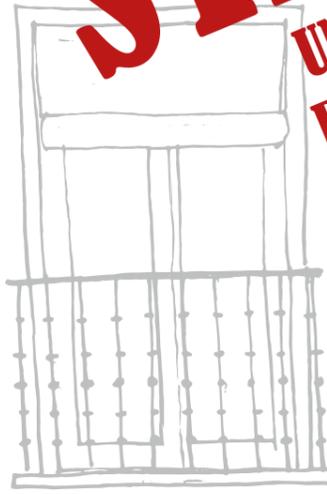


STAYING PUT!

UN MANUALE ANTI-GENTRIFICATION
PER LE CITTÀ DELL'EUROPA DEL SUD

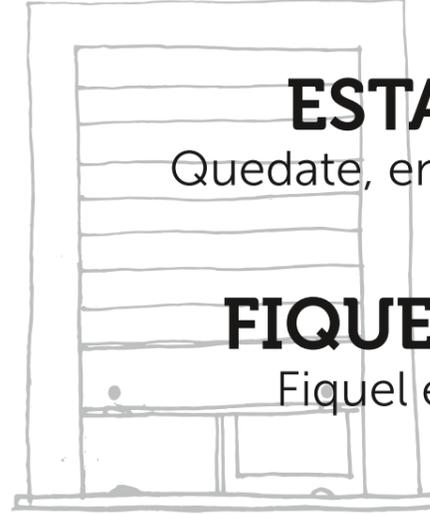
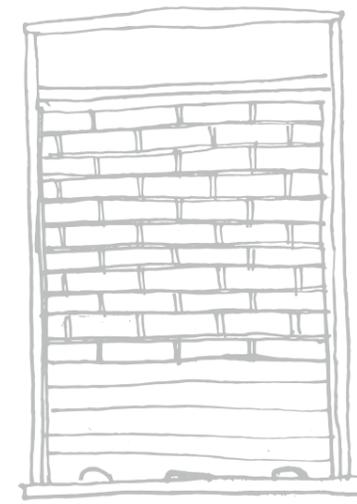


STAI ALLERTA!

Rimani nella tua casa e nel tuo quartiere!

ΜΕΙΝΕ ΕΚΕΙ ΠΟΥ ΕΙΣΑΙ!

Μείνε στο σπίτι σου και στη γειτονιά σου!



ESTATE ATENTO!

Quedate, en casa y en el barrio!

FIQUEM ATENTOS!

Fiquel em casa i em barrio!

HANNO COLLABORATO

Action, Ufficio Tutela Sociale, Roma
Angelo Fascetti, Asia USB
Antonello Sotgia, architetto e attivista, Roma
Agustin Cocola Gant, Università di Lisbona-Barcellona
Daniel Pardo, colectivo ABTS (Asamblea de Barris per un Turisme Sostenible), Barcellona
Daniel Sorando, Universidad Complutense de Madrid
DecideRoma, Roma
Dimitra Satitsa, Encounter Athens
ETICity, Exploring Territories Imagining the City, Roma
Georgia Alexandri, Università Autonoma de Madrid
Giovanni Caudò, Università di Roma Tre
Lefthandrotation, Lisbona
Libera Repubblica di San Lorenzo, Roma
Lidia Manzo, Maynooth University
Mara Ferreri, Università Autonoma de Barcelona, attivista
Margherita Grazioli, University of Leicester e attivista dei Blocchi Precari Metropolitani, Roma
Nick Dines, Università di Roma Tre
Plataforma de los Afectados por la Vivienda Publica, Madrid
Plataforma de los Afectados por la Hipoteca, PAH Centro
Pietro Saitta, Università di Messina
Rita Silva, Habita65, Lisbona
Rete anti-sfratto Magliana, Roma
Tonia Caterini, Solidarity for All, Atene
Stefano Portelli, University of Leicester, Collettivo Repensar Bon Pastor, Barcellona
Thomas Maloutas, National Centre for Social Research, Atene
Philipp Katsinas, London School of Economics

SUPPORTO ED ELABORAZIONE GRAFICA

Elisabetta Vacca
Flavia Albanese
Silvia Chiavoni

FINANZIATO DA :

Principal Investigator: Lees,L. Co-Investigator: Annunziata,S. FP7-PEOPLE-2013 Marie Curie Action Fellowship 2014-2016 'AGAPE: Exploring anti-gentrification practices and policies in Southern European Cities'

Principal Investigator: Lees,L. ESRC Impact Acceleration Account (IAA), 'Towards Anti-gentrification Policy Making in Southern European Cities'

STAYING PUT

UN MANUALE ANTI-GENTRIFICATION PER LE CITTÀ DELL'EUROPA DEL SUD

Di Sandra Annunziata con Loretta Lees

REVISIONE ED EDIZIONE A CURA DI

Alice Sotgia, Carlotta Fioretti, Claudia Faraone, Claudia Meschiari,
Elisabetta Vacca, Flavia Albanese, Grazia Rutica, Loretta Lees,
Mara Cossu, Pietro Vicari, Silvia Chiavoni, Stefano Portelli, Viola Mordenti.

EDIZIONI IN ALTRE LINGUE A CURA DI

Stefano Portelli (inglese)
Philipp Katsinas (greco)
Ana Estevens, Eduardo Ascensão (portoghese)
Alvaro Ardura Urquiaga, Clara Rivas Alonso (spagnolo)

SOMMARIO

PREMESSA (DEI CURATORI)	1
COS'È UN MANUALE ANTI-GENTRIFICATION	3
PARTE PRIMA- GENTRIFICATION E POLITICHE	6
1. COS'È LA GENTRIFICATION	7
2. POLITICHE E CLIMA DI AUSTERITÀ	11
3. REGIMI DI ESPULSIONE	13
4. ALCUNE OSSERVAZIONI SUI DATI	17
PARTE SECONDA - COME CONTRASTARLA	20
1. PREVENZIONE	27
1.1 MISURE DI PRIMA SOGLIA: ANTICIPARE L'ESPULSIONE	29
1.2 MISURE DI SECONDA SOGLIA PER PREVENIRE L'ESPULSIONE	39
1.3 MISURE DI TERZA SOGLIA IN CASO DI SFRATTO	41
2. MITIGAZIONE E PARTECIPAZIONE	43
2.1 GESTIRE IL VALORE COLLETTIVO DELLA CITTÀ	45
2.2 PROTEGGERE LE AREE SOGGETTE A PRESSIONI SPECULATIVE	48
2.3 PARTECIPAZIONE E CONFLITTO	55
3. DISOBBEDIENZA CIVILE E PRODUZIONE COLLETTIVA DELLA CONOSCENZA...	57

PREMESSA (DEI CURATORI)

È stato insieme dolce e amaro completare questo lavoro lasciato incompiuto dalla nostra amica e compagna Sandra Annunziata. Dopo la sua improvvisa scomparsa nel 2018, un gruppo di persone legate sia al Dipartimento di Geografia dell'Università di Leicester, per cui aveva lavorato fino a pochi anni prima, sia all'associazione ETICity di cui era co-fondatrice e presidente, hanno unito gli sforzi per cercare di restituire alla collettività almeno una parte del prezioso lavoro che stava sviluppando.

Sandra aveva un obiettivo chiaro: quello di offrire un contributo alle reti anti-sfratto e anti-gentrification dell'Europa del Sud, trasportando nei contesti della Spagna, dell'Italia e della Grecia, su cui lavorava, le riflessioni e pratiche anti-gentrificazione con cui aveva familiarizzato studiando nel Regno Unito. Queste analisi e proposte dovevano essere adattate alla diversa situazione economica, politica e sociale dell'Europa del Sud, in quel momento flagellata dalle impopolari misure di 'austerità' imposte dall'Unione Europea ai singoli governi. La svendita del patrimonio pubblico, la finanziarizzazione e privatizzazione d'istituti di credito pubblici, il salvataggio istituzionale di banche e istituti di credito privati, amplificavano l'accumulazione della ricchezza condannando alla miseria e all'espulsione milioni di individui, spesso in situazione già disagiata o discriminata.

Queste politiche e i loro effetti erano affrontate con decisione e coraggio da collettivi e movimenti di resistenza dei diversi paesi, ma spesso in modo frammentario o non coordinato: Sandra vedeva nell'Università una forza sociale in grado di tessere rapporti di alleanze e sostegno tra queste reti, attraverso un uso politicamente cosciente della conoscenza, con l'obiettivo di convincere i governi a modificare le politiche più dannose, a favore della parte più danneggiata della popolazione. Non sappiamo a cosa avrebbe portato questo impegno, se la morte non avesse stroncato tutte queste aspirazioni quasi sul nascere, proprio quando, ironia del destino, Sandra aveva finalmente ricevuto un importante riconoscimento da parte dell'accademia italiana, cioè un posto di ricercatrice presso l'Università Roma Tre.

Quello che ci rimane è un'importantissima raccolta di riflessioni e casi concreti di lotta contro la gentrification che merita di essere diffusa come era previsto che avvenisse, anche se diversi casi nel frattempo si sono evoluti. Grazie a un progetto della professoressa Loretta Lees dell'Università di Leicester, che era stata sua supervisor durante l'intera ricerca, abbiamo costituito un gruppo di lavoro per completare questo 'toolkit' e presentarlo al pubblico, soprattutto ai collettivi e agli individui che già ne seguivano la preparazione. Molti di loro avevano partecipato attivamente al seminario che Sandra aveva organizzato nell'ottobre del 2016 a Roma, come occasione di dialogo per la costruzione condivisa e comune del manuale.

Per rispettare il progetto iniziale, abbiamo deciso di fare soltanto un lavoro di revisione del testo di Sandra, senza modificarne l'impostazione, anche quando il passaggio del tempo avrebbe richiesto un intervento più deciso. Molte delle speranze maturate all'indomani delle proteste del 2011 si sono rivelate più illusorie o controverse di quanto ci si potesse aspettare allora: siamo dunque fiduciosi che i lettori sapranno riconoscere le specificità del momento in cui questo manuale è stato redatto. Abbiamo aggiunto alcuni casi, soprattutto di Grecia, Spagna e Portogallo (un paese che non era inizialmente contemplato nel testo, anche se Sandra lo conosceva bene), alcuni anche molto recenti, seguendo le indicazioni di Sandra rispetto alla necessità di un continuo aggiornamento del manuale con nuove esperienze. Altre versioni di questo manuale sono pubblicate in inglese, castigliano, greco e portoghese, e saranno tutte presentate pubblicamente come Sandra avrebbe voluto che fossero, insieme ai militanti delle tante reti anti-sfratto che continuano ad esistere e a resistere nell'Europa del Sud.

Gli esempi nuovi, che Sandra non conosceva, servono soprattutto a noi, per ricordare che la sua lotta - come quella delle migliaia di attivisti contro gli sfratti e contro la gentrification che difendono città e quartieri - è una lotta che non ha tempo e non ha spazio, anche se legata a un momento o a un luogo specifico e deve essere sostenuta allora come oggi, imparando dagli errori del passato e sviluppando nuove strategie per il presente e per il futuro. Grazie Sandra per averci lasciato questo lavoro. E grazie a chi saprà farne uso per combattere lo scenario di miseria ed espropriazione in cui ci hanno lasciato decenni di politiche neoliberali.

COS'È UN MANUALE ANTI-GENTRIFICATION

Questo è un manuale di contrasto all'espulsione urbana adattato alle città dell'Europa del Sud caratterizzate da un clima di austerità permanente, conseguente recessione economica e contrazione dello spazio democratico e dei diritti di cittadinanza.

Con questo documento diamo avvio a un lavoro di ricognizione e struttura di un manuale anti-gentrification che individui un'agenda di azioni praticabili per il governo di un problema, quello della gentrification e dei suoi effetti, che riguarda tutti i cittadini e le città che abitiamo e che potrà essere ulteriormente adattato e aggiustato.

Chi può partecipare? Possono partecipare tutti coloro che intendono assumere uno sguardo anti-gentrification, che intendono interrogarsi sul cambiamento in atto nei propri quartieri e che vogliono dare un contributo.

UNO TRA I TANTI, NON SONO MAI ABBASTANZA...

Sono disponibili diversi manuali sul tema, tutti utilissimi e frutto di lavoro collettivo e collaborativo, che sono stati utilizzati come riferimenti. Questo lavoro aggiunge un tassello e lo fa in un preciso momento storico, in cui le città dell'Europa del Sud sembrano intrappolate in un prolungato clima di austerità e crisi politica.

È liberamente ispirato al lavoro di Charles Hartman, Displacement how to fight it! [espulsione urbana, come contrastarla], il primo manuale anti-gentrification. Il lavoro di Hartman è un manuale che si interroga sulle forze dell'espulsione e su come ricercare un equilibrio tra trasformazione e diversità sociale. Chiarisce l'impatto che il processo di espulsione ha sulla vita quotidiana delle persone più deboli che risiedono in un quartiere e propone alternative praticabili. Questo manuale proverà a fare lo stesso, a partire dalle pratiche in atto nelle città dell'Europa del Sud.

Come effetto della crisi finanziaria del 2008 e della crisi del debito sovrano che dal 2011 ha interessato i paesi dell'Europa del Sud, sono nate nuove (e si sono rafforzate quelle già esistenti) reti anti-sfratto e movimenti anti-austerità che, oltre a contrastare i diversi tipi di sfratto in atto nelle nostre città, hanno delineato un'agenda specifica e manuali di disobbedienza civile disponibili online.

Per tutte le lacune e le carenze di questo manuale si rimanda all'incredibile competenza delle reti anti-sfratto presenti nella tua città alle quali questo lavoro è dedicato.

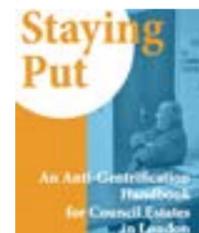
CONDIVIDI IL TUO MANUALE DI CONTRASTO ALL'ESPULSIONE



DISPLACEMENT: HOW TO FIGHT IT

di Chester Hartman, Dennis Keating, Richard LeGates con Steve Turner

Primo manuale anti-espulsione frutto del lavoro di gruppi di cittadini negli Stati Uniti.



STAYING PUT

AN ANTI-GENTRIFICATION HANDBOOK FOR COUNCIL ESTATES IN LONDON

<https://southwarknotes.files.wordpress.com/2014/06/staying-put-web-version-low.pdf>

Manuale anti-gentrification a Londra a Londra frutto della collaborazione tra London Tenants Federation, Loretta Lees, Just Space e SNAG.



