

11

Laura Pogliani, Michele Grimaldi

Rimettere l'abitare equo al centro del progetto pubblico

Il mercato privato dell'affitto a Milano. Dall'attrattività alla crisi, la casa in tempi di Covid19

Anna Delera* e Margherita Bernardi**

Il mercato delle locazioni e le grandi proprietà private hanno destini spesso intrecciati e rappresentano due importanti variabili nel panorama dell'offerta di casa a prezzi accessibili, soprattutto per quanto riguarda le grandi città. Da qualche anno stiamo affrontando il tema del mercato privato delle locazioni nella città di Milano e di come si è trasformato negli ultimi 30 anni, confrontandoci con gli equilibri sociali e di mercato del settore e di come ciò ha visibilmente condizionato gli usi e le vocazioni della città.

Si tratta di un tema vasto che può essere affrontato a partire da diversi punti di vista e che riguarda più livelli.

L'indagine nasce con l'intento di ricostruire il quadro complessivo attuale degli attori rilevanti nel settore e, attraverso il loro ascolto, individuare i temi oggi sensibili e maggiormente oggetto di attenzione.

Iniziato nel 2015 con la ricerca "For Rent – Affittasi. Tra domanda e offerta di affitto sociale" finanziata dal Dipartimento DASTU del Politecnico di Milano con Fondi per la Ricerca di Base il lavoro si intreccia con una ricerca che stiamo conducendo dal 2018, finanziata da fondazione Cariplo e inserita all'interno del più ampio progetto "Milano 2035". Indirizzato a favorire l'accesso alla casa in affitto per i giovani tra i 20 e i 35 anni, grande risorsa per una città che vede la sua popolazione in un incessante processo d'invecchiamento, il pro-

getto complessivo prova a costruire una Milano più inclusiva e solidale per i giovani che si stanno sperimentando in percorsi di autonomia a partire dalla dimensione abitativa come leva per lo sviluppo di un nuovo welfare territoriale. L'ambito specifico del nostro coinvolgimento è rivolto al potenziamento dell'offerta abitativa di questo specifico target.

La cornice di riferimento

Dopo un lungo periodo di crisi del mercato delle locazioni, a Milano negli ultimi anni la domanda di casa è tornata incalzante e un primo inequivocabile segnale è stato la crescita dei prezzi degli affitti in città che negli ultimi 5 anni hanno subito un'impennata. La crescita della domanda appare legata per lo più all'aumento delle persone che si spostano a vivere a Milano anche solo per brevi periodi e che hanno quindi bisogno di un alloggio. Ciò si affianca alla forza attrattiva milanese che si fonda su diversi fenomeni, relativamente recenti.

Primo tra tutti l'utilizzo da parte delle politiche pubbliche dei grandi eventi, a partire da Expo2015 per finire alle Olimpiadi Invernali 2026, come leva per favorire investimenti internazionali e attirare interessi privati, su più livelli e su diversi settori tra i quali la proprietà immobiliare.

In secondo luogo la capacità della città di attirare nuovi abitanti di tipologie diverse tra loro ma accomunati da un approccio più fluido all'abitare, con conseguenti forti impatti sull'economia urbana.

Come anticipato, la crescita degli abitanti milanesi è in parte legata all'arrivo in città di numerosi lavoratori che si trasferiscono per brevi o lunghi periodi in cerca di opportunità lavorative e formative. Si tratta di un segmento di popolazione che si stabilisce in città con un orizzonte temporale spesso definito di medio termine e questo si riflette anche sui bisogni legati all'abitare.

I lavoratori milanesi under 35 nel 2019 erano circa 10.000.000, dei quali circa 800.000 in cerca di soluzioni abitative condivise e per un periodo di tempo limitato. Da alcuni dati emerge che, in ambito residenziale, la durata media della locazione sia pari a circa 25 mesi, con un ricambio che avviene mediamente ogni 2 mesi.

L'uso temporaneo della città ha recentemente fatto emergere anche un nuovo segmento economico che influisce fortemente sul mercato immobiliare: quello destinato al turismo, per lo più esperienziale e legato alle "week milanesi", che dal 2012 cresce a un tasso del +5% annuo. Ciò ha determinato la nascita di interessi ed opportunità che riguardano da vicino i "super host" e in parte anche i piccoli proprietari privati che investono nell'acquisto di piccoli alloggi per trarne una rendita più fruttuosa dei miseri interessi del deposito bancario.

Non ultimo ad accrescere significativamente la popolazione milanese sono gli studenti. Essi costituiscono circa il 13% dell'intera popolazione cittadina e di questi almeno 65.000 sono "fuori sede", cioè residenti in comuni distanti oltre 90 minuti da Milano.

Milano dunque cresce e un quarto della sua popolazione è costituita da giovani tra i 20 e i 40 anni i quali, oltre essere una grande risorsa per il territorio, rappresentano una parte importante di domanda di casa in affitto.

La ricerca

L'indagine ha preso avvio con la mappatura dei grandi proprietari milanesi per restituire il quadro di come si articola oggi l'offerta di casa in affitto per quanto riguarda il mercato privato, con l'intento di ricostruire la geografia della locazione in città tra grandi, medi e piccoli proprietari partendo dal presupposto che il bacino di case in locazione è tradizionalmente alimentato per lo più dalla grande proprietà.

A partire da quanto emerso sono stati selezionati alcuni soggetti ritenuti significativi e appartenenti a diverse categorie con i quali sono state avviate più interlocuzioni per meglio comprendere le logiche gestionali e i fattori determinanti alla base delle loro scelte.

Dalle interviste effettuate risulta la tendenza ad adottare strategie patrimoniali spesso comuni e riconoscibili che si orientano da una parte verso un progressivo esaurimento degli alloggi destinati alla locazione a lungo termine e dall'altra ad una diversificazione dell'offerta, intervenendo sulla destinazione d'uso degli immobili di proprietà e il loro utilizzo, in sintonia con i cambiamenti strutturali che il mercato residenziale sta subendo.

