblico, uso temporaneo, rigenerazione

## 1. Introduzione

Negli ultimi dodici anni la crisi economica nel nostro Paese ha avuto importanti riflessi sotto vari punti di vista: sociale, economico, urbanistico e immobiliare.

Riguardo la sfera sociale, si è assistito a una progressiva polarizzazione tra classi, con un impoverimento crescente del "ceto medio" (Bagnasco 2015 a, b), soprattutto per i nuclei familiari più giovani, considerati tra coloro che hanno maggiormente risentito della vulnerabilità abitativa (Maranghi, Ranzini 2015) e una diminuzione del reddito *pro capite* con conseguente perdita del potere d'acquisto delle famiglie. I nuclei familiari si sono trasformati, registrando una riduzione del numero medio dei componenti.

A livello urbanistico gli ingenti patrimoni edilizi pubblici delle città – costruiti come risposta alla domanda di residenza e di servizi sociali per fasce di popolazione, impossibilitate ad accedere al libero mercato in proprietà e in locazione (Infussi 2011) – nel tempo, hanno subito delle trasformazioni dettate dai cambiamenti sociali, dalle mutate esigenze abitative, ma anche dalle modalità di progettazione e gestione degli spazi urbani. Diversi quartieri di edilizia pubblica hanno registrato svuotamenti, modifiche nell'organizzazione dell'uso degli spazi e nuove ri-

significazioni, che hanno messo in luce da un lato l'inadeguatezza di questi spazi e dall'altro una ricerca paziente di nuove forme di gestione e uso del patrimonio pubblico.

Dal punto di vista immobiliare poi, la crisi ha prodotto dei cambiamenti strutturali sia sulla domanda che sull'offerta. Il dimezzamento delle compravendite (OMI 2016), in lieve ripresa dal 2013, ha accresciuto il numero di persone che si sono rivolte alla locazione e ha aumentato il numero di alloggi invenduti.

Da un rapporto del 2018 (Città di Torino) è emerso che negli ultimi dieci anni solo lo 0,1% del PIL è stato destinato alle politiche abitative ed è cessata quasi del tutto la produzione di nuove case popolari. Conservare i grandi patrimoni esistenti, che evidenziano elementi di problematicità (Cognetti 2014), e rimmetterli sul mercato delle locazioni è diventata una delle sfide per frenare le incessanti alienazioni di patrimonio pubblico.

Possiamo osservare nel tempo diversi tentativi e sperimentazioni di rigenerazione e rimessa in gioco del patrimonio residenziale pubblico esistente, con un approccio sia *top-down* che *bottom-up*, con forme di partenariato pubblico/privato e alcune concessioni rivolte al terzo settore. Si va dalla locazione temporanea destinata a particolari categorie di lavoratori o a giovani, alla riqualificazione di edifici destinati alla locazione per residenze universitarie.

Di alcuni di questi particolari tentativi, messi a punto nelle città di Milano e Torino, ne daremo conto di seguito ricostruendone le politiche alla base, le modalità di assegnazione degli alloggi, l'efficacia di questi interventi e gli esiti mancati o attesi.

## 2. Alcune esperienze a Torino

Negli ultimi anni, osservando la maggior parte dei quartieri di edilizia residenziale pubblica e più in generale il patrimonio di proprietà pubblica, si è assistito ad un parziale svuotamento e ripopolamento e a una progressiva dismissione e sostituzione di usi e funzioni dal punto di vista degli spazi. A questo stato di fatto, l'amministrazione di Torino ha reagito attivandosi per facilitare l'uso del patrimonio anche in via temporanea, attraverso alcuni bandi per l'assegnazione di alloggi ERP a particolari categorie di lavoratori, a giovani e a persone in stato di necessità, e con la riqualificazione e ri-attribuzione di funzioni e nuovi usi a manufatti esistenti.

Dal 2001 a oggi il Comune ha pubblicato cinque bandi, per il patrimonio residenziale ERP, che hanno attribuito alloggi in modalità temporanea sulla base di graduatorie generali e speciali – queste ultime inserite nelle prime.

Successivamente, la Regione Piemonte ha emanato nel 2010 una legge<sup>1</sup> che ha stabilito criteri ulteriori per le assegnazioni temporanee dei Comuni nell'ambito dell'edilizia pubblica<sup>2</sup>.