LIBRO VERDE DE LA PAH

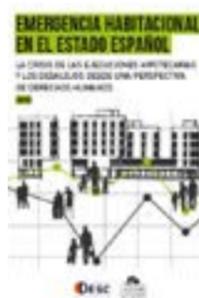
<http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2014/01/LibroVerde-PAH-32.pdf>

MANUAL 'OBRA SOCIAL LA PAH'

<http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2013/07/MANUAL-OBRA-SOCIAL-WEB-ALTA.pdf>

EMERGENCIA HABITACIONAL EN EL ESTADO ESPAÑOL

http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2013/12/2013-Emergencia-Habitacional_Estado_Espanyoldef.pdf



VIDAS HIPOTECADAS

DE LA BURBUJA INMOBILIARIA AL DERECHO A LA VIVIENDA

di Ada Colau y Adrià Alemany

<http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2013/01/vidas-hipotecadas.pdf>

Manuali della Plataforma de Afectados por la Hipoteca de Barcelona (PAH)



MANUALE DI AUTODIFESA DAGLI SFRATTI

<http://docplayer.it/15930002-Manuale-di-autodifesa-dagli-sfratti-www-abitarenellacrisi-org.html>

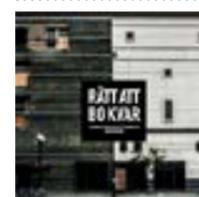
Manuale della rete anti-sfratto in Italia.



RESISTING EVICTIONS ACROSS EUROPE

www.rosalux.eu/publications/resisting-evictions-across-europe/

Manuale nato dalla collaborazione di diversi movimenti antisfratto europei (European Action Coalition for the Right to Housing and to the City).



RÄTT ATT BOKVAR

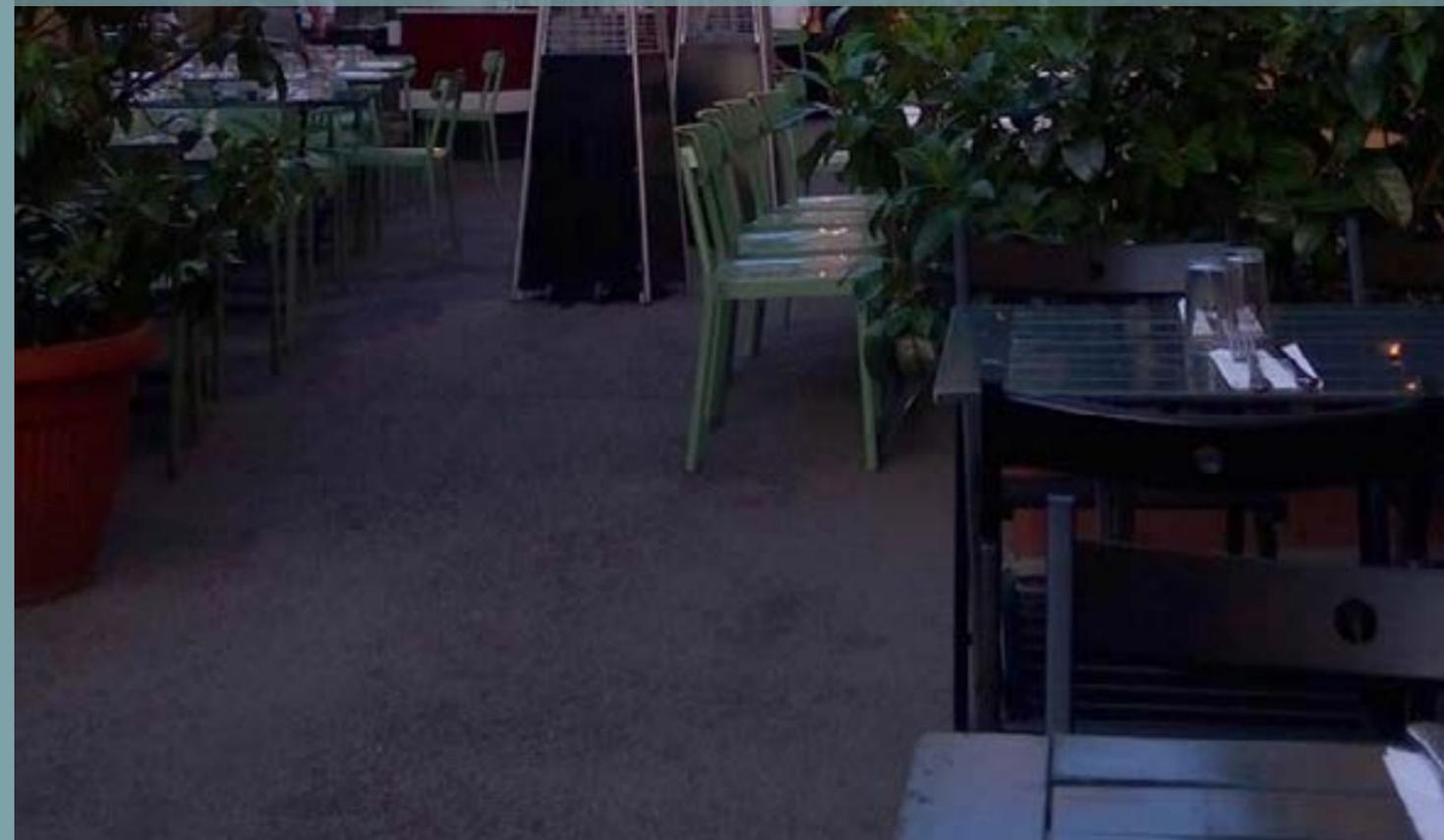
https://www.korpenkoloni.se/m/ratt_att_bo_kvar.pdf

Manuale svedese anti-gentrification.



PARTE PRIMA

GENTRIFICATION
E POLITICHE



1. COS'È LA GENTRIFICATION?

Gentrification è una parola che ha assunto un 'senso comune' per la sua capacità di sintetizzare e dare spessore politico ad un processo molto complesso e articolato.

Centro storico di Atene, la riqualificazione capillare del patrimonio



È un processo di sostituzione della popolazione dei residenti e di chi abita o frequenta un'area, al punto che i nuovi utilizzatori hanno uno status socio-economico superiore rispetto ai precedenti; un processo associato al cambiamento dell'ambiente costruito dello spazio urbano e a investimenti nella riqualificazione di beni immobili e suoli urbani.

È UNA RISTRUTTURAZIONE DI CLASSE

È un concetto nato in Inghilterra, ma che ha viaggiato molto e che ha un'elasticità tale da permetterci di leggere criticamente, con la chiave della ristrutturazione di classe, diversi fenomeni in atto nelle nostre città. Infatti, sono molte le forme che la gentrification assume nei contesti locali e nei diversi periodi storici: per questo motivo è sempre doveroso analizzarle all'interno di una visione di classe dei fenomeni urbani. Ci permette di assumere uno sguardo critico e di delineare gli effetti irreversibili di comportamenti speculativi, predatori e di mal governo, che non hanno a cuore il futuro della città come bene comune.

IL FENOMENO, PER COME È STATO STUDIATO, HA ALMENO QUATTRO COMPONENTI CHE SI AUTO-RINFORZANO:

1 HA ORIGINE NEL REINVESTIMENTO DI CAPITALI.

È un processo che avviene congiuntamente a investimenti nella riqualificazione dello spazio urbano, nella ristrutturazione del patrimonio edilizio (pubblico e privato), nell'edificazione di suoli urbani e aree abbandonate. Avviene anche mediante la produzione di nuove costruzioni, finalizzate ad attirare per lo più la classe media. Anche se i capitali investiti sono generalmente privati, le politiche pubbliche sono comunque importanti, laddove hanno il potere di favorire alcune operazioni o esprimono troppa debolezza nella tutela del pubblico interesse.

2 È CONNESSO ALLE CLASSI SOCIALI E AL LORO MODO DI RAPPRESENTARSI E ABITARE LA CITTÀ.

Coloro che si insediano nelle aree oggetto di investimento presentano caratteristiche socio-economiche e status differenti dalle popolazioni che le abitavano precedentemente e si fanno portatori di specifici stili di vita, preferenze, gusti, esigenze che hanno effetti sull'offerta commerciale e sul modo di vivere lo spazio urbano.

3 COMPORTA ESPULSIONE DIRETTA, INDIRECTA, SIMBOLICA E ESCLUSIVISTA.

La somma di tanti piccoli investimenti in un territorio, oppure un investimento ingente legato a grandi progetti, comportano nel tempo l'aumento del costo delle abitazioni e l'espulsione diretta e/o indiretta di categorie sociali con meno possibilità economiche e più vulnerabili. Spesso si tratta di stranieri che vivono in affitto, ma sono a rischio di espulsione anche gli inquilini del patrimonio pubblico (e di enti) in seguito alla vendita del patrimonio a società immobiliari e fondi speculativi. Mentre il panorama sociale muta, si logorano le reti di solidarietà e convivenza costruite nel tempo. L'espulsione avviene talvolta anche mediante la demolizione.

4 HA UN APPARATO SIMBOLICO.

Si nutre dei simboli e comporta un processo complesso di riscrittura dei significati dei luoghi spesso a fini commerciali. Comporta anche un generale cambiamento di atmosfera e dell'ambiente urbano, che si adatta agli stili di vita e di consumo dei nuovi abitanti oppure degli utilizzatori potenziali di quel quartiere. Comporta il cambiamento complessivo del tessuto commerciale e del ritmo del quartiere, per esempio mediante il cambiamento di destinazione d'uso (da produttivo a culturale, da residenziale ad uffici o a terziario avanzato, da abitazioni ad abitazioni temporanee e a fini turistici).

È UN PROCESSO CHE AGISCE PER FASI

Nasce inizialmente come un processo organico, come la somma di comportamenti di piccoli proprietari in cerca di un'abitazione da ristrutturare, dove vivere a costi accessibili oppure promotori di piccole attività imprenditoriali che con i loro comportamenti assumono il rischio dell'investimento iniziale. **Con il tempo il fenomeno si auto-rinforza.** Ai primi investimenti ne seguono di più ingenti e speculativi; il cambiamento decolla e sembra inarrestabile. In alcune città riguarda interi centri storici, ormai inaccessibili al punto che pare inaccettabile che possano ancora viverci persone dal reddito modesto o pensionati. I promotori del processo di gentrificazione si spostano continuamente verso

IL FENOMENO PUÒ DIVENTARE INARRESTABILE



Roma, Pigneto
riqualificazione
capillare

spazi e quartieri prossimi al centro, ben collegati e anche di proprietà pubblica, alla ricerca di nuovi investimenti. Spesso e volentieri ritornano negli stessi luoghi alla ricerca di spazi dove è ancora possibile estrarre valore, per esempio ex aree produttive ancora da riqualificare. Nella gestione del patrimonio, attraverso la privatizzazione e finanziarizzazione dell'edilizia residenziale pubblica e semipubblica, si è insinuata la fase più recente e acuta, **giustificata dall'austerità economica.**

È UN PROCESSO CHE HA MOLTE FACCE

Sebbene il significato originale della parola indichi l'espulsione residenziale, il processo non riguarda solo la residenza ma **coinvolge i tessuti commerciali**, il ritmo della vita quotidiana e l'atmosfera generale dei quartieri e dei centri storici delle più grandi città del Sud Europa.



Madrid, i ritmi
del quartiere che
cambiano

CHI VIENE COINVOLTO?

La gentrificazione permea la vita quotidiana e, oltre alla sua forte componente materiale legata all'accesso alla casa, ha una capacità incredibile di incidere in tutte le sfere della nostra vita e di estrarre valore anche da ciò che fino a poco tempo fa era una memoria o una pratica di vita quotidiana.

Da qui lo slogan **STAYING PUT!** che ha un duplice significato, 'stare allerta' e 'stare fermi lì', e indica la possibilità di poter rimanere nella propria abitazione e nel proprio quartiere e di prestare attenzione a quanto sta accadendo.

2. POLITICHE E CLIMA DI AUSTERITÀ

Riteniamo che sia importante chiedersi se il processo sia governabile e quale possa essere il ruolo del soggetto pubblico.

Su gentrification e politiche si sono dette molte cose, spesso improprie. Per esempio il fatto che tutto sommato, in contesti con limitate capacità di governo delle trasformazioni, non è poi così male che il mercato faccia la sua parte nella rinascita dei quartieri. Quello che invece non si dice abbastanza è che la gentrification ha un rapporto molto stretto con le politiche. Nelle città del Sud Europa si è investito molto nella riqualificazione della città storica a fini commerciali e turistici; si è liberalizzato il mercato delle abitazioni; si sono ristrette moltissimo le politiche di welfare abitativo; ed è in corso un processo di privatizzazione del patrimonio pubblico e valorizzazione demaniale anche mediante processi di finanziarizzazione. Queste politiche hanno ricevuto un forte impulso dal discorso sul debito, dall'austerità e dai tagli imposti dal Patto di Stabilità.

Infine l'espulsione urbana si è insinuata nell'assenza di politiche per la casa; nell'assenza di nuova edilizia residenziale pubblica; nella regolamentazione del mercato delle locazioni e nei meccanismi di tassazione favorevoli alla proprietà; nel mercato nero delle locazioni. Il libero mercato della casa, che in contesti mediterranei ha rappresentato anche una distribuzione orizzontale della ricchezza, non risponde più alle esigenze della popolazione, neppure dei ceti medi. Negli anni della crisi, e in quelli che l'hanno anticipata, il mercato ha dimostrato di non essere solidale con la domanda sociale di abitazioni e con i grandi numeri del disagio abitativo.

E' UN PROCESSO GOVERNABILE? QUAL È IL RUOLO DEL SOGGETTO PUBBLICO?

Ma sarebbe errato pensare che le politiche non siano rilevanti.

Gli anni di austerità economica hanno dimostrato una grande efficienza della macchina amministrativa nel mettere in campo le



Le 5 richieste della PAH: affitto sociale, edilizia residenziale pubblica, cancellazione del debito, garanzia di accesso alle utenze, stop sfratti

politiche di austerità e nel facilitare piani di vendita, investimenti privati nella trasformazione urbana e comportamenti speculativi.