Infatti, mentre una parte del patrimonio at-

tualmente residenziale sempre più spesso viene destinato ad altri usi quali uffici, attività di coworking e attività ricettive, quello che rimane destinato ad abitazione viene indirizzato verso le locazioni brevi o temporanee, frequentemente amministrate da società di gestione esterne.

Il patrimonio destinato all'affitto residenziale di lungo periodo rimane un fattore residuale per molti proprietari o in alternativa una scelta di campo, a supporto di una determinata visione etica o politica.

Anche a Milano, così come avviene in altre grandi città italiane, si presentano due dinamiche sulle quali negli ultimi anni si sta iniziando a ragionare in maniera più estesa: da un lato la diffusione dell'affitto breve come pratica frequente utilizzata da parte delle proprietà per alimentare un reddito e dall'altro il fenomeno così detto della "turisticizzazione" che per un verso accresce l'economia delle città ma allo stesso tempo svuota i centri storici di abitanti per destinarli ad attività transitorie e ricettive. A Milano queste dinamiche si confrontano con la storia e le peculiarità della città, rendendola un caso singolare in Italia e particolarmente interessante da osservare.

L'attrattività urbana e la crescita delle rendite immobiliari milanesi non hanno radici storiche culturali come in altre città, ad esempio Roma o Firenze. La capitale meneghina deve il suo successo e il suo slancio a fattori di interesse prettamente economici e il suo sviluppo è riconducibile a precise strategie politiche di rilancio economico, servite poi a rafforzare l'offerta culturale, formativa e ricreativa fino a rappresentare l'eccellenza italiana in diversi ambiti.

Anche le politiche urbane degli ultimi decenni hanno favorito questo processo puntando unicamente allo sviluppo immobiliare dell'iniziativa privata, spesso estera, che ha trasformato ampie parti della città destinandole ai ceti sociali più ricchi, per non dire "esclusivi", senza cogliere l'opportunità della disponibilità delle nuove aree per ristabilire un equilibrio tra proprietà pubblica e privata e senza porre un freno al processo di gentrificazione.

L'abitare temporaneo, poi, è qui dettato da un ridotto potere di acquisto e da una maggiore flessibilità e mobilità lavorativa che frena scelte più vincolanti come l'acquisto di una casa.

Quanto descritto fin qui ci riporta l'immagine della città fino all'inizio del 2020, senza tenere in considerazione le ripercussioni dell'emergenza sanitaria sul settore immobiliare, che sono state consistenti.

Da febbraio 2020 l'intero comparto immobiliare ha subito una frenata integrale. La città si è come congelata, il lockdown ha impedito viaggi di lavoro e di svago, permanenze in ho-

tel, visite alle abitazioni in vendita o in affitto e ha in alcuni casi interrotto la conclusione di transazioni già definite.

Le aziende e i suoi lavoratori si sono fermati; le strutture universitarie e del terziario hanno chiuso; le attività culturali e di intrattenimento sono state sospese, la cancellazione delle "week" milanesi, incluso il salone del mobile, hanno messo in crisi anche il settore creativo trascinando al declino le attività di tutti coloro che vi gravitano.

Restringendo il campo di osservazione al mondo immobiliare lo scenario si è rivelato altrettanto problematico e oggi ci riporta testimonianze di una crisi importante ed emergente che in questi mesi si sta delineando in maniera chiara, senza che esista un piano di azione definito a supporto delle criticità crescenti.

A partire dall'inizio del lockdown e per alcuni mesi la stampa italiana ha osservato un assoluto silenzio sul tema specifico, terminato con l'avvio della Fase 2 a inizio Maggio. A partire da quel momento comprensibili preoccupazioni hanno iniziato ad affiorare e prendere parola. Sono stati prodotti un numero considerevole di articoli e di considerazioni che hanno cercato in ogni modo di interpretare tendenze e fare previsioni su quello che si annunciava come una "fuga dalle città", un cambio epocale di stili di vita e di attitudine al consumo, l'emergere di diversi interessi economici su tutti i settori.

L'Istituto indipendente Scenari Immobiliari ha previsto una inflessione tra il 30 e 35% dell'intero comparto immobiliare milanese, il crollo del 50% degli investimenti esteri sul mattone, il calo significativo delle locazioni immobiliari a breve termine e l'aumento della richiesta di locazioni pluriennali.

Un altro pilastro economico nel settore turistico Italiano, Airbnb, ha subito un crollo del 90%. Ad Aprile 2020 gli alloggi messi a disposizione per brevi periodi a Milano tramite questa piattaforma erano 19.961, di cui il 75% costituito da intere abitazioni per lo più non utilizzate.

Come il turismo annoveriamo anche il segmento costituito da retail e dagli uffici come protagonista degli investimenti dei grandi proprietari immobiliari. Anch'esso da ricalibrare, tra smart working e shopping on line, ha registrato inevitabilmente una sospensione di molte attività e un conseguente surplus di spazi a destinazione commerciale non utilizzati.

Infine non dimentichiamo i tanti studenti universitari milanesi e i tanti fuorisede. La chiusura degli Atenei ha determinato un cambio radicale di scenario anche per questo segmento della popolazione temporanea con

ricadute sui servizi e sull'indotto che la città ha individuato per rispondere a questa specifica domanda.

A settembre 2020 un noto sito di annunci per alloggi e stanze in locazione pubblicava i dati emersi dal loro osservatorio, riportando un aumento significativo delle stanze in locazione disponibili sul mercato, con un trend opposto a quello registrato negli ultimi 5 anni. I dati quindi tratteggiano una parabola discendente del mercato della locazione ma per Milano si parla di una conversione transitoria in quanto le stime sul medio-lungo termine prevedono un ritorno della crescita della domanda.

In questa nuova cornice "post-lockdown" il nostro contributo alla ricerca si è orientato a tornare ad ascoltare le interlocuzioni precedentemente avviate e si è concentrato sulla comprensione delle criticità registrate maggiormente da parte dei proprietari in considerazione del nuovo scenario e sulle possibili variabili esaminate per orientare le scelte future, al fine di comprendere se i nuovi orientamenti fossero più o meno comuni ai vari soggetti.