Sulla base dei bandi pubblicati, a seguito dell'introduzione delle nuove norme, e sulla necessità di riqualificare il patrimonio l'amministrazione comunale torinese si è mossa principalmente lungo tre direttrici.

---

<sup>1</sup> La Legge Regionale n°3 del 2010 stabilisce che le amministrazioni comunali possono destinare non più del 25% degli alloggi su base annua per situazioni di emergenza abitativa (art. 10). A questi bandi possono inoltre presentare domanda anche particolari categorie di lavoratori come ad es. i Vigili del Fuoco e le Forze dell'Ordine (tra cui Agenti di custodia penitenziaria in questo caso specifico), ma rientrando in graduatorie speciali, a loro vengono destinati alloggi ERPS nella misura di 1 alloggio in ogni immobile di edilizia residenziale pubblica, costituito da almeno 10 unità immobiliari (art. 11). Da evidenziare che per le Forze dell'Ordine sono previsti anche dei bandi del Ministero dell'Interno per i quali è prevista l'assegnazione di alloggi ai dipendenti del Dicastero, sulla base delle disponibilità e su tutto il territorio nazionale.

<sup>2</sup> L'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, effettuati sulla base di bandi comunali, spetta all'amministrazione pubblica, la successiva gestione spetta nel caso della Regione Piemonte all'Agenzia Territoriale per la Casa, che provvede a gestire i rapporti con i locatari.

## 2.1. Locazioni temporanee per giovani lavoratori

La prima linea di intervento dell'amministrazione è rivolta ai giovani. Il progetto "Giovani" del Comune di Torino ha costituito delle comunità di coabitazione (Coabitazioni Giovanili Solidali) in alloggi di proprietà pubblica (del Comune o di ATC<sup>3</sup>) situati in quartieri di edilizia residenziale pubblica, o in ambiti urbani con elevata presenza di edilizia sociale caratterizzati da grave degrado strutturale, disgregazione, marginalità sociale e diseguaglianze economiche. Condizioni, queste ultime, che hanno fortemente incrementato insicurezze e conflitti.

I nuclei di coabitazione costituiti *ad hoc* sono composti da giovani volontari di età compresa tra i 18 e i 30 anni, che hanno scelto di vivere un'esperienza di autonomia abitativa, entro progetti di solidarietà. I locatari, in cambio di un affitto ridotto al 10% dell'equo canone, devono mettere a disposizione gratuitamente 10h/settimana del proprio tempo libero per attività di sostegno, accompagnamento e supporto nel quotidiano e per lo sviluppo della comunità a beneficio dei residenti.

Alla base di questa politica vi sono il miglioramento delle condizioni di vita degli abitanti residenti, la prevenzione del degrado sociale, la promozione di una cultura dell'accoglienza dei soggetti deboli e non da ultimo l'autonomia abitativa dei giovani.

Attualmente i nuclei di coabitazioni solidali attivi sono 6 in alloggi di proprietà comunale e 1 negli alloggi di ATC, localizzati all'interno di 6 distinti quartieri della città, di cui si dà conto nella tabella I.

Tabella I | Nuclei di coabitazioni solidali nel territorio comunale di Torino

Nome	Indirizzo	Gestore	N° volontari	N° alloggi	Totale alloggi edilizia sociale
Comunità dei Tessitori	via San Massimo 31-33	Associazione ACMOS	12	10 piccoli alloggi	142
Comunità Filo Continuo	c.so Mortara 36/7, via Orvieto 1 ex Villaggio Olimpico Media	Associazione ACMOS	9	4 alloggi grandi	290
Comunità Casasol	via Nizza 15-17	Cooperativa Synergica/Cicsene	4	4 piccoli alloggi	58
Comunità Il Cortile	via Pio VII 1, via Bossoli 89 Ex Villaggio Olimpico Atleti	Cooperativa Il Punto	5	2 alloggi grandi	207
Comunità L'ingranaggio	via Poma 11, via Scarsellini 12	Cooperativa Il Punto	7	3 alloggi varia metratura	300
Comunità CasaBarriera	via Ghedini 19, via Gallina 3	Cooperativa Liberi Tutti	5	2 grandi alloggi	280
Comunità Sorgente	Via Como 18 Area ex Nebiolo	Associazione ACMOS	9	5 alloggi di proprietà ATC	160

## 2.2. Locazioni temporanee a categorie particolari di lavoratori

La seconda linea di intervento è dedicata alla locazione temporanea di alloggi a particolari categorie di lavoratori, quali Forze dell'Ordine e Vigili del Fuoco. Le domande presentate dalle Forze dell'Ordine sono state inserite in particolari graduatorie loro dedicate, all'interno delle graduatorie generali.