UNA PROSPETTIVA ANTI-ESPULSIONE PER UN'AGENDA DI POLITICHE

Pensiamo, al contrario, che le politiche e le istituzioni pubbliche abbiano il compito di conoscere il fenomeno, saperne interpretare gli effetti e intervenire in modo che le trasformazioni della città non producano ulteriore espulsione. **L'azione di governo urbano non può che essere**

una prassi anti-espulsione. Se si assume una prospettiva anti-espulsione, emerge un'agenda di priorità pubbliche che possiamo definire anti-gentrification e che consente di affrontare il tema della permanenza in città di tutte le categorie sociali che lo desiderano.

Con questo manuale diamo voce a pratiche di resistenza anche molto diverse tra loro, ma accomunate da una prospettiva anti-gentrification che tutela tutti i cittadini e le cittadine.

3. REGIMI DI ESPULSIONE

La gentrification ha come effetto un lungo processo di espulsione delle categorie a basso reddito dalla città, delle attività commerciali considerate ormai obsolete, delle memorie collettive che sono un tutt'uno con lo spazio urbano.

I fattori che producono l'espulsione, che vengono oggi inseriti sotto il nome gentrification, possono essere diversi, ma sono accomunati da una forte legittimità istituzionale, rispondono a trend economici e sono rafforzati da specifici discorsi sulla città. L'attuale regime di espulsione che caratterizza le città del Sud Europa è molto complesso. Assistiamo a **forme di espulsione** di almeno 4 tipi:

DIRETTA

Come nel caso degli sfratti (per morosità incolpevole in Italia, per insolvenza del mutuo in Spagna, per debiti in Grecia) o in seguito a demolizioni di edifici se non di interi quartieri. Essere sfrattati dalla propria abitazione significa anche perdere il legame con il proprio territorio, con le proprie reti di fiducia, amicali e familiari, con il rischio di impoverirsi ulteriormente.

INDIRETTA

Prodotto della trasformazione urbana, dei cambi di destinazione d'uso, della privatizzazione del patrimonio residenziale pubblico. La trasformazione complessiva di un'area e il miglioramento delle infrastrutture di trasporto ha effetti sul valore delle aree, sui costi delle abitazioni e sugli affitti.

ESCLUSIVISTA

Quando la città diventa troppo costosa e impermeabile all'abitare; quando il costo della vita in un territorio è ormai insostenibile e non c'è più accessibilità alla casa da parte di categorie di lavoratori del ceto medio oppure operaio; quando si producono nuove abitazioni per attrarre un determinato ceto sociale e la nuova edificazione è destinata al lusso.

SIMBOLICA

Si insinua nei discorsi e nelle pratiche che moralizzano i comportamenti dei più svantaggiati, stigmatizzano le diversità e criminalizzano le pratiche di riappropriazione di beni a fini abitativi, sociali e culturali; si nutrono delle memorie collettive che arricchiscono il senso di appartenenza di una collettività a un territorio e le strumentalizzano per vendere un'idea di urbanità parziale, discreta, a cui si appartiene tra simili.

Queste forme di espulsione **agiscono simultaneamente nello stesso territorio, con varie intensità** e hanno un impatto su diversi soggetti e sugli aspetti della vita di un individuo, al punto da diventare delle forze che dividono le collettività anziché unirle.



Roma,
ex Fonderie Bastianelli

Agiscono poi intimamente, nella vita personale e sulle scelte che compiamo per poter abitare la città. Le ambiguità della gentrification riguardano tutti. Possono portare all'assimilazione del fenomeno anche da parte di coloro che in un modo o nell'altro provano a resistere. Gli spazi sociali, per esempio, da un lato sono la sede in cui si producono delle alternative e al contempo corrono il rischio di essere assorbiti dal processo di mercato al quale loro stessi intendono opporsi.

Conoscere le cause del processo di espulsione in atto nelle città, le interdipendenze fra diversi fattori e la responsabilità delle politiche è un fatto decisivo per stabilire la migliore strategia di resistenza.

COSA STA AVVENENDO NELLA TUA CITTÀ?
SONO IN ATTO FENOMENI DI ESPULSIONE?
CHI POTREBBE ESSERE ESPULSO?
E TU? TI SENTI A RISCHIO DI ESPULSIONE?

FORME DI ESPULSIONE

DIRETTA



INDIRETTA



ESCLUSIVISTA



SIMBOLICA



FATTORI STRUTTURALI/SISTEMICI/INTERPERSONALI/CULTURALI

AZIONI DI GOVERNO E NORME

- Sfratto, per morosità incolpevole
- Esecuzione ipotecaria, per insolvenza sul mutuo in un regime di finanziarizzazione della casa
- Pignoramenti per debiti
- Sgombero in caso di occupazioni
- Demolizioni
- Cambi di destinazione d'uso
- Disastri naturali (terremoti, esondazioni)

COMPORAMENTI SPECULATIVI

- Acquisto beni a prezzi scontati (vendita ERP, aste giudiziarie) e valore re-vendita a prezzo di mercato
- Nuova edificazione senza quota di residenza sociale

Privatizzazione del parco residenziale pubblico e semi pubblico

- Vendita a fondi speculativi
- Conversione da affitto a proprietà (diritto di prelazione all'acquisto)

Urbanistica senza mediazione

- Destinazione d'uso dei suoli urbani in aree consolidate
- Cambiamenti di destinazione d'uso di edifici
- Restauro e recupero di edifici privati con finanziamenti pubblici senza vincolo contrattuale con gli inquilini
- Abbandono di edifici e aree dismesse per lunghi periodi di tempo
- Pratiche discriminatorie che negano i servizi di cittadinanza e di utilità (per esempio Art 5 in Piano casa nazionale)
- Chiusura di servizi privati e/o pubblici
- Produzione di residenze e spazi urbani con l'intento specifico di attrarre categorie sociali della classe media

LIBERALIZZAZIONI E BRANDING URBANO

- Nuove licenze per l'apertura di attività di intrattenimento (bar, ristoranti, locali)
- Nuove licenze per abitazioni turistiche
- Principali fattori, pratiche culturali e narrazioni
- Promozione del mutuo come unica forma di accesso alla residenza
- Rappresentazioni urbane con enfasi sul lusso
- Rappresentazioni urbane con enfasi sul decoro e la pulizia dello spazio pubblico
- Rappresentazioni urbane, "la coolness" della città
- Criminalizzazione di occupazioni a scopo abitativo e centri sociali
- Criminalizzazione e marginalizzazione di minorità etniche,

SOGGETTI POTENZIALMENTE ESPULSI

Commercianti

Adulti disoccupati o inoccupati

Nuclei monoparentali, più frequentemente donne sole con minori a carico

Giovani (studenti o lavoratori intermittenti)

Anziani

Individui e nuclei familiari a basso reddito e che vivono di sussidi o di assegni di disoccupazione

Categorie vulnerabili

Inquilini di abitazioni di enti previdenziali e altre tipologie di abitazioni pubbliche

Titolari di mutuo

Minoranze etniche

Residenti in insediamenti informali

Stranieri residenti (almeno 1/4 degli sfrattati sono stranieri e non-European background)

Rifugiati politici e richiedenti asilo

Soggetti collettivi/ gruppi: centri sociali

Associazioni culturali e di volontariato in affitto

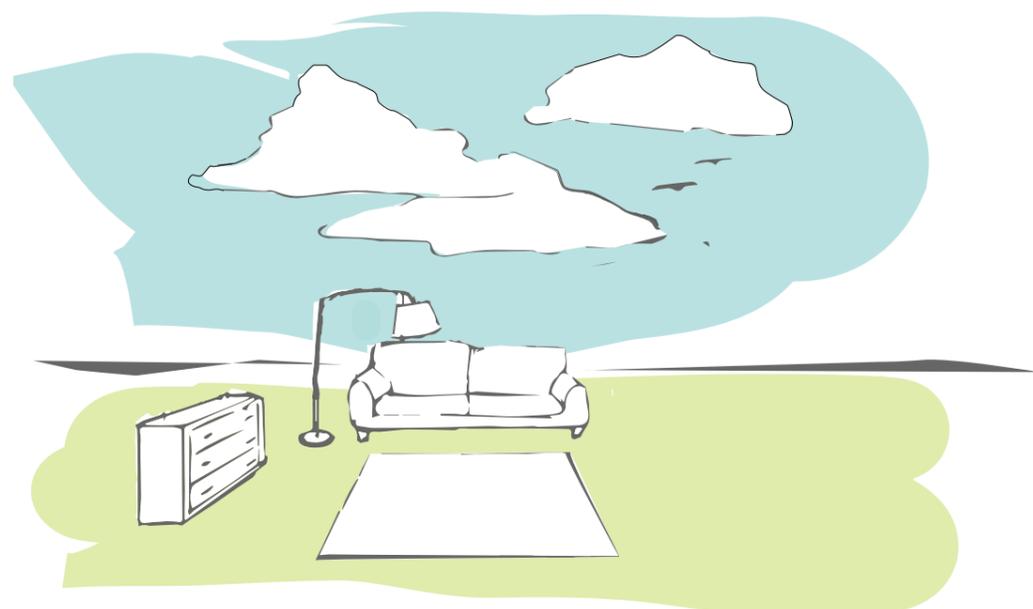
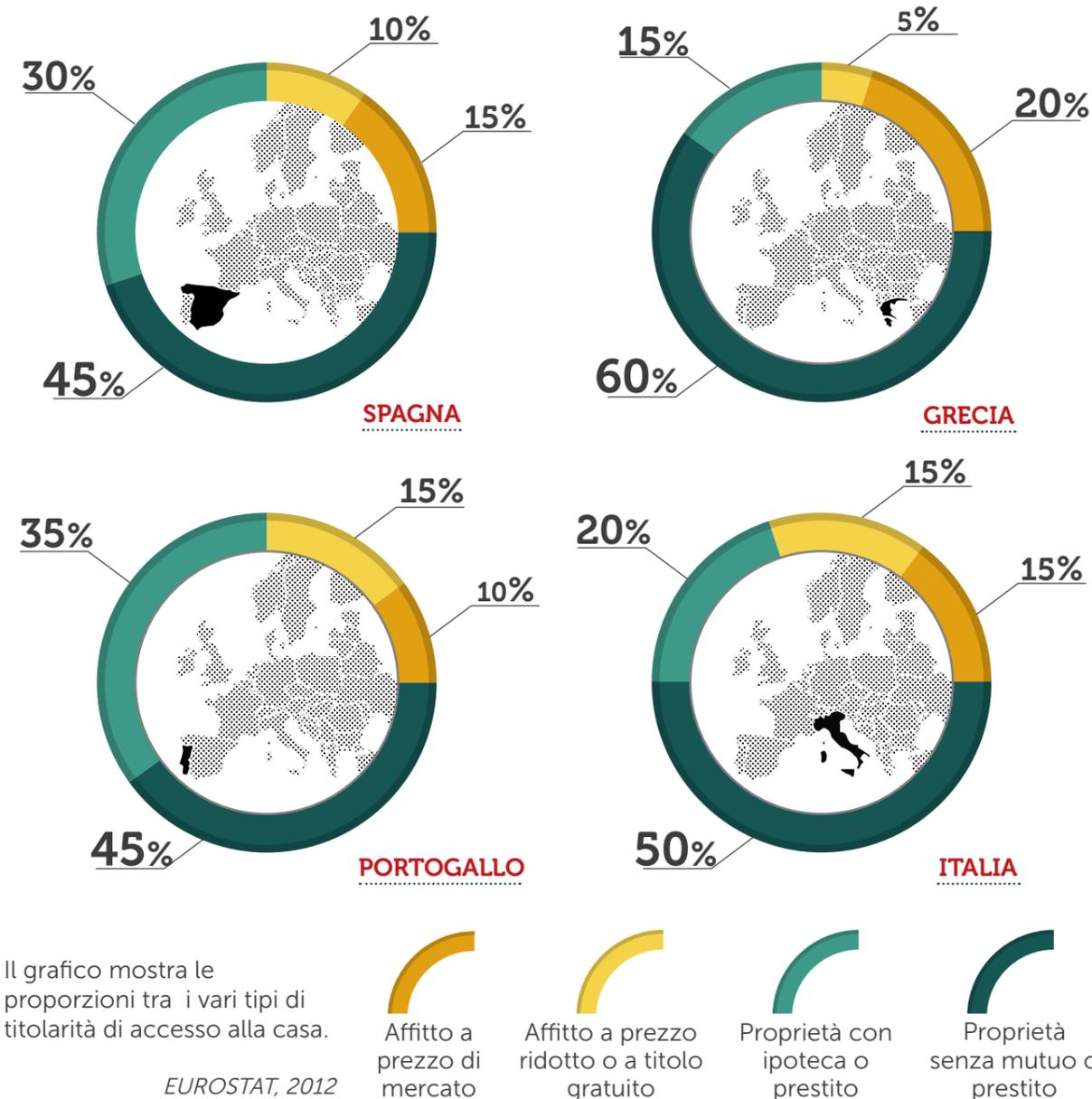
4. ALCUNE OSSERVAZIONI SUI DATI

L'espulsione urbana è descritta come il fenomeno invisibile delle politiche. I dati che abbiamo, rilasciati dal Ministero degli Interni, dai tribunali e dalle banche nazionali, non ci dicono tutto della sua complessità. Si tratta di dati spesso difficilmente comparabili e che ignorano l'espulsione non documentata e indiretta, descrivendola come una scelta volontaria o un ritorno nelle abitazioni delle famiglie di origine. Non sappiamo nulla su che fine fanno gli espulsi che non hanno reti di supporto familiari.

COME QUANTIFICARE QUESTO FENOMENO?

Dopo la crisi economica e negli anni di recessione, l'espulsione diretta è diventata un'emergenza sociale e sono stati prodotti dei documenti ufficiali dell'Unione Europea sul tema. Come pubblicato da un recente rapporto della Commissione Europea (Pilot project – Promoting protection of the right to housing – Homelessness prevention in the context of evictions), i dati sono difficilmente comparabili, anche se si possono delineare dei trend di crescita del fenomeno. **Quello che emerge è che lo sfratto è relazionato a molteplici dimensioni dell'espulsione sociale e che a sua volta rinforza il meccanismo di esclusione.** In paesi in cui non sono presenti misure di prevenzione di prima, seconda o terza soglia e neppure movimenti di occupazione in grado di assorbire l'espulsione, la relazione tra sfratto e aumento di persone senza fissa dimora sta producendo un'emergenza sociale.