Il confronto con gli stessi interlocutori, rappresentanti di grosse società immobiliari o affini, prima e dopo l'emergenza sanitaria ci ha restituito un quadro della situazione abbastanza chiaro e ci ha permesso di mettere a fuoco alcuni elementi che crediamo potranno avere impatti piuttosto visibili sulla città di Milano.

Nonostante la crisi immobiliare e degli affitti, il cambio di rotta sugli spazi di retail e degli uffici, la diminuzione dei flussi turistici e la didattica a distanza, la grande proprietà si trova ancora, tutto sommato, in una condizione di forza.

È significativa, a questo proposito, l'osservazione del property manager di una grossa società immobiliare milanese che ci riporta di avere sicuramente riscontrato un maggior numero di morosità e più difficoltà nel pagamento del canone da parte di alcuni inquilini durante il lockdown, osservando però che un tasso di morosità pari al 5% su una proprietà complessiva di quasi 2000 alloggi può essere considerato strutturale. Diverso il discorso per il piccolo proprietario di due/tre appartamenti, per il quale la morosità di un inquilino significa avere dal 30 al 50% di mancato introito.

C'è poi da considerare la nuova figura del "gestore" che, nello scenario attuale, appare sempre più strategica e forte.

Per essere competitivi e concorrenziali la tendenza delle società di gestione è quella di specializzarsi e rivolgersi a target specifici. Si parla quindi di residenzialità tematica, che va dallo student-housing che, come suggerisce il nome, si rivolge a giovani e studenti, fino al senior housing, destinato agli over 75, pas-



sando per il co-living che si rivolge ai giovani professionisti. Il co-living è un modello di abitare condiviso che sta prendendo piede e che si basa sull'offerta di stanze private completamente arredate e progettate in modo da garantire la privacy e, allo stesso tempo, permette l'interazione con gli altri inquilini per mezzo di spazi comuni e piattaforme digitali che facilitano l'interconnessione.

Con la nostra ricerca abbiamo ascoltato il referente di una grossa società di gestione residenziale specializzata in co-living sul territorio milanese che si occupa complessivamente di 3.700 appartamenti, diffusi in maniera omogenea sul territorio. Quanto ci riporta il presidente della società conferma la linea della grande proprietà ovvero che la crisi apportata dal Covid-19 al settore specifico è innegabile ma non li riguarda in maniera significativa. Trattando un prodotto che si colloca in una fascia del mercato cosiddetta "premium", le difficoltà economiche del target al quale si rivolgono diminuiscono e a ciò si aggiunge che, nello specifico caso milanese, si prevede una ripresa generale più rapida che in altre città. Le loro stime considerano che l'85% dei loro inquilini che durante la quarantena hanno lasciato Milano sono ritornati o torneranno in città; lo stesso vale anche per gli studenti che, nonostante la ripresa della didattica in parte in presenza e in parte a distanza, sono tornati nei loro appartamenti in città.

Queste considerazioni portano i gestori, sebbene consapevoli delle difficoltà crescenti che molte famiglie si troveranno ad affrontare almeno fino alla fine del 2020 e delle ripercussioni previste anche per quanto riguarda il segmento specifico del co-living, ad essere fiduciosi che la situazione non si rifletterà negativamente sul

bilancio complessivo della società.

Lo stesso discorso vale per gli affitti brevi gestiti attraverso grandi piattaforme come Airbnb che negli ultimi anni hanno particolarmente aggravato la carenza degli alloggi in affitto per i residenti della città. I "super host", che detengono decine di alloggi e che hanno le spalle sufficientemente forti per reggere il contraccolpo, ricominceranno a presidiare i centri storici rispondendo alle pretese del city user e del turista abiente con richieste inerenti il soddisfacimento di esigenze culturali o di incontri lavorativi.

La caduta della domanda, invece, si rifletterà in maniera importante sui piccoli proprietari che hanno strutturato parte della loro rendita su questo business e che si troveranno costretti a rivolgersi a realtà marginali e a un turismo più low cost.

Sul fronte inquilini le testimonianze sono diverse. I sindacati di riferimento, già a partire da Maggio del 2020, hanno iniziato a diffondere dati allarmanti relativi alla crisi che l'emergenza sanitaria ha generato sul comparto delle locazioni milanesi. Il costo della vita in città è molto alto e già prima della crisi sanitaria il rapporto tra reddito e costo dell'abitare era spesso difficilmente sostenibile. La condizione di generale contrazione dei redditi ha acuito le problematiche esistenti e oggi assistiamo ad un impoverimento di quello che era il ceto produttivo.

Una ricerca del Sunia calcola che ad oggi in Italia circa 20 milioni di persone vivono in difficoltà economica e in disagio abitativo. A Milano, tra Giugno e Luglio 2020, sono 17 mila le famiglie che hanno presentato la domanda per accedere ai fondi stanziati dal Comune per il contributo all'affitto che prevede

1.500 euro una tantum e di queste, lo hanno ottenuto solamente 2.500. Un recente dossier Sicut-Cisl riporta ulteriori dati preoccupanti sull'emergenza abitativa innescata dal covid-19, contando oggi a Milano circa 50.000 famiglie in grossa difficoltà nel pagamento del canone che con alta probabilità si troveranno a rischio sfratto il prossimo anno. A questi dati si aggiunge che è in vigore una legge che sospende la procedura di esecuzione degli sfratti per morosità incolpevole perciò attualmente non è possibile valutare quale sia il reale impatto della crisi ma non appena questa misura decadrà è prevedibile un aumento esponenziale degli sfratti.

Quale orizzonte si prospetta per Milano?

Il tema del diritto all'abitare, già oggi motivo di preoccupazione e denuncia, sarà sempre di maggiore attualità. Crescono nuove fasce deboli che si vanno a sommare a quelle già esistenti, costituite da quel segmento della popolazione che con questa emergenza ha perso il lavoro e ha visto crollare il proprio reddito. Si tratta di una parte di quella popolazione ultra flessibile e precaria costituita dalle partite IVA, dai liberi professionisti, dagli stagisti con contratti a chiamata e prestazioni occasionali. Si tratta della stessa popolazione di "giovani" di età compresa tra i 20 e i 40 anni che all'inizio di questo testo abbiamo definito "grande risorsa per Milano" e che ora non si sa più dove collocare.