<sup>3</sup> Agenzia Territoriale per la Casa è il gestore di alloggi di proprietà pubblica, competente sia per la città e la provincia di Torino, che per l'intero territorio piemontese.

In quasi venti anni l'amministrazione comunale ha pubblicato 5 bandi, che hanno registrato un numero consistente di domande presentate<sup>4</sup>. Tuttavia, il numero di assegnazioni, entro le graduatorie speciali, ha registrato una diminuzione crescente di richieste, probabilmente dovuta in parte alla possibilità di presentare domanda per un alloggio anche nei bandi del Ministero competente e in parte per il numero limitato di unità immobiliari disponibili, entro ogni singolo edificio ERPS, stabilito per legge. Si veda la tabella sottostante.

Tabella II | Assegnazioni temporanee di alloggi EPRS, sulla base delle graduatorie speciali. Fonte: Comune di Torino

Anno	Domande graduatorie speciali	N° assegnazioni	N° medio componenti nuclei familiari
2001	29	12	3,15
2004	75	39	3,12
2007	84	18	2,78
2012	20	2	1
2018	4 <sup>5</sup>	-	-

### 2.3. La riqualificazione di edifici di proprietà pubblica e la concessione in gestione a terzi

Nel solco della terza linea si collocano due interventi di riqualificazione di edifici pubblici della Città di Torino. Il primo riguarda “Cascina Fossata”, posta nell’area compresa tra Borgo Vittoria e Madonna di Campagna. La cascina del 1600 è stata riqualificata dalla società Investire e CDP investimenti ed è stata data in gestione alla cooperativa sociale Sharing, che nella città di Torino ha in gestione anche altri luoghi di residenza. La struttura riqualificata è composta da 105 unità abitative (monolocali, bi e trilocali) a cui si aggiungono 55 camere in affitto temporaneo. Tutti i nuclei abitativi sono locati a giovani coppie, famiglie, lavoratori in trasferta e studenti fuori sede. Le formule di locazione sono di quattro tipi: “Housing” con una permanenza da 12 a 18 mesi, “Campus” con una permanenza da 6 a 11 mesi, “Residence” da 14 a 28 giorni, “Daily” da 1 a 14 giorni.

Il secondo intervento di *housing sociale* “Luoghi Comuni-Porta Palazzo”, è localizzato in un’area centrale di proprietà della Città di Torino (in precedenza dell’Università di Torino). La riqualificazione è stata promossa dal programma Housing della Compagnia di San Paolo e dall’Ufficio Pio della stessa compagnia. Il manufatto è ora gestito dal Consorzio Kairos (cooperative sociali). In questo caso l’offerta di ospitalità temporanea è rivolta a personale in formazione e professionisti fuori sede, a soggetti in attesa di nuovi alloggi (a seguito di separazioni o sfratti) e a persone in emergenza abitativa, con formule di locazione temporanea che possono coprire un lasso di temporale compreso tra 1-6 giorni o superiore ai 30 giorni. In questo ultimo caso, sono posti dei vincoli alla locazione quali la necessità di sostenere un colloquio con il gestore e avere un reddito mensile lordo compreso tra i 1.000 € e i 1660 €.

## 3. Alcune esperienze a Milano

La rilettura attuale delle caratteristiche e del significato del patrimonio edilizio pubblico novecentesco è molto articolata, ma su due aspetti appare opportuno prestare particolare attenzione: i quartieri di edilizia pubblica sono considerati come “brani di città nella città” (Di Biagi, 1986; Pugliese, 2005), parti del tessuto urbano consolidato; nello stesso tempo, però, queste

<sup>4</sup> Per maggiori approfondimenti in merito al numero delle domande totali presentate si faccia riferimento al servizio “informacasa” sul sito del Comune di Torino.