“LA RELAZIONE TRA SFRATTO E AUMENTO DI PERSONE SENZA FISSA DIMORA È DIVENTATA UN'EMERGENZA SOCIALE”



SAPEVI CHE :

CIRCA UN QUARTO DELLE PERSONE SFRATTATE, DI CUI UN QUARTO SONO STRANIERE, ENTRA NELLO SPETTRO DELL'EMERGENZA ABITATIVA GRAVE FINO A DIVENTARE PERSONE SENZA FISSA DIMORA?

NEGLI STATI DELL'EUROPA MERIDIONALE, LA CONDIZIONE DEI SENZA FISSA DIMORA DOVUTA ALLO SFRATTO È DIRETTAMENTE RICONDUCIBILE A QUESTIONI STRUTTURALI COME LA PERDITA DEL LAVORO, LA DISOCCUPAZIONE E IL COSTO DELLE ABITAZIONI?

IL 50% DEI SENZA FISSA DIMORA IN SPAGNA E GRECIA HA PERSO LA CASA A CAUSA DELLA DISOCCUPAZIONE? *(Commissione Europea, 2013)*

IL COSTO PERSONALE MA ANCHE SOCIALE DELL'ESPULSIONE PUÒ ESSERE MOLTO ALTO E RIGUARDARE MOLTE SFERE DELLE POLITICHE PUBBLICHE: GESTIONE DEL PATRIMONIO, SALUTE, SERVIZI SOCIALI, POLITICHE ABITATIVE.

IL COSTO DEI SERVIZI SOCIALI, PER UNA PERSONA CRONICAMENTE SENZA FISSA DIMORA IN SITUAZIONE MULTIPROBLEMATICA, È SETTE VOLTE PIÙ ALTO DI QUELLO PER ALTRI CITTADINI, MENTRE È SOLO TRE VOLTE PIÙ ALTO NEI CASI IN CUI ESISTONO POLITICHE DI PREVENZIONE DI PRIMA, SECONDA E TERZA SOGLIA EFFICIENTI. *OECD report (2015)*

PARTE SEGUNDA

COME CONTRASTARLA



PAH CENTRO MADRID

STOPDESAHUCIOS # CARLOSSEQUEDA

Carlos vive con sus tres hijos en la portería del mismo edificio, donde residen su madre y padre dependientes. Desde hace un tiempo, sin trabajo, ha sido incapaz de pagar el abusivo alquiler a la comunidad de vecinos propietaria de la vivienda.

*Lunes 11 de enero 2016 a las 8:30h
Calle Calatrava, 27 (Metro Latina)*



COME CONTRASTARLA

Le pratiche di resistenza alla gentrificazione sono molteplici. Possono essere pratiche organizzate e politicamente coscienti oppure riguardare le scelte che compiamo nella vita quotidiana. Per questo è necessario parlare di resistenze al plurale.

Alcune pratiche anti-gentrificazione sono esplicite, visibili, politicamente coscienti e mettono in campo attività di costruzione dal basso di alternative responsabili di sviluppo urbano. Operano richieste esplicite alle amministrazioni pubbliche di mitigare gli impatti della trasformazione o di intervenire in termini di regolamentazione.

L'idea più comune è che le resistenze avvengano attraverso reti interne al territorio interessato, declinate rispetto ad ogni singolo Stato o governo di riferimento, e che resistere implichi almeno:

- **UN TARGET**, cioè la conoscenza di ciò contro cui si resiste (spesso individuato nelle forze che producono espulsione diretta o in atteggiamenti speculativi).

- **DELLE SOGGETTIVITÀ POLITICAMENTE COSCIENTI**, che interpretano le cause del processo di espulsione in atto e gli effetti che il sistema contro il quale si resiste ha sulla propria vita.

- **UN'AZIONE O UN INSIEME DI AZIONI**, siano esse un mezzo per ottenere un cambiamento oppure un modo per sopravvivere nello stato delle cose.

- **RICONOSCIBILITÀ**, ovvero il fatto che le pratiche di resistenza possano essere riconosciute come tali dalla collettività.

Resistere quindi non significa rimanere fermi: significa produrre, spesso faticosamente, delle ipotesi alternative, e/o sopravvivere allo stato delle cose.

Sono altrettanto importanti però le pratiche meno esplicite come il lavoro continuo di contro-informazione, l'opera di costruzione o ricostruzione dell'anima dei quartieri, le pratiche orientate alla costituzione di forme di solidarietà tra diversi gruppi. Così come sono importanti tutte quelle pratiche invisibili di resistenza, vere e proprie tattiche di sopravvivenza urbana: ad esempio, muoversi in circuiti informali, uscire dal radar delle istituzioni, cercare degli accordi temporanei.

Le pratiche di resistenza possono essere anche incoerenti, contraddittorie e sede di conflitti intimi tra aspirazioni individuali e ideali collettivi. Questo aspetto verrà meglio sviluppato nelle conclusioni.

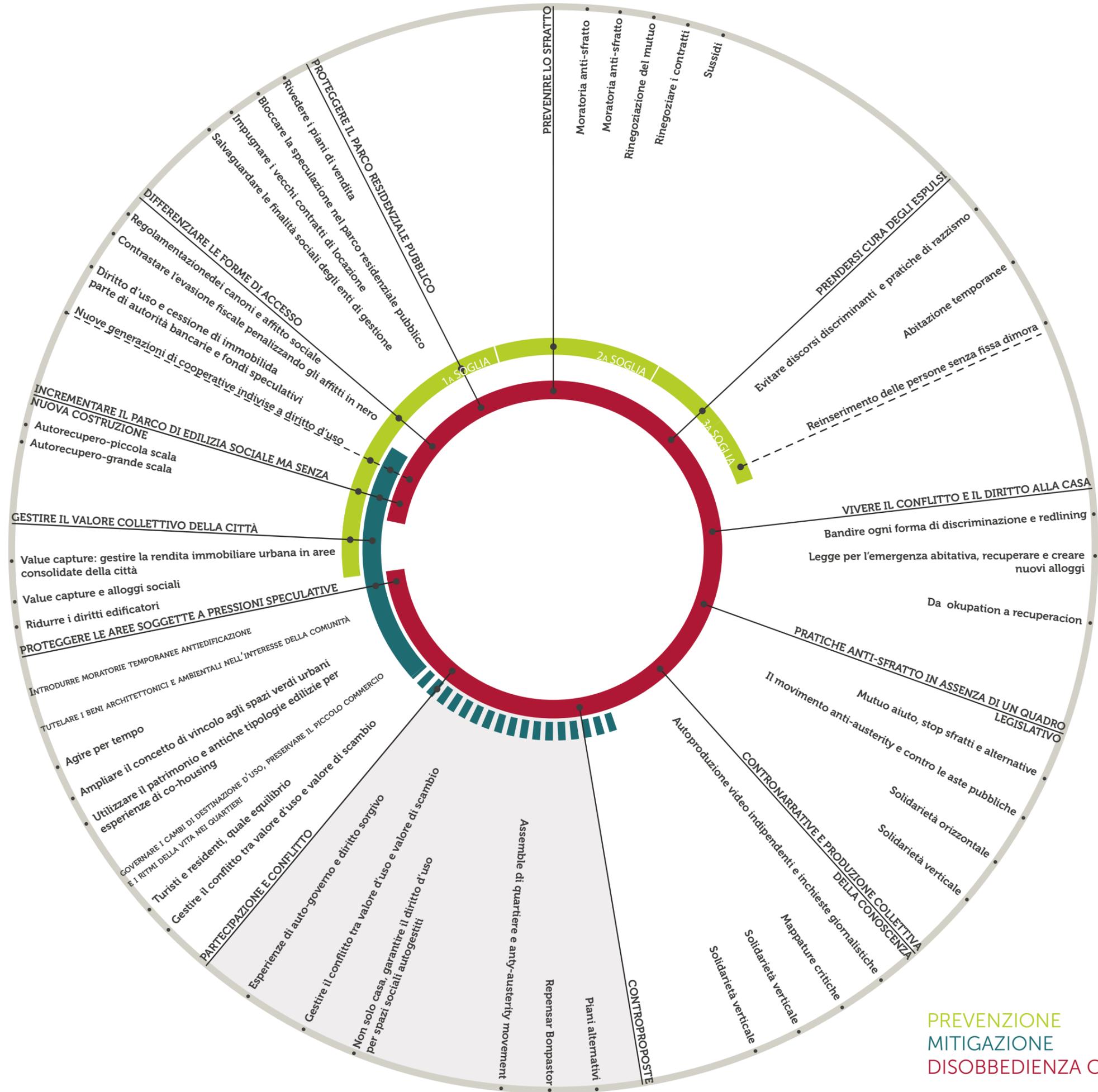
**CI INTERESSA CAPIRE
PERCHÉ SI RESISTE,
CHI RESISTE E
PER CHI SI RESISTE.**

UNA CLASSIFICAZIONE

Le forme di resistenza all'espulsione urbana dipendono dai fattori di espulsione, dai tipi di espulsione e dal tempo dell'azione, ossia quanto preventivamente si è in grado di intervenire. Esprimono tutte una domanda di governo e di azione e sono in stretta relazione tra loro.

Proviamo a classificarle in tre grandi famiglie interdipendenti:

- 1. PREVENZIONE** (DI PRIMA, SECONDA E TERZA SOGLIA)
- 2. MITIGAZIONE E PARTECIPAZIONE**
- 3. DISOBEDIENZA CIVILE E PRODUZIONE COLLETTIVA DELLA CONOSCENZA**



PREVENZIONE
MITIGAZIONE
DISOBEDIENZA CIVILE

1. PREVENZIONE



FAMIGLIE DI PRATICHE

MISURE ED AZIONI

CASI

1.1 MISURE DI PRIMA SOGLIA: ANTICIPARE L'ESPULSIONE

A) PROTEGGERE IL PARCO RESIDENZIALE PUBBLICO, INCLUSO QUELLO DEGLI ENTI PREVIDENZIALI, E RIVEDERE I PIANI DI VENDITA

BLOCCARE LA SPECULAZIONE NEL PARCO RESIDENZIALE PUBBLICO
BLOCCARE LA FINANZIARIZZAZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO
BLOCCARE LA SPECULAZIONE NEL PARCO RESIDENZIALE PUBBLICO
IMPUGNARE I VECCHI CONTRATTI DI LOCAZIONE
CREARE UNA COALIZIONE AMPIA PER DIALOGARE CON GLI ATTORI PUBBLICI
SALVAGUARDARE LE FINALITÀ SOCIALI DEGLI ENTI DI GESTIONE

B) INCREMENTARE IL PARCO DI EDILIZIA SOCIALE MA SENZA NUOVA COSTRUZIONE

AUTO-RECUPERO – PICCOLA SCALA
AUTO-RECUPERO – GRANDE SCALA

C) DIFFERENZIARE LE FORME DI ACCESSO ALLA CASA E AI BENI COMUNI URBANI, PUNTARE SULL'AFFITTO SOCIALE

REGOLAMENTAZIONE DEI CANONI E AFFITTO SOCIALE
CONTRASTARE L'EVASIONE FISCALE PENALIZZANDO GLI AFFITTI IN NERO
DIRITTO D'USO E CESSIONE DI IMMOBILI DA PARTE DI AUTORITÀ BANCARIE E FONDI SPECULATIVI
NUOVE GENERAZIONI DI COOPERATIVE INDIVISE A DIRITTO D'USO

1.2 MISURE DI SECONDA SOGLIA PER PREVENIRE L'ESPULSIONE

A) PREVENIRE LO SFRATTO

SUSSIDI
RINEGOZIAZIONE DEL MUTUO
MORATORIA ANTI-SFRATTI

1.3 MISURE DI TERZA SOGLIA IN CASO DI SFRATTO

A) PRENDERSI CURA DEGLI ESPULSI

REINSERIMENTO DELLE PERSONE SENZA FISSA DIMORA

1. PREVENZIONE

Per prevenzione si intende innanzitutto il rispetto delle convenzioni internazionali, per le quali lo sfratto forzato è una violazione dei diritti umani e dei principi costituzionali che riconoscono nella casa un bene primario, che deve essere garantito a tutti i cittadini. Lo Stato e i governi (regionali e locali) sono tenuti a garantire un livello di sicurezza abitativa stabile nel tempo, come condizione imprescindibile dei diritti di cittadinanza.

1.1 MISURE DI PRIMA SOGLIA: ANTICIPARE L'ESPULSIONE

Vanno sotto la famiglia della prevenzione e delle misure di prima soglia quelle forme di resistenza che si collocano a monte dei processi di espulsione e che se venissero praticate rappresenterebbero una barriera importante all'espulsione. Tra queste ci sono le misure che intendono:

A) PROTEGGERE IL PARCO RESIDENZIALE PUBBLICO, INCLUSO QUELLO DEGLI ENTI PREVIDENZIALI, E RIVEDERE I PIANI DI VENDITA

Le città dell'Europa del Sud ancora godono di un patrimonio residenziale pubblico, seppur residuale, almeno fino a quando le politiche dell'austerità non avranno ultimato la privatizzazione e la alienazione di questo patrimonio. Le politiche di austerità hanno imposto privatizzazioni e finanziarizzazioni del patrimonio edilizio del tutto miopi rispetto ai problemi posti dalla crisi e che non sembrano andare nella direzione di una politica che faccia del contrasto all'espulsione urbana un suo pilastro. Il punto centrale del discorso anti-espulsione è rivedere i piani di vendita del patrimonio residenziale e demaniale che potrebbe essere recuperato per scopi abitativi.



BLOCCARE LA SPECULAZIONE NEL PARCO RESIDENZIALE PUBBLICO



La linea programmatica di alcuni sindacati in Italia è chiara in materia di patrimonio residenziale pubblico: non si deve vendere. Sono invece necessari interventi di manutenzione e di recupero degli alloggi ad oggi non utilizzati.