L'esodo dalla città paventato durante il lockdown è parzialmente in atto, la narrativa del "Modello Milano" oggi viene messo in discussione e non è chiaro quali declinazioni avrà in futuro ma, nonostante le variabili, si mantiene e rafforza l'esistenza di una città a due velocità della quale da tempo si parla e che a parole si cerca di combattere. La Milano forte, che fa fronte alla pandemia e individua strategie di ripresa ha però specifici target di riferimento e alti standard di ricchezza e in questo nuovo scenario rischia di prevalere ed escludere la Milano più fragile, che oggi ci appare più estesa ed eterogenea.

La sfida dev'essere quella di reperire soluzioni adeguate e dignitose per chi fa vivere la città tutta e l'accesso alla casa è sicuramente uno dei primi temi da affrontare altrimenti, inevitabilmente, Milano rischia di snaturarsi o di morire soffocata dal suo stesso valore che non le consente più di essere vissuta e abitata.

Note

* Dipartimento DASTU, Politecnico di Milano, anna.delera@polimi.it

** Dipartimento DASTU, Politecnico di Milano, margherita.bernardi@polimi.it

1. La ricerca, coordinata da Cognetti Francesca ha

visto la partecipazione di G. Costa, A. Delera, A. Di Giovanni, L. Gaeta, A. Petrillo e la collaborazione di B. Bottero, L. Padovani, A. Tosi e di E. Capelli, J. Larena Faccini, A. Ranzini, G. Solazzi, si è conclusa con la pubblicazione F. Cognetti, A. Delera, (a cura di), "FOR RENT. Politiche e progetti per la casa accessibile a Milano", 2017, Mimesis, Milano-Udine

2. Dati estrapolati dall'annual report 2019 della società Dovevivo, https://cdn.dovevivo.it/documents/annual_report_2019_ita.pdf

3. Termine utilizzato all'interno della piattaforma Airbnb, che indica multi-proprietari che gestiscono più di venti annunci. A Milano i super host costituiscono il 12% dell'intera offerta.

4. Banca dati ministeriale ANS, Anagrafe nazionale degli studenti e dei laureati

5. Dati disponibili sul sito www.insideairbnb.com

6. <https://www.immobiliare.it/info/ufficio-stampa/2020/affitti-evidente-l-effetto-covid-danda-in-costante-calo-e-offerta-in-aumento-ovunque-2059/>

7. SICET - Sindacato Inquilini Casa e Territorio della Cisl - Confederazione Italiana Sindacati Lavoratori

8. Per approfondimento si veda https://www.cisl-milano.it/dettagli_articolo/9966/Allarme-affitti-rischio-sfratto-per-50mila

9. Gli sfratti pendenti a Milano dal 2019 sono 16.513 e si tratta di dati non aggiornati alla situazione attuale

10. Il Decreto "Rilancio" (D.l. n. 34/2020 convertito in Legge n. 77/2020) prevede all'articolo 17-bis la proroga della sospensione degli sfratti fino al 31 dicembre 2020. La disposizione interviene sull'art. 103 del recente decreto-legge n. 18 del 2020 (c.d. Cura Italia) che ha sospeso, fino al 1° settembre 2020, l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, sia per morosità che per fine locazione.

Bibliografia /sitografia

Cognetti F., Delera A. (a cura di) (2017), FOR RENT. Politiche e progetti per la casa accessibile a Milano, Mimesis edizione, Udine

Gainsforth S. (2019), Airbnb città merce. Storie di resistenza alla gentrificazione digitale, Deriveap-prodi, Roma

<https://anagrafe.miur.it/index.php>

<https://www.scenari-immobiliari.it/>

<http://insideairbnb.com/>

<https://www.immobiliare.it/info/ufficio-stampa/2020/>

https://www.dovevivo.it/it/bilancio_e_press/

<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/07/18/20G00095/sg>

Coabitare ai tempi del Covid-19. Gestione degli spazi comuni e effetti sul benessere a partire dal caso di Porto 15 a Bologna

Paola Capriotti* e Angela Santangelo**

Abstract

The lockdown caused by the coronavirus pandemic has imposed a reflection on the housing issue, where all the activities and functions normally distributed in the city have been concentrated: from work, to education, to leisure. The traditional multi-family building moved from a terrain of social micro-conflict to an opportunity in terms of closeness and solidarity.

The aim of the research is to contribute to the debate on collaborative housing models as ways to experiment and support the transformation process of the Italian public and social housing. A questionnaire has been distributed to the *co-housers* of Porto 15 in Bologna, the first public co-housing in Italy, to verify to what extent the collaborative housing model has continued to be perceived as an added value housing model in time of Covid-19.

Introduzione. Cenni sull'abitare collaborativo

La clausura forzata, determinata dalla pandemia da coronavirus, ha imposto una riflessione a tutto tondo sul metabolismo urbano e in maniera particolare sulla casa, dove si sono concentrate tutte le attività e le funzioni normalmente distribuite nella città: dal lavoro, all'istruzione, al tempo libero.

Questo frangente costituisce dunque un formidabile stress-test per verificare le prestazioni dei diversi modelli abitativi con riferimento ai loro effetti sul benessere degli abitanti e quindi all'efficacia delle politiche per la casa. Il tema acquista particolare rilievo anche in considerazione della necessità di programmare l'utilizzo di ingenti risorse, sia di matrice europea (*Recovery fund*) che nazionale (*Programma innovativo per la qualità dell'abitare* di cui all'art. 1, comma 437 della legge 30 dicembre 2019, n. 160) per il sostegno alla casa, non solo in quanto tale, ma come veicolo per un nuovo welfare urbano e per la rigenerazione delle nostre città (Capriotti, Santangelo, in corso di pubblicazione; Fava, Maranghi, in corso di pubblicazione).