<sup>5</sup> Il numero è provvisorio, perché sono in corso le opportune verifiche, da parte dell’amministrazione, per procedere successivamente alle assegnazioni.

porzioni urbane evidenziano elementi di problematicità, fenomeni di degrado e di deperimento (Cognetti, 2014), di parziale svuotamento e ripopolamento e di progressiva dismissione. Solo di recente si è assistito a processi di sostituzione di usi e funzioni dal punto di vista degli spazi.

A Milano questi fenomeni riguardano quartieri ed edifici sia di proprietà ALER<sup>6</sup>-Milano, sia di proprietà comunale. La dismissione interessa sia unità abitative residenziali, sia spazi non residenziali ai piani terra degli edifici, «un'immagine fatta di brandelli, di schegge, di briciole, difficili da ricomporre: singoli appartamenti, locali nascosti, una sequenza di spazi al piano terra, un'unica vetrina su strada, ecc.» (Cognetti, 2014, p.17).

La quasi totalità di questi alloggi rimane tuttora inoccupata principalmente a causa dell'assenza di idonei requisiti di abitabilità in termini di superficie minima: si tratta dei cosiddetti “alloggi sotto-soglia”<sup>7</sup>. Altri alloggi invece risultano inutilizzabili da soggetti portatori di handicap.

Per il riutilizzo delle unità abitative sotto-soglia, sia il Comune, sia ALER hanno avviato una serie di iniziative ascrivibili a due tipologie di intervento: il reinserimento di alcuni di questi alloggi in graduatoria ERP mediante l'accorpamento di più unità; la locazione temporanea di tali alloggi con destinazione residenziale<sup>8</sup> a particolari categorie di cittadini, quali operatori sanitari (infermieri) e componenti delle Forze dell'Ordine, lavoratori a tempo determinato e studenti universitari, oppure la locazione temporanea degli spazi ad associazioni senza scopo di lucro e cooperative sociali, così come previsto anche dalla normativa regionale di riferimento<sup>9</sup>. Nel caso di ALER si parla esplicitamente di assegnazioni “fuori ERP”<sup>10</sup>.

### 3.1. Locazioni universitarie

Nel maggio 2011 il Comune di Milano e le Università IULM, Politecnico di Milano e Università Cattolica “Sacro Cuore” hanno stipulato un Protocollo d'Intesa per partecipare a un bando MIUR per il finanziamento di iniziative volte all'aumento dell'offerta di locazione universitaria<sup>11</sup>. A seguito di questa intesa il Comune ha concesso in uso alle università interessate immobili di sua proprietà, in particolare la Cascina Moncucco e altri spazi nell'immobile di via Moncucco 29 allo IULM.

Un'altra iniziativa ha visto invece la trasformazione dello storico orfanotrofio “Martinitt” in residenza universitaria per studenti del Politecnico di Milano e di altri istituti universitari. In

---

<sup>6</sup> Agenzia Lombarda per l'Edilizia Residenziale (ex IACP); ALER-Milano è competente per il territorio della Città e della Provincia (ora Città metropolitana) di Milano.

<sup>7</sup> Sono definiti “alloggi sotto-soglia” quelli di superficie inferiore a 28,8 mq ai sensi del Regolamento Regionale n.1/2004. Considerando gli appartamenti aventi superficie tra i 20 e i 28.80 mq, le unità abitative sotto-soglia di proprietà del Comune di Milano sono 393 (dato al 2014). Queste unità abitative per le loro caratteristiche dimensionali non possono essere inserite nella graduatoria ERP.

<sup>8</sup> Tali tipologie di alloggi rientrano nei SAS, Servizi Abitativi Sociali, distinti dai SAP, Servizi Abitativi Pubblici a canone sociale.

<sup>9</sup> L.R. n.16/2016 *Disciplina regionale dei servizi abitativi* e successivo Regolamento regionale n.4/2017 *Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici*. Quest'ultimo è entrato in vigore (con modifiche) con il Regolamento regionale n.3/2019. È stato ulteriormente modificato dalla L.R. n.9/2019 *Legge di revisione normativa e di semplificazione*.