Nel Novembre 2014 l'Unione Inquilini e gli inquilini assegnatari di case popolari si sono mobilitati contro il **decreto attuativo dell'articolo 3 del Piano Casa** relativo ai programmi di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Il decreto prevedeva **la vendita degli immobili ad asta pubblica con un prezzo base determinato sui valori di mercato**; gli assegnatari avrebbero avuto il diritto di prelazione solo sul prezzo di

aggiudicazione e non su quello alla base dell'asta. Non erano inoltre chiariti gli obblighi dell'ente proprietario nei confronti dell'assegnatario che non intenda acquistare l'alloggio messo in vendita. **Grazie alle mobilitazioni dell'Unione Inquilini il decreto è stato modificato.** In particolare: l'assegnatario riceve preventivamente l'offerta di acquisto e il prezzo deve essere fissato al valore catastale diminuito fino al 20%; se l'assegnatario non intende comprare, l'ente proprietario deve mettere a disposizione un alloggio adeguato nel comune di residenza; i soggetti in particolare condizione di disagio hanno diritto a permanere nell'alloggio attuale.

www.unioneinquilini.it/index.php?id=6712



BLOCCARE LA FINANZIARIZZAZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO



A Madrid, negli anni successivi alla crisi economica il patrimonio residenziale comunale e regionale è stato venduto a fondi speculativi. Più di 5000 abitazioni sono state vendute a fondi chiamati 'fondi avvoltoio' e gli inquilini hanno visto il loro affitto duplicarsi. **PAVS Madrid** (uno dei nuclei locali della Plataforma de Afectados por la Hipoteca) è una piattaforma di mutuo aiuto che si oppone alla vendita del patrimonio pubblico e

opera per l'assegnazione di alloggi sociali a chi ha subito uno sfratto o ha recuperato un'abitazione per motivi di necessità. Il recupero degli immobili, che non sempre avviene in forma organizzata, è uno strumento di negoziazione con l'Empresa Municipal de la Vivienda per la regolarizzazione del contratto o l'assegnazione di un alloggio.

Il gruppo **Afectadosivima** si oppone alla vendita del patrimonio pubblico di proprietà dell'ente regionale, Comunidad di Madrid. Il gruppo Afectadosivima ha in corso delle cause penali contro la legittimità della vendita e gli inquilini dell'IVIMA hanno impugnato i loro contratti e chiedono che gli sia riconosciuto il canone ai sensi del contratto siglato con l'ente regionale prima della vendita.

<https://afectadosivima.org/>
<http://afectadosporlahipoteca.com/>



BLOCCARE LA SPECULAZIONE NEL PARCO RESIDENZIALE PUBBLICO



Gli **'Inquilini Resistenti'** sono stati tra i primi a rischio di sfratto per la privatizzazione del patrimonio di enti previdenziali destinato ai ceti medi, con canoni di affitto commisurati ai redditi e alle pensioni degli inquilini. Nel 2009 la FATA, società di assicurazione, proprietaria di alcuni appartamenti in palazzine anni '60 in via Pincherle, vende alla società immobiliare Giacomazzi la quale propone agli inquilini di acquistare l'appartamento in cui vivono ma a prezzi inaccessibili. La società inizia dunque a **vendere gli appartamenti a prezzi di mercato**, dando ai nuovi proprietari l'obbligo di mantenere invariato il canone d'affitto agli inquilini solo fino alla scadenza del

contratto (un anno dopo), dopo di che avrebbero potuto procedere con la richiesta di sfratto. Gli inquilini si sono dunque mobilitati per resistere agli sfratti, sotto lo slogan di **"Pincherle ovunque"**. Dopo un anno di mobilitazioni collettive e alla mediazione del sindacato **ASIA USB** con l'Assessore regionale alle politiche della casa, l'immobiliarista viene convinto a vendere tutti gli appartamenti all'ATER (Ente gestore dell'edilizia residenziale pubblica) rendendoli patrimonio pubblico. In questo modo gli inquilini non sarebbero stati sfrattati e avrebbero avuto il contratto di locazione rinnovato al prezzo che hanno sempre pagato.

Dieci anni dopo i canoni per gli inquilini sono ancora equivalenti ai canoni di mercato nonostante il passaggio di proprietà dall'immobiliarista ad ATER, ci sono ancora diversi casi di morosità; per scongiurare gli sfratti gli inquilini chiedono di avere canoni modulati sui propri redditi.

Video: 'Case da pazzi' 31/01/2010 www.presadiretta.rai.it



CREARE UNA COALIZIONE AMPIA PER DIALOGARE CON GLI ATTORI POLITICI

Uno dei passi più importanti da prendere in considerazione dall'inizio, e che può essere decisivo, è quello di formare una coalizione ampia in cui diversi gruppi, attivisti e accademici possano unire le forze in modo strategico per fare pressioni sugli organi pubblici. Le misure per fermare o ridurre la gentrificazione possono mutare nel tempo e nel luogo (dai limiti sugli affitti al sostegno agli sfrattati, alla formazione di abitazioni cooperative o community land trusts), ma è essenziale avere una voce, che si articoli nel discorso pubblico generale. Il **collettivo Morar em Lisboa (MEL)** è un buon esempio delle capacità di questo tipo di piattaforma nel fare pressioni sui governi. Raccoglie più di 40 associazioni e 40 accademici e attivisti per la casa e per le questioni urbane, e ha come obiettivo quello di discutere e presentare proposte di politiche trasparenti e partecipate dalla cittadinanza. Tra i suoi membri ci sono l'Associazioni inquilini di Lisbona (AIL), collettivi di artisti come Habita! o Stop Despejos, sindacati come lo SPGL o InterReformados, laboratori di architettura alternativa come Artéria e Atelier Mob, ma anche altre organizzazioni come Transparência e Integridade, che si occupa della corruzione nel regime dei 'golden visa'. Il MEL **partecipa alle udienze parlamentari**, si riunisce con i deputati di tutti i partiti e i rappresentanti della Camera municipale di Lisbona, fornisce informazioni per i media nazionali e internazionali, organizza i dibattiti e pubblica rapporti tecnici o linee guida per la politica. Insieme ad altri movimenti sociali, ha fatto pressione per la creazione della Secretaria de Estado da Habitação nel 2017, del Ministério das Infraestruturas e da Habitação nel 2018 e per l'approvazione della prima legge di base sulla casa nel 2019.

<http://moraremlisboa.org/>



IMPUGNARE I CONTRATTI DI LOCAZIONE

YO no me voy! È un'associazione di vicini, per la maggior parte anziani, che si sono opposti alla vendita delle abitazioni pubbliche di proprietà della Empresa Municipal de Vivienda di Madrid. Hanno avuto una familiarità con l'espulsione urbana, perché furono sfrattati dalle abitazioni storiche del centro in seguito alla "Dichiarazione di Rovina" che consentiva alla città di acquisire il patrimonio, demolirlo e ricostruire abitazioni popolari. La loro battaglia ha riguardato la possibilità di impugnare i vecchi contratti d'affitto affinché fossero concesse le stesse tutele e i canoni stabiliti dai contratti prima della vendita, in modo che la nuova proprietà non potesse speculare sulle abitazioni pubbliche.



SALVAGUARDARE LE FINALITÀ SOCIALI DEGLI ENTI DI GESTIONE

In Grecia negli anni della crisi, con l'introduzione del secondo Memorandum, venne **privatizzato l'ente per le abitazioni dei lavoratori (OEK)**, che era in realtà un ente che facilitava l'accesso alla proprietà e gestiva un fondo pensione. Di conseguenza è venuta meno, oltre alle possibilità finanziarie, la struttura amministrativa che potrebbe oggi farsi promotrice di un rilancio del parco residenziale pubblico pressoché inesistente.



ALTRI CASI

...

B) INCREMENTARE IL PARCO DI EDILIZIA SOCIALE MA SENZA NUOVA COSTRUZIONE

Le pratiche di contrasto all'espulsione urbana propongono un approccio olistico al recupero urbano: produrre abitazioni a canone sociale e nuovi servizi ai cittadini, a partire da un grande piano di manutenzione, adeguamento e recupero del patrimonio esistente.



AUTO-RECUPERO – PICCOLA SCALA

L'esperienza della **Cooperativa "Vivere 2000"** a Piazza Sonnino (Trastevere, Roma) è un caso di auto-recupero di un immobile di proprietà pubblica a scopi abitativi. È anche grazie alla loro mobilitazione, insieme ad altre esperienze e ai **movimenti di lotta per la casa**, che viene promulgata la Legge Regionale 55/1998 "per l'auto-recupero del patrimonio immobiliare abbandonato mediante cooperative di senza casa", in seguito alla quale verranno aperti 12 cantieri di auto-recupero a Roma. Lo stabile di Piazza Sonnino, di proprietà del Comune, si trovava negli anni '70 e '80 in stato di abbandono e degrado. In un periodo in cui il quartiere Trastevere era investito da numerosi sfratti, il 14 luglio 1989, 200 persone del Comitato Lotta per la Casa del Centro Storico occupano l'edificio, per rivendicare il diritto di vivere nel centro storico anche per i ceti popolari. Qualche mese dopo entrano nello stabile 12 famiglie, sfrattate da precedenti abitazioni, costituite nella Cooperativa "Vivere 2000" con l'intento di auto recuperare l'edificio e spingere l'Amministrazione Comunale ad accettare e legittimare l'auto-recupero. Alla fine degli anni '90 il Comune e la cooperativa firmano una convenzione per il recupero dello stabile e l'edificio viene trasformato in alloggio sociale, rimanendo di proprietà pubblica ma rientrando nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Ci vorranno altri 10 anni per l'assegnazione degli alloggi e i contratti. Oggi lo stabile è stato assegnato alla cooperativa e gli inquilini, dopo 26 anni, sono passati dallo stato di occupanti a quello di legittimi locatari. Tuttavia, ad oggi non hanno ancora regolare contratto.



PUNTI CHIAVE

Un punto chiave di queste posizioni è che il patrimonio pubblico non si vende, con il patrimonio pubblico non si specula.

Il secondo punto è che le categorie a basso reddito devono/dovrebbero continuare a risiedere anche in aree centrali che diventano sempre più prestigiose, con regolare contratto di affitto ponderato ai propri redditi. Compito degli enti locali e regionali è di assicurare che ciò avvenga e non mettere in vendita il patrimonio.



PUNTI SUI QUALI RIFLETTERE

1 Sull'occupazione delle case popolari esistono posizioni controverse. In Italia si sono succedute diverse sanatorie e i sindacati ne chiedono di nuove. A Madrid si sono recentemente regolarizzate le occupazioni ma in numero non sufficiente. È un problema che si presta ad ogni sorta di strumentalizzazione mediatica. Occorre prestare attenzione ai discorsi che dividono, nei quali l'occupazione viene descritta come un canale privilegiato per l'accesso alla casa popolare. Questo discorso è quello della coperta troppo corta. Se a occupare sono persone in condizione di estrema deprivazione materiale, come se ne esce? Il conflitto si sana con più politiche abitative e non con una guerra agli occupanti. Le sanatorie e le regolarizzazioni devono essere affiancate dall'incremento di un parco residenziale pubblico.

2 C'è un evidente problema generazionale: coloro che hanno un contratto in un'abitazione popolare sono tendenzialmente anziani o adulti con figli grandi, mentre i giovani non presentano più le condizioni di ingresso a questo comparto di abitazioni se non per ereditarietà. È possibile ipotizzare strategie che favoriscano la presenza intergenerazionale nelle abitazioni pubbliche?

3 È necessario riflettere sulla dimensione interclassista del problema della lotta per la casa e sul limite della solidarietà tra diversi gruppi. Se in un comparto un gruppo di inquilini è intenzionato a comprare e un altro no, questo può portare ad un conflitto che diminuisce la capacità di trovare una linea programmatica unica. L'accesso alla proprietà agevolato dallo Stato è ancora una pratica sostenibile?



AUTO-RECUPERO – GRANDE SCALA

Nel 2000 Action diritti in movimento, uno dei movimenti di lotta per la casa a Roma, occupa l'edificio in Via Masurio Sabino di proprietà dell'Areonautica Militare, disabitato da 5 anni. Nel 2001 il Comune acquisisce l'immobile e con ordinanza comunale del 10 Gennaio 2002 assegna l'immobile agli occupanti (60 nuclei familiari), per avviare un processo di auto-recupero dello stabile finanziato dal Comune. L'associazione si è avvalsa della consulenza degli architetti Antonello Sotgia e Rossella Marchini per l'elaborazione del progetto, attraverso un processo partecipativo. Sono stati progettati 104 appartamenti da dare in affitto a canone sociale. Tra gli obiettivi del progetto c'è quello di abbattere il costo di realizzazione, che è circa un quarto della media. I progetti di auto-recupero rappresentano dunque un'alternativa sostenibile e conveniente per l'Amministrazione Comunale nell'affrontare l'emergenza abitativa. Ciò nonostante, l'esperienza di Via Masurio Sabino è rimasta un caso isolato.



ALTRI CASI

...

C) DIFFERENZIARE LE FORME DI ACCESSO ALLA CASA E AI BENI COMUNI URBANI, PUNTARE SULL' AFFITTO SOCIALE

Tra le pratiche di contrasto alla gentrification **non può mancare l'equa possibilità di scegliere la forma migliore per poter vivere e abitare in un determinato territorio.** La crisi ha chiaramente dimostrato quanto instabile possa essere un sistema in cui l'accesso alla casa dipenda unicamente dall'indebitamento per pagare mutui o canoni di mercato. È necessario evitare che il mutuo diventi una scelta forzata per l'accesso alla casa, perché ciò comporta una forma di assoggettamento degli individui alle banche e alla finanza.

È dunque necessario **differenziare l'offerta, che nell'attuale regime significa aumentare l'offerta a canone sociale.**

Cos'è **un affitto sociale?** È un affitto che non supera la soglia del 30% sul reddito, comprese le utenze e le tasse municipali o regionali.

Chi ne usufruisce? Nei paesi mediterranei ne usufruiscono i più deboli e coloro che presentano le condizioni per l'accesso alle case popolari, sulla base di un insieme di requisiti. In altri paesi è un principio universale e tutti possono accedere a una abitazione a canone sociale.

Come si può garantire l'affitto sociale? Lo garantisce il soggetto pubblico o le agenzie di intermediazione a partecipazione pubblica. Può essere garantito sia in modo diretto, producendo case pubbliche, sia mediante meccanismi di regolamentazione dei canoni e agevolazioni fiscali, promuovendo cooperative di auto-recupero o cooperative indivise a cessione d'uso, oppure dando in concessione il patrimonio a organismi intermedi che li gestiscano con vincolo sociale.