In questo senso, negli ultimi anni particolare rilievo è stato riconosciuto all'abitare collaborativo (Bricocoli, Sabatinelli, 2019; Iaione et al., 2019), ovvero a quel modello abitativo che tende a scardinare "l'impianto un nucleo-

un alloggio” (Bianchi, Costa, 2019) in favore della condivisione di spazi e servizi abitativi, e dell’apertura verso il territorio.

La valorizzazione della condivisione abitativa si può attribuire, da un lato, all’assottigliamento della struttura familiare e del primo welfare, che ha fatto emergere un rinnovato bisogno di cooperazione tra persone che aderiscono a un sistema di valori comune e, dall’altro, all’aggravamento delle condizioni economiche che spingono a prediligere soluzioni abitative che consentano una ripartizione delle spese.

Quello dell’adesione a un sistema di valori comuni è certamente l’aspetto prevalente alla base di un progetto abitativo collaborativo di lungo periodo, poiché implica un impegno consistente che spesso arriva a travalicare “altre variabili e dimensioni del vivere (il lavoro, gli affetti, altre attività)” (Bricocoli, Sabatinelli, 2019).

Ad ogni modo, è bene sottolineare come sotto lo stesso cappello si trovino pratiche assai differenziate per metodo e finalità perseguite che possono essere suddivise in due grandi categorie: la coabitazione e la co-residenza.

La prima è un ingrediente ormai consueto in molti servizi di welfare e in svariate progettazioni sociali di attori privati¹, che possono suddividersi in coabitazioni intergenerazionali o tra pari, con l’obiettivo di contrastare l’isolamento sociale, offrire opportunità di mutuo aiuto e rendere sostenibile economicamente il progetto abitativo.

La seconda, di cui il *co-housing* è il modello più emblematico, si configura come una pratica alternativa alle tradizionali modalità abitative volta a rilanciare le relazioni sociali tra gli abitanti e rigenerare gli spazi urbani. I progetti sono generalmente realizzati da persone con un elevato capitale culturale che intendono cucire rapporti di prossimità con gli abitanti dell’insediamento, ma anche con il vicinato, candidandosi a “creare una rete di welfare attivo basato sul coinvolgimento diretto delle persone” (Bianchi, Costa, 2019).

Il potenziale di apertura al territorio proposto dalla co-residenza così intesa può avere impatti significativi oltretutto sul benessere delle persone, anche sulla valorizzazione degli spazi pubblici di prossimità e sulla conseguente riduzione della domanda di mobilità accentrando intorno agli utenti una serie di servizi originariamente diffusi sul territorio.

L’abitare collaborativo come interesse pubblico

Proprio per rispondere alle nuove domande derivanti dal mutamento del contesto sociale ed economico il Comune di Bologna è stato uno dei primi in Italia ad esplorare le poten-

zialità offerte dal modello abitativo del *co-housing*. Nel 2009 è stato avviato il percorso che ha condotto alla realizzazione del primo *co-housing* pubblico per giovani sotto i 35 anni denominato Porto 15.

Un’esperienza, preceduta da quella centenaria del sistema cooperativo ma anche da una serie di pratiche cittadine legate al mondo universitario e al supporto delle fragilità, che ha portato il Comune a riconoscere l’interesse pubblico degli insediamenti di abitare condiviso e solidale incentivandone la realizzazione attraverso la modifica del regolamento urbanistico edilizio (RUE) con l’introduzione, adottata a fine 2018 e approvata a maggio 2019, dell’art. 32 bis (Guerzoni et al., 2020).

A tali insediamenti, quando rispettosi di alcuni elementi salienti – quali il 20% della superficie calpestabile adibita a spazi comuni, un minimo di 5 nuclei familiari coinvolti, l’adozione di una carta dei valori o di un regolamento e l’apertura verso il territorio – sono concesse alcune agevolazioni urbanistiche come la premialità volumetrica del 20% e la deroga alla realizzazione di parcheggi, a fronte di un impegno allo sviluppo di forme di mobilità sostenibile. Si prevede inoltre l’esclusione della TARI per le parti comuni².

Con la redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale, attualmente in fase di approvazione, l’abitare collaborativo è entrato poi a pieno titolo nella *Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale* di cui all’art. 34 della l.r. dell’Emilia-Romagna n. 24/2017. Sono infatti state individuate tre strategie urbane, la seconda delle quali è rubricata proprio “abitabilità e inclusione”. Fra le azioni scelte per implementarla viene individuata la sperimentazione di nuove forme abitative, fra cui sono inclusi gli interventi di abitare condiviso e solidale, da applicarsi in parti di città da rigenerare e da completare. L’abitare collaborativo, i cui tratti sono meglio delineati all’art. 29 del Regolamento edilizio volto ad incentivarne il ricorso, è individuato quale veicolo per intervenire su quelle parti di città da ricucire, tanto dal punto di vista edilizio quanto da quello sociale. Di fatto la disposizione specifica che gli interventi di abitare condiviso e solidale/*cohousing* devono essere caratterizzati dall’apertura al territorio che si sostanzia nella definizione di un programma condiviso tra soggetto proponente e Amministrazione comunale, che definisca le modalità di utilizzazione condivisa di spazi o di attività promosse per la cura di beni comuni urbani e che trova formalizzazione in un patto di collaborazione.

Il contributo proposto rappresenta quindi una riflessione sull’abitare collaborativo, at-

traverso la presentazione di un caso studio, come possibile soluzione a due degli elementi che sono saltati con più rapidità agli occhi osservando la casa in questo frangente. In primo luogo, l’inadeguatezza degli spazi abitativi privati e l’assenza di balconi e cortili, che hanno di fatto surrogato lo spazio pubblico, come determinanti del peggioramento della salute psico-fisica. La metamorfosi poi del condominio tradizionale che, da terreno privilegiato della micro-conflittualità sociale, ha messo in luce il suo potenziale in termini di vicinanza e solidarietà.