L'art. 14 del Regolamento prevede che «al fine di assicurare l'integrazione sociale nell'assegnazione delle unità abitative», possano presentare domanda per alloggi ERP le Forze di Polizia, comprendenti i Vigili del Fuoco. Ai componenti delle Forze di Polizia è riservata una quota fino al 10% delle unità annualmente disponibili.

<sup>10</sup> Si tratta di una politica promossa dall'inizio degli anni 2000, introdotta anche a seguito della riforma dei canoni di locazione (L. n. 431/98) per promuovere una diversificazione, attraverso il canone concordato, del patrimonio pubblico. Alla data del 2018 ha coinvolto fino a un totale di 3.600 alloggi e di fatto è andata a coprire diverse fasce di domanda abitativa. L'attività è svolta da una specifica struttura denominata Ufficio Assegnazioni “fuori ERP” (Cognetti, 2018).

<sup>11</sup> Decreto Ministeriale del 7 febbraio 2011 n. 26, *Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per alloggi e residenze per studenti universitari, di cui alla legge 14 novembre 2000, n. 338*. Il successivo Decreto Ministeriale 7 febbraio 2011 n. 27, *Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari, di cui alla legge 14 novembre 2000, n. 338*, fissa appunto i requisiti minimi dimensionali e qualitativi per gli alloggi destinati agli universitari.

questo caso la proprietà di aree ed edifici è del Pio Albergo Trivulzio, mentre la gestione del Campus è in capo ad ALER<sup>12</sup>.

Tabella III | Edifici riqualificati e adibiti a residenze temporanee per studenti universitari

Residenza	Ubicazione	Proprietà	Soggetto gestore	n. Posti letto n. Camere	Spazi comuni e di servizio	Note
Cascina Moncucco	Via Moncucco 29/31 (zona Moncucco – Sud Milano)	Comunale	IULM (concessione in uso)	96 51	Sale comuni 3 cucine lavanderia aree Wi-Fi	Progetto finanziato dal MIUR: 5.454.000 € circa (50%) del costo totale degli interventi
Martinitt	Via Pitteri 56 zona Ortica – Est Milano	Pio Albergo Trivulzio	ALER (convenzione per 50 anni)	439 260	Bar Bistrot Spazi per lo sport 3 aree wi-fi	Anche: locazione temporanea di camere a uso foresteria per stagisti, ricercatori, partecipanti a corsi di formazione

### 3.2. Locazioni temporanee per giovani lavoratori e soggetti deboli

Dal 2010, l'Assessorato alla Casa della Città di Milano ha avviato dei progetti sperimentali relativi alla locazione temporanea di alloggi sotto-soglia per giovani lavoratori, con il sostegno di finanziamenti statali e il coinvolgimento dei giovani entro progetti di supporto sociale nell'ambito del quartiere di residenza.

Il progetto "Ospitalità solidale" dispone l'assegnazione di 24 alloggi e 3 spazi di proprietà comunale a uso non abitativo a giovani compresi tra i 18 e i 30 anni, nei quartieri Niguarda e Ponti. La durata del contratto prevede una permanenza minima di 6 mesi e una massima di due anni.

I soggetti coinvolti devono svolgere attività di vicinato solidale nei quartieri dove risiedono, per almeno 10 h/mese e sono coinvolti nella gestione e nell'utilizzo di spazi non residenziali, per attività e servizi sul territorio rivolti allo stesso quartiere. I giovani altresì fruiscono di un percorso di orientamento all'autonomia.

Un altro progetto è *l'Albergo sociale diffuso*, sviluppato dal Comune di Milano, Fondazione Cariplo, Fondazione Housing sociale e Abitare Sociale Metropolitan - ASM, attraverso la stipula di un Protocollo d'Intesa con lo scopo di rispondere ai bisogni di residenza temporanea di persone singole (per es. padri separati soli o giovani neo-maggiorenni) o di nuclei familiari in situazione di fragilità momentanea (per es. mamme con bimbi piccoli).