Di che misure disponiamo? Disponiamo di leggi nazionali e di pratiche del "comune", che stanno profondamente cambiando le forme di accesso alla città.



REGOLAMENTAZIONE DEI CANONI E AFFITTO SOCIALE

In Italia esistono i Contratti Agevolati (L. 431/1998) che rispettano un tetto nel costo dell'affitto. Questo tetto è stimato in relazione al valore delle aree e concordato tra sindacati, piccoli proprietari e comune mediante dei Patti Territoriali. I Patti sarebbero un'esperienza interessante. Le soglie però sono vicine a quelle di mercato e ancora troppo alte se paragonate ai salari dei lavoratori. Andrebbero rivisti i canoni alla luce della crisi economica, dell'emergenza sociale e dell'attuale valore delle abitazioni.



PUNTI SUI QUALI RIFLETTERE

Quali iniziative di acquisizione e riutilizzo di beni immobili altrimenti abbandonati o venduti a fondi speculativi sono in atto nella tua città?



CONTRASTARE L'EVASIONE FISCALE PENALIZZANDO GLI AFFITTI IN NERO

Un ampio numero di inquilini è senza contratto e paga affitti in nero. Questo rende l'inquilinato ad alto rischio di espulsione. Ai sensi D. Lgs. 23/2011 (la cosiddetta "Cedolare secca sugli affitti", art. 3 commi 8 e 9) gli inquilini poterono chiedere la registrazione di un contratto in nero, pagando una indennità di occupazione che è tre volte la rendita catastale. La misura mira a contrastare i canoni neri e l'evasione fiscale nel comparto delle locazioni. I commi sono stati poi abrogati, in seguito alla sentenza della Corte Costituzionale che li ha dichiarati incostituzionali. Gli inquilini che avevano ottemperato a tale legge si sono dunque trovati a dover affrontare cause con i proprietari che chiedevano lo sfratto e/o il rimborso della differenza di affitto non corrisposta. Anche grazie alla campagna dell'Unione Inquilini il 15 Dicembre 2015 è stato però approvato un emendamento che sancisce che il canone da corrispondere rimane quello stabilito dal D. Lgs. 23/2011 fino al 7 luglio 2015.

Con una sentenza del 2016 la corte costituzionale, ha modificato l'art.15 della legge 431/1998 definendo un meccanismo che consente a chi ha un contratto non registrato o comunque non regolare di rivolgersi a un giudice. Il tribunale è tenuto ad applicare il minimo della fascia dei valori stabiliti localmente dagli accordi tra sindacati e associazioni dei proprietari

<http://www.unioneinquilini.it/index.php?id=7282>



DIRITTO D'USO E CESSIONE DI IMMOBILI DA PARTE DI AUTORITÀ BANCARIE E FONDI SPECULATIVI

Il livello municipale (oppure regionale) può giocare un ruolo decisivo di mediazione con i grandi proprietari. Più di 4000 proprietà sono state cedute da istituti di credito in Spagna, 300 solo a Madrid; 9866 sono state cedute dai fondi speculativi e 400 solo a Madrid su pressione del



movimento PAH (e solo dopo che la città ne ha vendute più di 4000 di sua proprietà agli stessi fondi speculativi). Il tema della cessione del diritto d'uso di beni di proprietà privata è presente anche in Italia. Nel 2007 il Presidente del X Municipio di Roma, **Sandro Medici**, emette un'ordinanza per la quale fu possibile espropriare l'uso (ma non la proprietà) di proprietà private. L'operazione, seppure non esista una specifica legislazione in merito, non è illegale. L'intento è di gestire l'uso comune, pur garantendo l'esercizio della proprietà privata, del patrimonio immobiliare privato rimasto invenduto a Roma. A fronte della grave emergenza abitativa, sono infatti

molti gli immobili privati che versano in stato di abbandono. I proprietari degli immobili vuoti denunciarono Sandro Medici ma nel Luglio 2011 il Tribunale di Roma si pronunciò a favore del Presidente del X Municipio e degli altri due presidenti che negli anni avevano condiviso l'iniziativa, stabilendo che **espropriare l'uso di immobili sfitti per contrastare l'emergenza abitativa non è reato.**



NUOVE GENERAZIONI DI COOPERATIVE INDIVISE A DIRITTO D'USO



Le cooperative edilizie di abitazione hanno lo scopo di assicurare ai soci una locazione indeterminata, a condizioni e prezzi più vantaggiosi di quelli di mercato e con criteri sostenibili. La cooperativa deve realizzare il progetto edilizio in tutte le sue fasi: acquisire un'area fabbricabile (spesso ceduta dal comune sulla base di progetti sociali), presentare e ottenere l'approvazione di un progetto edilizio, realizzare i lavori. ENTREPATIOS è una delle tante cooperative nate in Spagna negli anni successivi alla crisi economica, nell'ambito del dibattito sui beni comuni urbani. Propone che i soci non siano proprietari, ma possano accedere alla casa tramite diritto

d'uso indiviso, indeterminato, trasferibile ed economicamente accessibile.

<https://entrepatrios.org/el-proyecto/>



PUNTI CHIAVE

Il punto forte di queste pratiche è puntare sul riuso del patrimonio disponibile e differenziare le forme di accesso alla casa e agli spazi urbani, fuori da una logica dicotomica o pubblico o privato. È necessario rilanciare l'affitto sociale e penalizzare l'uso anti-sociale e speculativo dell'abbandono degli edifici. Le idee ci sono e sono tantissime. Serve solo la volontà politica e la credibilità delle istituzioni nell'amministrazione e nel governo delle risorse pubbliche.



QUESTIONI APERTE

Nei paesi dell'Europa del Sud con un alto tasso di proprietari, la soluzione al problema abitativo non può prescindere dal dialogo attivo e dalla partecipazione dei piccoli proprietari. In questi paesi non vi sono meccanismi giuridici di controllo degli immobili vuoti, ma è diventato cruciale trovare strategie per contrastare l'abbandono a fini speculativi. La penalizzazione dell'uso anti-sociale della proprietà privata non può essere però lasciata ai meccanismi di tassazione, che potrebbero rappresentare un'esposizione insostenibile per i piccoli proprietari e in generale per i cittadini delle città dell'Europa del Sud definiti poveri per reddito, ma ricchi perché possessori di una seconda casa come bene di investimento. **Una coalizione tra inquilinato e piccoli proprietari potrebbe assorbire la domanda sociale di abitazione? Sarebbe possibile differenziare le norme tra grandi e piccoli proprietari? Come stabilire questa soglia?**

L'affitto equo. È possibile rivedere la regolamentazione degli affitti nelle città dell'Europa del Sud?

Nei paesi dell'Europa del Sud sono stati eliminati i meccanismi di regolamentazione degli affitti, in particolare in Italia e in Spagna negli anni '90, e poi ancora in Portogallo negli anni successivi alla crisi economica. In Grecia non sono mai esistiti. La regolamentazione dell'affitto è stata considerata problematica perché irrigidiva il mercato e produceva mercato nero. Sarebbe possibile riprendere il ragionamento attorno a una misura impopolare in paesi con un'alta

1.2 MISURE DI SECONDA SOGLIA PER PREVENIRE L'ESPULSIONE

Le misure di seconda soglia riguardano alcuni gruppi di popolazione a rischio di espulsione e intervengono per mitigare l'incidenza del costo della casa sui redditi oppure per proporre misure anti-sfratto. I sussidi si sono dimostrati insufficienti rispetto alle necessità, mentre si fanno strada proposte come i contratti informali di solidarietà, e aumentano le richieste di moratoria sugli sfratti.

A) PREVENIRE LO SFRATTO



SUSSIDI

Una pratica interessante è quella del **Buono casa** introdotto a Roma e molto criticato, per cui il Comune paga per 5 anni l'affitto a prezzo di mercato a piccoli (o medi) proprietari disposti ad affittare a canoni concordati a persone in emergenza abitativa. Una misura che però non ha trovato consenso: tra i piccoli proprietari, per la scarsa fiducia nelle istituzioni e nella continuità nell'erogazione del fondo; tra coloro che vivono in emergenza abitativa, perché il fondo non garantisce una risposta stabile nel tempo e rappresenta un implicito sussidio alla rendita. In Italia è stato introdotto un fondo nazionale specifico per mitigare gli sfratti, **fondo Morosità Incolpevole**, che proponeva di destinare degli aiuti finanziari per il pagamento della morosità in caso di sfratti. Per provare l'**incolpevolezza** bisogna dimostrare la perdita del lavoro per licenziamento, la riduzione dell'orario di lavoro, la cassa integrazione ordinaria o straordinaria, il mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici o la cessazioni di attività libero-professionali. Inoltre bisogna avere un'ingiunzione di sfratto in corso. Il fondo però non intercetta come dovrebbe i lavoratori precari e la sua implementazione è stata troppo lenta per prevenire gli sfratti in fase di giudizio. Al 2020 il Bonus Casa è una pratica istituzionale ancora vigente ma non essendo finanziato il fondo, di fatto non è ottenibile.



RINEGOZIAZIONE DEL MUTUO

La **Rinegoziazione del mutuo** è possibile sia in Spagna, nell'ambito del decreto reale e del Código de Buenas Practicas, sia in Grecia, con **alcune limitazioni** sul valore degli immobili e sul comportamento dei soggetti debitori. In Italia è possibile, per Legge Nazionale (Legge 7/2007 e s.m.i e Legge 221/2012) e in base al diritto dei consumatori e alla libera concorrenza, rinegoziare il mutuo e spostarlo in un altro istituto di credito che offre tassi più vantaggiosi.



MORATORIA ANTI-SFRATTO

La **Moratoria anti-sfratto** è una sospensione di un diritto acquisito per questioni eccezionali. In Italia è il prefetto a stabilirne i termini. La legge sulla casa prevede una moratoria degli sfratti per categorie vulnerabili. Una soluzione è stata proposta a Milano nell'ambito di un **protocollo di intesa tra Prefetto, Comune e Edilizia Residenziale Pubblica**, per alloggiare in edilizia residenziale pubblica chi è sotto sfratto. In Spagna non esiste una vera e propria moratoria: il discorso anti-sfratto è un discorso politico nell'ambito del nuovo municipalismo e una pratica di disobbedienza civile molto radicata. In Grecia, la protezione della prima casa è stata abolita con il terzo memorandum d'intesa con l'Unione Europea e il discorso anti-sfratto si è sviluppato come discorso anti-pignoramento.



ALTRI CASI

SOLIDARITY FOR ALL

...



PUNTI CHIAVE

Fermare gli sfratti è a tutti gli effetti una pratica anti-gentrification.

In termini di spesa e coesione sociale, sostenere l'affitto e prevenire gli sfratti è una pratica più conveniente di quanto sia la presa in carico dell'emergenza abitativa. È stato provato che il costo delle misure di prevenzione di seconda soglia è sette volte minore di quello necessario a rialloggiare l'emergenza e a produrre servizi adeguati per le persone senza fissa dimora. In alcuni casi, con la mediazione adeguata, anche i piccoli proprietari potrebbero trarne vantaggi: per esempio affittando, a canone concordato e con la garanzia delle istituzioni, a chi è in emergenza abitativa.



PUNTI DEBOLI

Disponiamo di una varietà di sussidi erogati a intermittenza, spesso di natura emergenziale e inadeguati alle necessità. Le misure di seconda soglia sono un buco nell'acqua senza quelle di prima soglia. In Spagna e in Italia non sembrano diminuiti i costi dell'affitto se paragonati ai redditi e andrebbero regolamentati alla luce dei redditi delle famiglie.

1.3 MISURE DI TERZA SOGLIA IN CASO DI SFRATTO

Normalmente si considerano misure di terza soglia l'invio della persona sfrattata o in grave disagio abitativo in strutture temporanee di proprietà comunale. La pratica è stata recentemente implementata a Madrid. Il caso della città di Roma però esemplifica quanto queste misure siano inadeguate allo scopo. In assenza di edilizia residenziale pubblica è venuto meno il principio transitorio, che prevedrebbe un successivo assorbimento dell'emergenza abitativa in abitazioni stabili. Inoltre in queste pratiche si sono insinuate forme gravi di speculazione dell'emergenza e della marginalità sociale.

In altri paesi le misure anti-gentrification hanno riguardato l'inserimento di norme per la tutela di single home hotels per persone sole residenti. Nei paesi mediterranei è invece consuetudine che siano le reti familiari a sopperire ai bisogni di chi si trova in emergenza abitativa.