L’obiettivo della ricerca è quello di contribuire al dibattito sui modelli abitativi collaborativi come suggestione per una trasformazione del patrimonio residenziale pubblico. Dall’urgenza di verificare la tenuta di fronte alla crisi sanitaria dei diversi modelli abitativi, a cominciare da quello che sembrerebbe messo in crisi dai rischi sanitari connessi alla condivisione di spazi ma che è allo stesso tempo un importante veicolo di welfare urbano, è nata l’indagine condotta all’interno del primo *cohousing* a iniziativa pubblica in Italia, Porto 15 di Bologna. Durante la fase di chiusura totale (maggio 2020) dovuta alla pandemia di Covid-19 è stato somministrato un questionario agli abitanti. Nella fase immediatamente successiva è stato organizzato un incontro in remoto per discutere i principali risultati del questionario ed identificare le opportunità e minacce legate all’abitare condiviso in relazione alla pandemia. È stato inoltre organizzato un momento di confronto in sede di assemblea per presentare i risultati più qualitativi della ricerca, legati alle percezioni ed aspirazioni degli abitanti, e discuterne insieme. I risultati si concentrano in particolare sugli effetti che le fasi acute della pandemia hanno avuto sulle modalità di gestione degli spazi comuni e sul benessere degli abitanti.

Il caso studio. Il *co-housing* di Porto 15, Bologna

Il contesto

Il progetto ha inizio nel 2009 quando il Comune di Bologna partecipa e vince il bando del Dipartimento della Gioventù finalizzato all’autonomia abitativa dei giovani. Viene individuato un immobile da ristrutturare tra le diverse proprietà di ASP Città di Bologna e parte la selezione dei coabitanti, di età compresa tra i 18 e i 35 anni e appartenenti a nuclei mono personali, coppie e famiglie con bambini. L’obiettivo³ è duplice: incrementare la disponibilità di alloggi nell’area metropolitana e formare una comunità che condivida un’idea di abitare a partire da uno spazio di proprietà pubblica. La *governance* totalmente

pubblica è la più grande novità di questo progetto che vede una collaborazione di diversi enti: ASP Città di Bologna è l'ente proprietario finanziatore e gestore, il Comune di Bologna è l'ente promotore e ACER Bologna è responsabile dell'intervento di riqualificazione edilizia. La riqualificazione dell'intero fabbricato – che si compone di 18 appartamenti a cui si aggiungono ampi spazi ad uso condiviso⁴ dedicati alle attività collaborative tra residenti e alle iniziative rivolte alla comunità più vasta – ha migliorato sia le prestazioni energetiche che l'accessibilità, attraverso l'installazione di un ascensore. Avviata nel 2015 e durata due anni, ha visto un investimento totale di due milioni di euro. Nello stesso periodo, dopo l'individuazione di criteri socio-economici di base per la selezione degli abitanti⁵, si è formato il "cantiere sociale". La Cooperativa sociale SuMisura di Torino si è occupata di gestire il processo di costruzione della comunità elettiva di residenti da avviare al percorso partecipativo volto a decidere l'assegnazione degli appartamenti, le destinazioni d'uso delle aree comuni, il Regolamento del *co-housing* e la carta dei valori. Gli abitanti utilizzano lo strumento dell'Assemblea per assumere le decisioni riguardanti la convivenza e la gestione degli spazi comuni. Hanno inoltre costituito un'Associazione per la promozione del *co-housing* nella sua dimensione fisica e sociale⁶.

La metodologia

Durante la fase di chiusura totale dovuta alla pandemia di Covid-19 è stato somministrato un questionario *online* agli abitanti. Il questionario si compone di tre sezioni principali, per un totale di 25 domande. Oltre alla prima sezione, volta a raccogliere le informazioni sulle caratteristiche socioeconomiche degli abitanti e alle caratteristiche fisiche dei loro alloggi, le due sezioni principali sono state dedicate, una alla percezione dell'emergenza Covid-19 e all'impatto sulle abitudini abitative, l'altra al tema dell'utilizzo e gestione degli spazi comuni.

Rispetto alla percezione dell'emergenza e il conseguente impatto sulle abitudini, il questionario ha chiesto ai partecipanti di indicare il livello di preoccupazione in una scala Likert da 1 a 5, e il livello di rischio sanitario percepito in rapporto al modello abitativo del *co-housing* rispetto al condominio tradizionale; le principali difficoltà legate alla pandemia (lavorative, affettive, sanitarie); l'impatto della pandemia sulle relazioni tra gli abitanti. È stato inoltre chiesto ai partecipanti di indicare se e in quale misura la percezione del *co-housing* come opportunità per il miglioramento della qualità della vita sia mutata o meno con la pandemia.

Il tema della gestione degli spazi comuni, e dell'eventuale evolversi delle pratiche quotidiane causato dalla pandemia, è stato approfondito attraverso domande volte a comparare il livello di utilizzo e l'importanza attribuita agli spazi comuni prima e durante l'emergenza, le modalità di fruizione e gestione degli stessi, e come queste siano eventualmente cambiate a causa della necessità di osservare il distanziamento fisico. Per concludere, alcune domande sono state dedicate al tema dell'infanzia, particolarmente penalizzata dalla drastica riduzione delle relazioni determinata dall'emergenza, anche in questo caso con l'obiettivo di capire se il modello del *co-housing* sia ancora percepito come un valore aggiunto per il benessere degli abitanti. Domande a risposta multipla sono state combinate con domande aperte per raccogliere ulteriori informazioni e commenti, in particolare sugli spazi valutati come particolarmente rilevanti durante la chiusura totale e sul ruolo della coabitazione per contrastare l'isolamento sociale. A seguito dell'analisi delle risposte, è stata organizzata un'assemblea degli abitanti in modalità mista – in parte online e in parte in presenza utilizzando gli spazi comuni – nella quale sono stati presentati e discussi i principali risultati del questionario, fino alla redazione di un *canvas* che sintetizza le opportunità e le minacce dell'abitare condiviso durante la pandemia secondo la percezione dei presenti.

I risultati dei questionari

L'indagine ha totalizzato 12 risposte, su un totale di 18 nuclei familiari, ragione per cui possono essere considerate come rappresentative ai fini dell'analisi qualitativa condotta in questa ricerca.

Sono tre gli elementi di particolare interesse emersi dalle risposte ai questionari sui quali vale la pena soffermarsi brevemente.