Questa iniziativa riguarda l'assegnazione di 35 alloggi sotto-soglia e 2 spazi non residenziali di proprietà comunale, localizzati a Quarto Oggiaro, Isola-Garibaldi e Niguarda. Gli alloggi sono concessi in uso a Fondazione Cariplo, Fondazione Housing Sociale e ad ASM per un periodo di quindici anni rinnovabili. Tra gli obiettivi del progetto vi sono il contrasto al degrado e all'abbandono degli spazi nei quartieri ERP; la creazione di un'offerta residenziale temporanea in risposta a un temporaneo disagio abitativo, dovuto a eventi imprevisti o alla domanda di autonomizzazione giovanile o allo spostamento studio/lavoro; una gestione economicamente più sostenibile, poiché caratterizzata da una minore intensità assistenziale per alcune categorie quali mamme con bambini o anziani. È previsto che la permanenza in questi alloggi non sia superiore

<sup>12</sup> In relazione ai soggetti gestori: ALER gestisce direttamente il proprio patrimonio, mentre nel caso del Comune di Milano il gestore è Metropolitana Milanese Spa – Divisione Casa, a partire dal 1° dicembre 2014. Sono invece di proprietà della Regione Lombardia alcune residenze universitarie, gestite dall'Università degli Studi di Milano. La Regione Lombardia ha poi approvato di recente un Accordo di collaborazione (Dgr. n.3177 del 26 maggio 2020) con l'Università degli Studi di Milano, ALER Milano e ALER Pavia e Lodi per lo sviluppo di ulteriori nuovi servizi residenziali universitari.

ai 18 mesi, in parallelo a un percorso di accompagnamento sociale volto a rafforzare la capacità di autonomia dell'utente.

Tabella IV | Nuclei di residenze temporanee per giovani e soggetti deboli. Fonte: Comune di Milano

Progetto	Ubicazione	Proprietà	Destinatari	N. alloggi	Spazi diversi	Note
Ospitalità solidale	Via del Turchino Via Demonte e Via Monte Rotondo (Q.re Niguarda)	Comunale	Giovani lavoratori di età compresa tra i 18 e i 30 anni	24	3 spazi non residenziali	Durata del contratto di locazione da 6 mesi a 2 anni. Alloggi da ristrutturare e arredare da parte dei soggetti attuatori
Albergo Sociale Diffuso	Vie Lopez/Pascarella (Q.re ERP di Quarto Oggiaro) Q.re Ponti Q.re Ca' Granda Nord e Monterotondo Via Borsieri/Confalonieri Via Solari 40 Viale Lombardia 65	Comunale	Single (padri separati soli, giovani neo-maggiorenni) Donne sole con bambini	35	2 spazi non residenziali (portineria, usi diversi)	Partner del progetto: Fondazione Cariplo Fondazione Housing Sociale ASM (gestore)

### 3.3. Locazioni temporanee a particolari categorie di lavoratori

Questa azione<sup>13</sup> consiste nell'assegnazione di alloggi a particolari lavoratori: dipendenti ospedalieri e di ATM – Azienda Trasporti Milano, oltre che dipendenti delle Forze dell'Ordine<sup>14</sup>. Gli obiettivi di tale politica sono: la differenziazione sociale degli abitanti nei quartieri ERP, l'intervento indiretto sui temi della sicurezza, della salute, della qualità della vita e degli equilibri all'interno delle comunità degli abitanti residenti e non ultimo il contrasto al fenomeno dell'alienazione del patrimonio pubblico. Ne è un esempio la convenzione che ALER ha firmato nel 2018 con la ASST Fatebenefratelli-Sacco per l'assegnazione in locazione temporanea di 66 unità immobiliari sotto-soglia, di sua proprietà, ai dipendenti degli ospedali Fatebenefratelli, Sacco, Buzzi e Macedonio Melloni e dei presidi territoriali dipendenti dalla ASST, con il duplice obiettivo di garantire una maggiore diversificazione sociale all'interno dei quartieri di edilizia pubblica e di soddisfare una domanda abitativa non solvibile dal mercato libero dell'affitto. In questo caso la manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi è a carico di ALER.