A) PRENDERSI CURA DEGLI ESPULSI



REINSERIMENTO DELLE PERSONE SENZA FISSA DIMORA

In Grecia, in assenza di misure di prevenzione e di edilizia residenziale pubblica, lo sfratto può portare a una condizione di senza fissa dimora. Un'emergenza sociale che vede coinvolte organizzazioni non governative che si occupano di strutture diurne, ostelli e pratiche di reinserimento abitativo (Praxis, Klimaka, Human Humans)



ALTRI CASI:

HOUSING FIRST

ABITAZIONI TEMPORANEE

OSSERVATORIO ROMANO ANTI-RAZZISTA

2. MITIGAZIONE E PARTECIPAZIONE



FAMIGLIE DI PRATICHE

MISURE ED AZIONI

CASI

2.1 GESTIRE IL VALORE COLLETTIVO DELLA CITTÀ

A) VALUE CAPTURE: GESTIRE DELLA RENDITA IMMOBILIARE UBANA IN AREE CONSOLIDATE DELLA CITTÀ

B) VALUE CAPTURE E ALLOGGI SOCIALI

C) RIDURRE/RINEGOZIARE I DIRITTI EDIFICATORI CONCESSI IN EPOCHE PREGRESSE

RIDURRE I DIRITTI EDIFICATORI

2.2 PROTEGGERE LE AREE SOGGETTE A PRESSIONI SPECULATIVE

A) INTRODURRE MORATORIE TEMPORANEE ANTI EDIFICAZIONE

B) TUTELARE I BENI ARCHITETTONICI E AMBIENTALI NELL'INTERESSE DELLE COMUNITÀ

AGIRE PER TEMPO. LA TRISTE SORTE DELLA EX BASTIANELLI

AMPLIARE IL CONCETTO DI VINCOLO AGLI SPAZI VERDI URBANI

UTILIZZARE IL PATRIMONIO E ANTICHE TIPOLOGIE EDILIZIE PER ESPERIENZE DI CO-HOUSING

C) GOVERNARE I CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO, PRESERVARE IL PICCOLO COMMERCIO E I RITMI DELLA VITA NEI QUARTIERI

GESTIRE IL CONFLITTO TRA VALORE D'USO E VALORE DI SCAMBIO

TURISTI E RESIDENTI, QUALE EQUILIBRIO

ASSEMBLEA DE BARRIS PER UN TURISME SOSTENIBILE (ABTS)

2.3 PARTECIPAZIONE E CONFLITTO

ESPERIENZE DI AUTOVERNO E DIRITTO SORGIVO

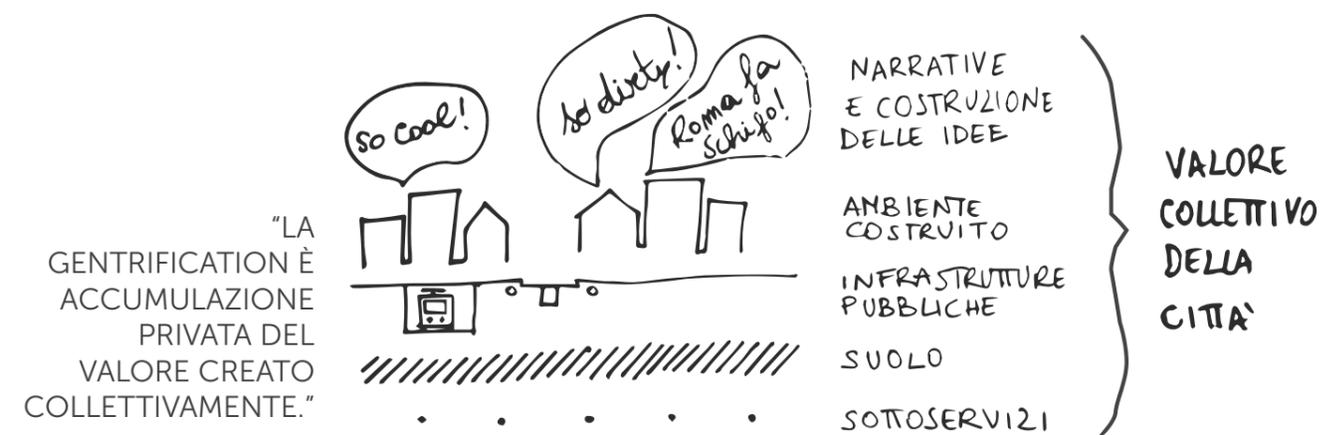
2. MITIGAZIONE E PARTECIPAZIONE

Vanno sotto la famiglia della mitigazione le pratiche di mediazione svolte dall'urbanistica e dal governo della trasformazione. Partiamo dal presupposto che la trasformazione urbana, soprattutto quando prevede nuova edificazione, produce impatti a lungo termine sul territorio ed esternalità negative, inclusi i conflitti tra usi dello spazio, che devono essere governate. Ammettiamolo, la trasformazione urbana non è di per sé una pratica sostenibile: consuma suolo, materie prime, acqua, energia. Può essere resa sostenibile solo attraverso meccanismi di concertazione e mitigazione degli impatti, mediazione degli interessi privati con quelli generali e processi di partecipazione. Le leggi che impongono che ogni trasformazione debba generare servizi d'interesse generale e (a rigor di logica) oneri in grado di ripagare le opere di urbanizzazione esistono, seppur in modo diverso, nei diversi paesi e ben esemplificano la natura dell'urbanistica come pratica di mediazione tra interessi. Tuttavia, negli ultimi decenni, l'urbanistica non ha svolto bene il suo compito perché ha ceduto spesso a interessi speculativi. Gestire una trasformazione complessa, nell'ottica della mitigazione degli impatti che genera sul territorio, non è un'impresa impossibile, ma serve una visione politica. Ecco alcune questioni.

2.1 GESTIRE IL VALORE COLLETTIVO DELLA CITTÀ

A) VALUE CAPTURE: GESTIRE LA RENDITA IMMOBILIARE URBANA IN AREE CONSOLIDATE DELLA CITTÀ

Quando trattiamo di pratiche di contrasto alla gentrificazione non si può non parlare di gestione della rendita immobiliare urbana, spesso descritta come meccanismo del 'value capture', ossia del valore prodotto dalle infrastrutture collettive. In alcuni paesi esistono leggi nazionali e/o esperienze locali che consentono al soggetto pubblico la prelazione nell'acquisto dei suoli e/o di beni immobili in aree da trasformare, riurbanizzare o adattare a nuovi usi.



B) VALUE CAPTURE E ALLOGGI SOCIALI

Si è consumato troppo suolo e da tempo l'urbanizzazione si concentra nelle aree più centrali da riqualificare. Ciò pone questioni concrete di value capture in quasi tutti i paesi dell'Europa del Sud. Spesso, al posto del value capture, il valore prodotto dalla trasformazione viene 'scambiato' con quote di edilizia sociale mediante l'istituzione di fondi immobiliari *ad hoc*. Si tratta però di esperienze ancora sperimentali, messe in campo in un'epoca di tagli alla spesa pubblica, in cui si è fatto strada anche il processo di finanziarizzazione della casa. Queste esperienze non riescono ad assorbire la crescente domanda di abitazioni sociali. Vanno piuttosto in questa direzione le esperienze di **auto-recupero**, che prevedono una filiera di produzione edilizia in cui si abbattano i margini speculativi.

C) RIDURRE/RINEGOZIARE I DIRITTI EDIFICATORI CONCESSI IN EPOCHE PREGRESSE

La vera difficoltà non sembra più essere solo quella della rendita ma anche quella della rendita potenziale. In altri termini, siamo di fronte all'esigenza di porre un freno ai meccanismi speculativi resi possibili da diritti edificatori concessi in epoche pregresse di credo sconfinato nello sviluppo edilizio.



RIDURRE I DIRITTI EDIFICATORI

Lo ha fatto di recente la città di Madrid, sbloccando un'ambiziosa operazione urbanistica l'Operacion Chamartin, dichiarata dal tribunale superiore di Madrid non conforme alla legge del suolo del 2007, riducendone i diritti edificatori, il capitale di investimento e rivedendo le priorità strategiche del progetto. L'operazione prevede 17.000 abitazioni di cui però solo il 10% protette (edilizia sociale). I diritti edificatori sono un prodotto collettivo e in quanto tali devono poter essere rivisti dalla collettività.

2.2 PROTEGGERE LE AREE SOGGETTE A PRESSIONI SPECULATIVE

A) INTRODURRE MORATORIE TEMPORANEE ANTI-EDIFICAZIONE

Come misuriamo un comportamento predatorio e le intenzioni di speculare su specifiche aree? È facile, basta incrociare i dati: l'aumento del costo delle abitazioni, il numero di concessioni edilizie, il numero di sfratti esecutivi, l'aumento relativo dei costi dell'affitto, e infine le cancellazioni all'anagrafe di residenti all'interno di un perimetro stabilito o di un dato territorio. La prossimità a funzioni d'interesse metropolitano e regionale (ad esempio le Università) e a progetti infrastrutturali (come metropolitane e stazioni) sono di per sé fattori che facilitano le pressioni speculative.

B) TUTELARE I BENI ARCHITETTONICI E AMBIENTALI NELL'INTERESSE DELLE COMUNITÀ

È possibile ipotizzare che le aree libere presenti nei quartieri e nelle aree consolidate sulle quali giacciono diritti edificatori pregressi siano soggette a un regime speciale e che la loro destinazione d'uso sia oggetto di una genuina partecipazione delle comunità insediate localmente? A questo fine potrebbe essere utile il **ricorso preventivo, e in ogni caso nei tempi previsti dalla normativa vigente** e in chiave sociale, al **vincolo architettonico, paesaggistico e ambientale** per discutere sul futuro sviluppo di aree libere di proprietà privata che insistono su aree con una forte pressione speculativa, in cui si scontra il diritto d'uso con il diritto di proprietà.



PUNTI CHIAVE

Rivedere i diritti edificatori e le concessioni, ripensare le trasformazioni di cui abbiamo realmente bisogno, nell'ottica di un piano diffuso di manutenzione del patrimonio, è la sfida dell'urbanistica come pratica di mitigazione.



AGIRE PER TEMPO, LA TRISTE SORTE DELLA EX BASTIANELLI



Nonostante l'intera area del quartiere di San Lorenzo sia inserita nella "Carta delle Qualità" il quartiere non è interamente sottoposto a tutela. Si sono susseguiti negli ultimi anni tentativi di realizzare nuove residenze nei vuoti provocati dai bombardamenti e su antiche aree industriali dismesse ma censite quali esempi di archeologia industriale. Nel 2012, ad esempio, il Comune di Roma ha rilasciato alla Sabelli Trading s.r.l. l'autorizzazione di demolizione e ricostruzione del complesso edilizio Ex Fonderie Bastianelli (edificato nel 1908 e censito come esempio di archeologia industriale) e il permesso di realizzare un progetto di mini-residenze su quattro

piani e due di parcheggi interrati. Nell'aprile 2013 la

fonderia viene occupata dagli attivisti del collettivo Communia Roma, sgomberati a ferragosto dello stesso anno, sgombero in seguito al quale gli attivisti hanno occupato i locali delle ex officine Piaggio, in via dello Scalo San Lorenzo. In seguito, nel maggio 2014, la fonderia viene demolita dai proprietari. Il 9 aprile 2015 però – ormai fuori tempo massimo – il Tar del Lazio accoglie il ricorso presentato dalla Libera Repubblica di San Lorenzo e annulla il permesso a costruire rilasciato alla Sabelli Trading. Il Tribunale ha infatti rilevato l'irregolarità dell'iter di rilascio del permesso, in particolare per l'assenza del parere della Sovrintendenza ai Beni Culturali sulla demolizione. Inoltre "L'amministrazione – si legge nella sentenza del Tar – avrebbe dovuto procedere a una compiuta e accurata disamina delle ricadute sul tessuto urbano esistente, riconoscesse alla realizzazione dell'intervento, nel rispetto, tra l'altro, dell'interesse pubblico inerente il mantenimento e la conservazione dei caratteri di rilevanza storico-culturale della Città di Roma". Da ormai circa un anno, i lavori alle ex fonderie sono ripartiti, tra le proteste dei residenti che hanno lamentato problemi di stabilità negli edifici circostanti l'area dei lavori. L'obiettivo, sempre lo stesso. Miniappartamenti.

www.communianet.org

<http://www.liberarepubblicadisanlorenzo.it/>



AMPLIARE IL CONCETTO DI VINCOLO AGLI SPAZI VERDI URBANI



Il lago dell'ex SNIA, dichiarato monumento naturale dalla comunità del quartiere prenestino, è uno specchio d'acqua artificiale, alimentato da una fonte sorgiva, nato casualmente durante i lavori di fondazione di un centro commerciale nell'area dell'ex Stabilimento della Snia Viscosa. Già prima della nascita del lago i comitati di quartiere avevano presentato un esposto-denuncia sulla concessione edilizia rilasciata sull'area. Il giudizio penale accerterà la falsificazione della planimetria sulla quale si era basata la concessione che verrà successivamente annullata dalla Regione. Negli

anni si sono susseguiti diversi tentativi di speculazione su differenti parti dell'area, favoriti da una non chiara determinazione del quadro vincolistico e spesso da una silente complicità da parte delle amministrazioni. Dal 2014 i diversi comitati sono riusciti a ottenere l'apertura dell'area pubblica dello stabilimento e del lago. Fondamentale nella lotta è stato il tempismo con cui i movimenti si sono mossi per prevenire i diversi tentativi di speculazione e sventare sul nascere qualsiasi iniziativa non chiara e concordata da parte della proprietà.

<https://lagoexsnia.wordpress.com/2014/07/25/644/>

https://www.youtube.com/watch?v=Dcb_Thrq2P8



ALTRI CASI

...



UTILIZZARE IL PATRIMONIO E ANTICHE TIPOLOGIE EDILIZIE PER ESPERIENZE DI CO-HOUSING



La 'corrala' è una tipologia costruttiva di infravivienda tipica dell'architettura popolare di Lavapies e di diversi quartieri di Madrid, caratterizzata da grandi ballatoi e corti interne spesso adibite a spazi comuni. Venne considerata inadeguata alla luce delle esigenze dell'abitare degli anni '70, in quanto gli alloggi erano piccoli e spesso sprovvisti di servizi. Molte 'corralas' furono dunque demolite mediante dichiarazione di rovina per far posto a una più moderna edilizia sociale. L'edificio denominato Kambalache è un esempio di questa tipologia di edificio storico nel

quartiere Lavapies di Madrid. Per circa 10 anni il proprietario dell'immobile ha fatto sistematiche pressioni per cacciare gli abitanti dall'edificio, usando come scusa una dichiarazione di rovina mai ufficialmente documentata. Nel 2011 un gruppo di persone decide di recuperare l'immobile e stipula un accordo con il proprietario. Successivamente però l'edificio viene acquisito da un istituto di credito. L'accordo stipulato con gli inquilini non verrà rispettato dai nuovi proprietari, che porteranno Kambalache in un processo legale nel tentativo di svuotare l'edificio, demolirlo e ricostruire. Gli abitanti hanno portato avanti una battaglia per difendere la corrala e il suo modello di vita comunitaria, anche tramite la formazione di assemblee come Corralas Despiertas. L'obiettivo è quello di far conoscere e pubblicizzare la corrala come modello abitativo e suscitare interesse nella comunità locale. Alla fine gli occupanti di Kambalache hanno accettato una proposta di buonuscita da parte della banca che è stata devoluta a tutti i movimenti sociali.

<https://kambalache.noblogs.org/kambalache-2015/>

C) GOVERNARE I CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO, PRESERVARE IL PICCOLO COMMERCIO E I RITMI DELLA VITA NEI QUARTIERI

Un importante fattore del cambiamento in atto nei quartieri è determinato dai cambi di destinazione d'uso e dell'offerta commerciale che si orienta verso utilizzatori potenziali. Ristoranti, bar, locali per l'intrattenimento notturno trovano posto in quartieri popolari in cui esiste una riserva di spazi abbandonati e pronti al riuso. Spesso le nuove attività sono frutti di iniziative private nell'ambito della sharing economy e nuove start-up considerate vitali per l'economia urbana. Questo ci mette di fronte ad un paradosso. In quali contesti e sulla base di quali premesse è opportuno incoraggiare l'iniziativa di impresa nell'ambito della sharing economy? E cosa intendiamo esattamente per sharing economy?