Il primo riguarda gli effetti della co-residenza sull'isolamento sociale, solo il 10% dei rispondenti ha dichiarato di sentirsi solo, un valore che seppur parziale, è pari alla metà di quello riportato da Eurofound (2020) che ha condotto un'indagine su abitare, lavoro e Covid-19, secondo cui la quota di persone under 35 che ha dichiarato di sentirsi solo è pari al 20%. Parimenti, il carico eccessivo rappresentato dalla cura dei familiari, che secondo ricerche sul campo riguardano percentuali importanti dei nuclei familiari durante il *lockdown* (Rosnati, 2020), e l'accesso ai beni di prima necessità non sono stati rilevati come elementi di difficoltà.

Le relazioni tra i coabitanti risultano infatti rafforzate con riferimento al mutuo aiuto e al supporto emotivo, sebbene il confronto quo-

tidiano diretto sia stato significativamente ridotto e spesso compensato dal ricorso agli strumenti digitali.

Il secondo elemento attiene alla percezione del rischio sanitario, importante fattore di stress in questo frangente, che, contrariamente a quanto verrebbe da immaginare, pur essendo riconosciuto come più alto rispetto a un condominio tradizionale, in ragione della promiscuità degli spazi comuni, sia sentito come più sopportabile, o comunque controllabile, in quanto si conoscono le abitudini degli altri abitanti.

Il terzo aspetto riguarda la valorizzazione degli spazi comuni e le relative modalità di gestione e fruizione. Durante il *lockdown* sono stati, infatti, riscoperti spazi ulteriori rispetto a quelli normalmente utilizzati dagli abitanti confermando la loro funzionalità al benessere collettivo potendo essere utilizzati per incontrare gli altri ma anche per svolgere attività motoria e lavorativa al di fuori della propria abitazione.

Le cantine, la sala comune al primo piano dello stabile e l'atrio di ingresso sono stati identificati come gli spazi comuni che hanno mantenuto uguale importanza per i coabitanti, mentre sono stati rivalutati il cortile comune e gli spazi pubblici limitrofi, la cui fruizione ha determinato, almeno secondo alcuni, un rafforzamento delle relazioni con il vicinato. Altri spazi hanno ricevuto una attenzione nuova: l'ascensore come mezzo di scambio di beni tra condomini, il pianerottolo come spazio di relazione a distanza tra dirimpettai, e una sala del terzo piano utilizzata da alcuni abitanti per lavorare o studiare.

La fruizione degli spazi comuni ha consentito di incontrarsi a distanza e rappresentato un importante spazio di gioco e svago per i bambini. Un elemento non banale, considerato che altre forme di abitare sociale caratterizzate dalla presenza di un gestore esterno rispetto agli abitanti (è il caso di alcune cooperative di abitanti nel bolognese) sono state interessate da chiusure parziali o totali degli spazi condivisi. Tuttavia, l'indagine condotta ha rilevato come il tema della gestione degli spazi sia da considerare il più delicato per Porto 15, e presenti alcune contraddizioni in termini di fruizione degli spazi comuni. Durante l'emergenza, infatti, gli abitanti hanno optato per una gestione mista: in parte sulla base di turnazioni gestite tramite prenotazioni, in parte secondo la modalità di fruizione collettiva – in vigore prima della pandemia – mantenendo il distanziamento fisico. Tuttavia, è emersa la mancanza di regole chiare per la compresenza delle due modalità, ed il tema è stato approfondito durante il dibattito sui risultati in assemblea.

L'assemblea si è svolta a giugno 2020 e ha visto la partecipazione delle autrici nel ruolo di moderatrici della discussione, a seguito dell'introduzione dei risultati. È stato utilizzato uno strumento collaborativo digitale così da consentire a tutti in tempo reale di intervenire. Una sintesi dei risultati del questionario è stata presentata e discussa in maniera collegiale per verificarne la validità. La discussione ha permesso di individuare due macro-temi. Da un lato le opportunità da intendere come elementi positivi strettamente connessi alla situazione emergenziale all'interno del modello abitativo del *co-housing*. Dall'altro le minacce al modello abitativo e alla governance collaborativa su cui si fonda dovuta all'emergenza all'interno del *co-housing*.

La scarsa chiarezza e conflittualità di modelli diversi per la gestione può portare a conflitti. Allo stesso tempo, lo scarso utilizzo degli stessi, dovuta ad un senso di preoccupazione per la pandemia, o all'esigenza di evitare assembramenti, porta all'incuria dei beni comuni, e a nuovi conflitti. I coabitanti hanno evidenziato come la fruizione e gestione dello spazio aperto, inizialmente non incluso tra le aree comuni, è diventato tuttavia fulcro essenziale di svago fisico e mentale durante la pandemia, abbia generato la necessità di immaginare modelli gestionali che siano in grado non solo di variare nel tempo con il variare delle esigenze, ma anche di rinnovare il senso condiviso di appartenenza degli abitanti nel caso in cui si aggiunga un nuovo luogo a quelli indentificati – e quindi regolamentati – all'inizio del processo partecipativo. Sono questi spunti per proseguire la discussione nell'ambito di questo caso studio, tutt'altro che conclusa, ma soprattutto per progettare nuovi modelli abitativi, secondo la direzione tracciata dalle strategie di pianificazione del Comune di Bologna.

Conclusioni

È sempre più affollato il coro delle voci istituzionali e intellettuali che si interrogano sul futuro degli investimenti pubblici e privati per garantire una ripartenza del paese che tenga quanto più possibile conto delle dinamiche, tuttora in divenire, determinate dalla crisi epidemiologica da Covid-19.

È sulle infrastrutture sociali che si concentrano buona parte delle riflessioni e, sebbene la casa pubblica rientri a pieno titolo tra queste, continua, come nel recente passato, ad essere trascurata dal dibattito. Eppure, la chiusura forzata, che ha spostato la maggior parte delle attività dalla città agli interni delle abitazioni, ha imposto una riflessione per certi versi inedita sull'importanza della qualità abitativa. E

mentre lo slogan "io resto a casa" è stato lanciato come sinonimo di sicurezza per sé e per gli altri, il fatto che le abitazioni non costituiscono per tutti il luogo della rassicurazione è stato largamente ignorato.