## 4. Gli usi temporanei sono l'unica soluzione?

I casi studio di Milano e Torino hanno evidenziato delle modalità di riqualificazione e rimessa in gioco del patrimonio pubblico delle nostre città che denotano una certa omogeneità di approccio e una relativa eterogeneità di azioni. Si va dagli usi temporanei degli alloggi ERP concessi a Forze dell'Ordine, particolari categorie di lavoratori in ambito sanitario, giovani; fino alla riqualificazione di edifici abbandonati concessi in locazione a studenti universitari, soggetti in emergenza abitativa o personale in formazione fuori sede.

Le strategie di riuso di questi spazi interpretano i vuoti come occasioni per sperimentare la residenzialità temporanea alla luce dei bisogni espressi da categorie sociali maggiormente vulnerabili dal punto di vista economico, diverse per provenienza, età, estrazione sociale, interessi

<sup>13</sup> Si legga in proposito: Cognetti F., Costa G. (2018).

<sup>14</sup> Il Piano Casa 2020 approvato dal Comune di Milano nel gennaio 2020 ribadisce al punto 6 l'attribuzione della percentuale massima del 10% del patrimonio abitativo pubblico disponibile (di proprietà del Comune di Milano e di ALER) ai nuclei familiari appartenenti alle Forze di Polizia e al Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, così come aveva già stabilito il Piano Casa 2019.

e bisogni, riflesso di una società contemporanea sempre più fragile e frammentata. In altre parole, l'obiettivo di queste politiche pubbliche è quello di contribuire alla realizzazione di un'offerta abitativa destinata a nuove fasce di popolazioni sempre più diversificate e in stato di bisogno, composte da tessere di un mosaico sempre più difficile da ricomporre, in cui ora rientra anche una parte di ceto medio, impoverito ulteriormente dall'ultima crisi economica e dall'implosione del vecchio sistema di welfare (Bello, Gabardi 2019)

Se si pensa che fino a circa un ventennio fa operatori sanitari, giovani famiglie, Forze dell'Ordine e Vigili del Fuoco, accedevano al bene casa divenendone proprietari nel giro di qualche decennio; e oggi per questioni economiche e di flessibilità lavorative maggiori queste popolazioni si ritrovano a dover ricorrere al patrimonio abitativo sociale in forme temporanee, questo mette in luce e rimarca un aspetto dell'inadeguatezza delle politiche pubbliche implementate in ambito abitativo negli ultimi decenni. Se l'amministratore pubblico, in un recente passato, propendeva verso politiche di realizzazione di edilizia residenziale pubblica e successiva alienazione – tanto da aver portato l'Italia a essere considerata un paese di proprietari (Filandri, Olagnero, Semi 2020) – oggi agisce attraverso politiche di riqualificazione e locazione temporanea di un patrimonio esistente cospicuo, ma obsoleto sotto vari aspetti (sconnessione tra spazi e popolazioni, suddivisione inadeguata degli spazi, efficienza energetica inferiore agli standard, gestione mista, etc.), nel tentativo di intercettare istanze differenziali anche molto distanti tra loro. Questo approccio però tende a considerare l'utente contemporaneo dell'edilizia pubblica quasi una “non categoria” (Olagnero 2018), proprio perché la sua estrema variabilità lo rende difficilmente ascrivibile entro tipologie che si sono consolidate nel tempo.

La risposta in termini di politiche risulta perciò non del tutto adeguata, poiché non riesce a intercettare ed evadere totalmente le diverse istanze espresse dall'utenza, proponendo soluzioni che non rispecchiano e soddisfano efficacemente l'articolata domanda di bisogni differenti. «L'intreccio di situazioni anagrafiche e sociali, di eventi e transizioni, di legami e rotture biografiche, che potremmo definire *circostanze abitative* (Kirkpatrick e Tarasuk, 2011), dà luogo a un lungo catalogo senza chiare priorità e apre interrogativi per i quali non c'è una risposta standard» (Olagnero 2018, p.29): l'unica disponibile al momento sembra essere basata sulla temporaneità. Considerato che la stagione delle alienazioni di massa è alle spalle – anche se la cartolarizzazione prosegue tuttora a ritmi inferiori –, il mercato immobiliare degli acquisti è solo in lieve ripresa e l'attenzione è rivolta maggiormente alle locazioni; le politiche abitative non registrano interventi significativi in merito a nuove realizzazioni e non da ultimo che il patrimonio esistente è inadeguato e obsoleto, talvolta addirittura in stato di forte degrado, a questo punto si pongono alcuni interrogativi. La locazione temporanea, ad alcune particolari categorie di utenti, è l'unica modalità percorribile di riuso di parte del patrimonio pubblico? In questo particolare momento storico di grave difficoltà, potrebbe la cultura architettonica e urbanistica supportare le istituzioni, nell'individuare soluzioni alternative di uso del patrimonio edilizio pubblico che non si diano solamente in forma temporanea?

#### **Attribuzioni:**

Sebbene il saggio sia frutto di un lavoro di stesura comune, i paragrafi 1 e 4 sono da attribuire a Elisabetta M. Bello e Maria Teresa Gabardi, i paragrafi 2, 2.1, 2.2, 2.3 esclusivamente a Elisabetta M. Bello; i paragrafi 3, 3.1, 3.2, 3.3 in maniera esclusiva a Maria Teresa Gabardi.

#### **Riferimenti bibliografici**

Bagnasco A. (2015 a), “*Postfazione*”, in Sassatelli R., Santoro M., Semi G., *Fronteggiare la crisi. Come cambia lo stile di vita del ceto medio*, Il Mulino, Bologna.

- Bagnasco A. (2015 b), “Regulation crisis, polarization and inequalities”, in Bianchetti C., Cogato Lanza E., Kercuku A., Sampieri A., Voghera A. (eds.), *Territories in crisis. Architecture and Urbanism facing changes in Europe*, Jovis Verlag, Berlin.
- Bello E. M., Gabardi M. T. (2019), “Welfare e spazio urbano oggi. Una relazione incerta e frammentata”, in Mastrolia N. (a cura di), *Dalla società fordista alla società digitale. Diritti sociali per il XXI secolo*, Licosia, Ogliastro Cilento, pp. 173-199.
- Caruso C. (2015), “Torino: tra politiche abitative tradizionali e sperimentazioni innovative”, in *Quaderni Urbanistica3*, n° 6, gennaio – marzo, pp. 35-42.
- Città di Torino (2018), *Osservatorio condizione abitativa – XV rapporto*, Divisione Servizi Sociali – Area Edilizia Residenziale Pubblica
- Cognetti F. (a cura di, 2014), *Vuoti a rendere. Progetti per la reinterpretazione e il riuso degli spazi nell’edilizia pubblica*, Q2-Quaderni di *Polisocial*, Fondazione Politecnico di Milano, Milano, p.17.
- Cognetti F., Costa G. (2018), “Riuso dei vuoti e nuovi abitanti, risorse per le periferie e per il sistema di welfare abitativo cittadino”, in Lodigiani R. (a cura di), *Ambrosianeum Fondazione culturale. Rapporto sulla città: Milano 2018. Agenda 2040*, F. Angeli, Milano, pp.245-258.
- Filandri M., Olagnero M., Semi G. (2020), *Casa dolce casa? Italia, un paese di proprietari*, Il Mulino, Bologna
- Gaeta L. (2017), “I grandi proprietari milanesi di edilizia residenziale: questi sconosciuti”, in Cognetti F., Delera A. (a cura di), *For Rent. Politiche e progetti per la casa accessibile a Milano*, Mimesis, Milano, pp. 123-133.
- Kirkpatrick S. e Tarasuk V. (2011), “Housing Circumstances are Associated with Household Food Access Among Low-Income Urban Families”, in *Urban Health*, n° 2, pp. 284-296.
- Maranghi E., Ranzini A. (2015), “L’housing sociale diffuso all’interno dei quartieri ERP: risorsa per nuove domande di casa?”, in *Quaderni Urbanistica3*, n° 6, gennaio – marzo, pp. 29-34.
- Olagnero M. (2018), “Discorsi sull’abitare. Come e a chi parlano le nuove politiche abitative”, in *La Rivista delle Politiche Sociali*, n°4, pp. 25-42.
- OMI – Osservatorio del mercato immobiliare (a cura dell’Ufficio statistiche e studi, maggio 2016), *Rapporto immobiliare 2016. Il settore residenziale*, disponibile all’indirizzo [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)