La presente ricerca ha inteso contribuire al dibattito sull'innovazione delle politiche abitative indispensabile per rispondere alle molteplici domande abitative ad oggi inevase, attraverso la verifica delle prestazioni del modello abitativo collaborativo e della sua tenuta rispetto alla pandemia di coronavirus. Per farlo, ha preso in considerazione il primo *co-housing* pubblico italiano – Porto 15 a Bologna – e investigato attraverso un questionario la percezione del rischio e la *governance* per la gestione degli spazi comuni.

Le risposte ottenute hanno confermato il contributo della co-residenza per il benessere degli abitanti rispetto ad altri modelli abitativi, con particolare riferimento al contrasto all'isolamento sociale, mitigato dalle opportunità di incontro e scambio offerte dagli spazi comuni, ma anche al contenimento del rischio sanitario. L'indagine ha infatti fatto emergere come il rischio sanitario di un *co-housing* rispetto ad un normale condominio, sebbene percepito come più alto per la maggioranza degli abitanti, sia giudicato più sopportabile o più controllabile in quanto si conoscono le abitudini dei *co-housers*.

Alla luce, dunque, dell'indagine condotta, la co-residenza sembrerebbe aver superato questo primo test in cui sono state particolarmente stressati l'isolamento sociale e le fragilità. Entrambe componenti che si ritrovano negli scenari evolutivi della struttura sociale italiana. La popolazione nazionale va infatti verso un progressivo invecchiamento, abbinato ad una decrescita del tasso di natalità e alla riduzione dei vincoli familiari, dovuta all'incremento di separazioni e divorzi ma anche all'aumento delle famiglie monoparentali. L'assottigliamento della struttura familiare genera un *vulnus* delle relazioni solidali in essa incardinate dando voce, pertanto, a una nuova domanda in questo senso che può, in parte, trovare risposta nell'abitare collaborativo.

Certamente, le forme di abitare collaborativo non costituiscono la panacea di tutte le domande di supporto alle fragilità, anche in considerazione dell'investimento richiesto in termine di ingaggio personale o di accompagnamento sociale esterno per la loro buona riuscita, ma possono essere utilmente incentivate per target specifici in quanto "capaci di attivare meccanismi generativi di relazioni, benessere, *capabilities* e welfare nella dimensione locale e comunitaria" (Bianchi, Costa, 2019).

Sebbene i risultati della ricerca siano da con-

siderare parziali e tutt'altro che completi, le considerazioni qui descritte contribuiscono con evidenze sperimentali al dibattito sulla progettazione di modelli collaborativi promossi dalle amministrazioni locali attraverso gli strumenti urbanistici, e dalle Aziende Casa che si stanno confrontando con l'importante sfida di ripensare le condizioni abitative dei quartieri di edilizia residenziale pubblica, attraverso l'individuazione di nuove forme di collaborazione e accesso alla casa sociale.

Note

* paola.capriottis@gmail.com

** Alma Mater Studiorum – Università di Bologna, Dipartimento di Architettura, angela.santangelo@unibo.it

1. Tra gli altri, merita di essere menzionato il progetto Abitare solidale, promosso da Auser Firenze e poi mutuato in altri contesti del paese.

2. L'incentivo è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale PG n.115610/20194.

3. Secondo il percorso tracciato dall'ASP Città di Bologna, <https://www.aspbologna.it/2013-12-17-11-38-01/servizi-erogati/porto15/porto-15-condividere-l-abitare>

4. Al piano terra si trova un ampio atrio di ingresso (circa 40 mq) di connessione tra via Don Minzoni e via del Porto e da cui si accede alla distribuzione verticale del fabbricato. Al piano rialzato vi sono circa 72 mq di spazi per le attività comuni che affacciano sull'atrio con un ballatoio. Un ulteriore spazio comune è ricavato al piano terzo (circa 13 mq). Un locale di circa 19 mq si trova al piano interrato.

5. La residenza nella città metropolitana, la nazionalità di un paese dell'UE o un permesso di soggiorno di lungo periodo, non essere proprietari di un alloggio, mai sfrattati da alloggi ACER e con ISEE compreso tra 6.000 e 40.000 euro, pagano un affitto mensile a canone concordato tra 290 e 390 euro per 3 tipologie di alloggio da 35 a 55 metri quadri.

6. Tra gli eventi sul sito <https://www.porto15.it/> si possono trovare ulteriori informazioni sulle iniziative del co-housing rivolte ad una comunità più ampia.

Bibliografia

Bianchi F., Costa G. (2019). *Rilanciare il legame sociale attraverso nuove pratiche abitative condivise*, XII Conferenza ESPAnet Italia

Bricocoli M., Sabatinelli S., (2019). La casa come servizio. La casa come standard? Riflessioni da Milano, Lombardia, *Territorio* n. 90/2019

Capriotti P., Santangelo A., (2020). Rigenerare e abitare. il ruolo delle aziende casa nel quadro delle norme regionali, *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, in corso di pubblicazione

Eurofound (2020). *Living, working and COVID-19*, COVID-19 series, Publications Office of the European Union, Luxembourg.

Fava F., Maranghi E., (2020). Rigenerare attraverso la casa: analisi e prospettive a partire dall'esperienza delle aziende casa, *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, in corso di pubblicazione

Guerzoni M., Calastri S., Cabré E., Arrondo M., (2020). *Abitare collaborare. Bologna-Barcellona. Riflessioni per un modello abitativo solidale e aperto*, Comune di Bologna

Iaione C., Bernardi M., De Nictolis E., (2019). *La Casa per tutti. Modelli di gestione innovativa e sostenibile per l'adequate housing*. Bologna: Il Mulino.

Rosnati R. (2020). *Le famiglie al tempo del Covid. Focus figli*, <https://centridiateneo.unicatt.it/famiglia-famigliacovid-19-la-famiglia-al-tempo-del-covid-19>