Anche il **turismo**, in aree un tempo popolari o nei centri storici, è aumentato come esito di iniziative private, di brandizzazione e di promozione dell'esperienza urbana. Il presidente del primo municipio di Madrid si è espresso chiaramente: anche più che la gentrification, il turismo rappresenta un problema concreto di governo. Cosa fare? Differenziare e allargare il turismo ad altri luoghi? Porre un freno? Le stesse domande se le stanno ponendo politici e classi dirigenti di altre città. È possibile ipotizzare un equilibrio tra residenti, turisti e lavoratori? Si possono governare i cambi di destinazione d'uso, da residenziale a turistico e/o a uffici? Come preservare il tessuto commerciale e il ritmo di vita dei quartieri?



QUESTIONI APERTE

Sebbene lo strumento del vincolo e della conservazione sia importantissimo, non si è rivelato sufficiente. Il vincolo infatti è una forma di tutela della qualità urbana, ma non è di per sé sufficiente se non è accompagnato da una programmazione per la gestione delle risorse pubbliche.



GESTIRE IL CONFLITTO TRA VALORE D'USO E VALORE DI SCAMBIO



Il Solar di Lavapiés, un lotto di proprietà privata in un quartiere densamente abitato e interessato da forti pressioni speculative a Madrid, è il classico caso di un conflitto tra valore d'uso e valore di scambio di un bene. Negli anni 2000 lo spazio è stato recuperato dalla comunità locale come giardino collettivo. Ma sul suolo insiste il diritto edificatorio di un proprietario che intende costruire un hotel, in uno dei quartieri che sta progressivamente diventando meta del turismo notturno e alternativo. L'Asamblea Popular de Lavapiés e altri movimenti sociali attivi a Madrid hanno protestato utilizzando lo slogan 'Aquí se gentrifica', chiedendo che vengano fermati i lavori e istituito uno spazio per la collettività. Lo stesso accade in un lotto non molto lontano, dove oggi insiste uno dei pochi parchi pubblici dell'area, ampiamente frequentato dai residenti.



ASSEMBLEA DE BARRIS PER UN TURISME SOSTENIBLE (ABTS)

L'Assemblea dei quartieri per un turismo sostenibile è un insieme di entità e collettivi di diversi quartieri di Barcellona che da tempo porta avanti un lavoro di denuncia, critica e mobilitazione contro il discorso dominante sul turismo nella città, basato sulla cosiddetta 'marca Barcellona', cioè la promozione istituzionale della città come mèta turistica o per congressi e grandi eventi internazionali. Sin dalle Olimpiadi del 1992, il turismo è stato utilizzato dalle classi dominanti urbane come strumento per imporre trasformazioni impopolari e distruttive nei confronti dei quartieri più emblematici della città, specialmente (ma non solo) nel centro storico. La tendenza alla turistificazione di tutti gli spazi è aumentata con la celebrazione di un fantomatico 'Fòrum Universale delle Culture' nel 2004, promosso dall'amministrazione socialista del sindaco Joan Clos; il turismo da allora non ha fatto che diventare più invadente, portando di fatto allo svuotamento del centro storico dai residenti e dai commerci tradizionali attraverso l'aumento esponenziale dei prezzi. Neanche l'amministrazione di Barcelona en Comú, nata dalle proteste del 2011, è riuscita ad attuare politiche che invertano questa tendenza: grandi eventi come il Barcelona Mobile Congress, il Sonar o il Primavera Sound sono ancora considerati dei tesori economici da custodire per l'amministrazione e per settori molto rilevanti del mondo imprenditoriale, nonostante il loro impatto sociale su intere aree urbane (rispettivamente, per i quartieri di Sants, del centro storico, e di Poblenou).

<https://assembleabarris.wordpress.com/>



TURISTI E RESIDENTI, QUALE EQUILIBRIO?



Nelle città con una forte attrattiva turistica, la possibilità di preservare i ritmi di vita dei quartieri è spesso minata dall'arrivo di nuovi interessi economici legati al turismo. L'esempio più lampante in Italia è probabilmente quello di Venezia, una città che, come denunciato dal "Gruppo 25 Aprile", perde sempre più residenti ogni anno, sprofondando sotto il peso delle masse di turisti. Il Gruppo si scaglia prevalentemente contro i cambi di destinazione d'uso da residenziale a turistico. Inoltre, ad oggi si registra una scarsità di appartamenti in affitto, risucchiati nel circuito AirB&B.

<https://gruppo25aprile.org/>



PUNTI CHIAVE

L'urbanistica non può che essere una prassi anti-espulsione. Esistono le competenze, gli strumenti e le conoscenze per regolamentare le trasformazioni a vantaggio di un progetto sociale della città. Spesso le idee arrivano da iniziative di autogoverno e da alternative per la gestione del patrimonio. Una prassi di mitigazione dovrebbe fare proprie le istanze che esprimono un bisogno collettivo e si fanno portavoce delle istanze degli ultimi e di coloro che sono a rischio di espulsione.



QUESTIONI APERTE

La tecnica non basta. Il tipo di dispute e di conflitti in atto nei quartieri oggetto di processi di gentrificazione si risolve solo con una politica pubblica che stia dalla parte dei cittadini, dei più

2.3 PARTECIPAZIONE E CONFLITTO

La partecipazione della popolazione è vitale per la democrazia, per la città e per l'urbanistica. Ma nella trasformazione urbana questa parola è diventata un feticcio istituzionale, perché non si assume mai il conflitto come base per l'azione. La 'partecipazione cittadina' è diventata una prassi che anestetizza il conflitto anziché assumerne i termini.

C'è anche chi parla di 'espulsione dalla partecipazione', quando i percorsi partecipativi tendono ad annullare i conflitti o addirittura a escludere dalla consultazione le voci più conflittuali e antagoniste.



ESPERIENZE DI AUTO-GOVERNO E DIRITTO SORGIVO

In caso di privatizzazione, valorizzazione e messa a regime privatistico di beni comuni urbani, il soggetto pubblico perde ogni legittimità nel presentarsi come promotore di percorsi partecipativi; in questi casi non può che ampliarsi la base della partecipazione nella forma dell'autorganizzazione e del conflitto. Va in questa direzione il percorso partecipativo messo in atto a Roma dalla piattaforma di movimenti e spazi sociali 'Decide Roma', per la scrittura della carta dei beni comuni, in risposta allo sfratto generalizzato di spazi sociali, corpi intermedi, associazioni che occupano a vario titolo il patrimonio comunale.

La partecipazione ai processi di autogoverno è inclusiva e promuove percorsi che combattono la stigmatizzazione e l'emarginazione delle comunità resistenti. Recentemente, tutti coloro che, con le loro pratiche, hanno contribuito a trovare soluzioni abitative alternative o offrono servizi di grande interesse sociale e di prossimità, come le occupazioni a scopo abitativo e gli spazi sociali, sono stati oggetto di processi di criminalizzazione ad hoc, anche funzionali alla logica dell'espulsione e all'allontanamento dai luoghi in cui sono insediati e fanno attività.

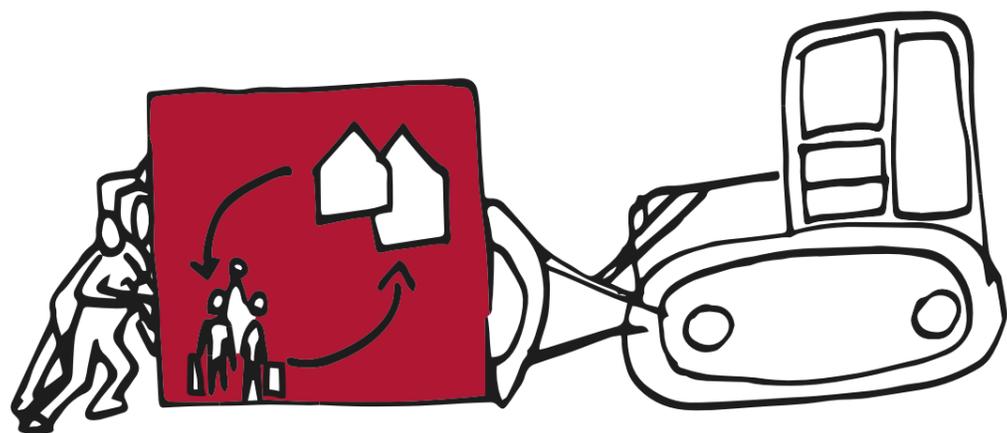
<http://www.decideroma.com/carta1>



QUESTIONI APERTE

Quale forma di partecipazione e quali processi costituenti sono utili in contesti di gentrificazione? Qual è il reale peso delle comunità insediate contro i diritti edificatori di singoli? O contro la miopia delle istituzioni?

3. DISOBEDIENZA CIVILE E PRODUZIONE COLLETTIVA DELLA CONOSCENZA



FAMIGLIE DI PRATICHE

MISURE ED AZIONI

CASI

A) CONTRONARRATIVE E PRODUZIONE COLLETTIVA DELLA CONOSCENZA

AUTOPRODUZIONE VIDEO INDIPENDENTI E INCHIESTE GIORNALISTICHE
MAPPATURE CRITICHE

B) CONTROPROPOSTE

PIANI ALTERNATIVI
REPENSAR BONPASTOR

C) PRATICHE ANTI-SFRATTO IN ASSENZA DI UN QUADRO LEGISLATIVO

IL MOVIMENTO ANTI-AUSTERITY E CONTRO LE ASTE PUBBLICHE
SOLIDARIETÀ VERTICALE
SOLIDARIETÀ ORIZZONTALE
MUTUO AIUTO, STOP SFRATTI E ALTERNATIVE
I SINDACATS DE L'HABITATGE IN CATALOGNA
PROTESTE CONTRO LE BANCHE E SOSTEGNO AI RESIDENTI A RISCHIO SFRATTO NELLA CAROVANA PER IL DIRITTO ALLA CASA

D) VIVERE IL CONFLITTO E DIRITTO ALLA CASA

BANDIRE OGNI FORMA DI DISCRIMINAZIONE E RED LINING
LEGGE PER L'EMERGENZA ABITATIVA, RECUPERARE E CREARE NUOVI ALLOGGI
DA OKUPACIÓN A RECUPERACIÓN

3. DISOBEDIENZA CIVILE E PRODUZIONE COLLETTIVA DELLA CONOSCENZA

In tempi di limitate aspettative politiche, crisi delle istituzioni, austerità e recessione economica, le forme di prevenzione e mitigazione attuate dalle autorità politiche sono per lo più inesistenti e inadeguate nei confronti delle forze che caratterizzano l'attuale **regime di espulsione**.

La crisi ha ristretto le maglie dei diritti di cittadinanza così come quelle dell'opposizione. Di conseguenza, si allarga la base del conflitto, delle pratiche di disobbedienza civile e di produzione collettiva della conoscenza.

Aumentano anche le pratiche veramente creative, quelle che ironicamente provano a scardinare i meccanismi dell'austerità come disciplina del rigore e della norma.

A) CONTRONARRATIVE E PRODUZIONE COLLETTIVA DELLA CONOSCENZA

Fanno parte delle pratiche di resistenza creativa le forme di produzione collettiva della conoscenza, pratiche informate sulla natura complessa dei processi di espulsione che producono delle narrazioni critiche.

Rendere visibile il fenomeno di gentrification a partire dalle sue contraddizioni e offrire una descrizione di questo processo che assuma il punto di vista di chi è sotto sfratto: sono queste le parole d'ordine delle strategie che provano a informare sul tema.

Si tratta di pratiche creative, ironiche, autoriflessive, che hanno come obiettivo quello di produrre una consapevolezza diffusa e collettiva sull'espulsione urbana e sulle sue cause. Lo humour è spesso utilizzato come chiave per decostruire alcuni luoghi comuni e falsi miti quali: il mito che la trasformazione e la rigenerazione urbana portino di per sé benefici incondizionati alle comunità insediate; la cultura del mattone, del "quando l'edilizia va, tutto va!" e del "una società di proprietari è una società più stabile"; la convinzione che chi non riesce a pagare l'affitto o il mutuo per mancanza di possibilità e lavoro ne sia direttamente responsabile.



AUTOPRODUZIONE DI VIDEO INDIPENDENTI E INCHIESTE GIORNALISTICHE

Disponiamo di numerosi video prodotti con l'obiettivo specifico di denunciare le cause del fenomeno di gentrification e dell'espulsione, oppure prodotti con l'obiettivo di sensibilizzare le popolazioni locali. Un esempio è "Ficción inmobiliaria" del collettivo Left Hand Rotation, che interpreta il processo di gentrification a partire dal cinema che, fin dagli anni settanta, ha provato a rappresentare questo tema; oppure "Gentrificación no es un nombre de señora", dello stesso collettivo, che prova a introdurre ironicamente il tema tra gli abitanti più anziani di un quartiere. Anche la Plataforma de Afectados por la Hipoteca ha una sua precisa strategia mediatica. Nel video "SI SE PUEDE. Siete dias en PAH Barcelona" si descrive la piattaforma e le ragioni del movimento. Sul tema dello sfratto per insolvenza del mutuo ha avuto una risonanza nazionale l'inchiesta di Jordi Evole nel suo programma Salvados, mentre sull'emergenza abitativa in Italia sono famosi i reportage di Riccardo Iacona nel suo programma Presa Diretta.

www.lefthandrotation.com



MAPPATURE CRITICHE

Diversi collettivi stanno producendo mappature critiche che esplicitano le dinamiche in atto a scala di quartiere. Un esempio di questo tipo è la mappa del rischio della Libera Repubblica di San Lorenzo, che sintetizza le demolizioni, le speculazioni e i principali conflitti d'uso in atto nel quartiere San Lorenzo a Roma. Le città dell'Europa del Sud non possiedono una rete di diffusione capillare di dati per produrre mappature critiche esaustive sullo sfratto, ma il gruppo di architetti VIC (Vivero de Iniciativas Ciudadanas) in collaborazione con PAH Madrid ha elaborato la mappa degli sfratti in atto nella città di Madrid.

Un esempio concreto di mappatura, purtroppo difficilmente praticabile nelle città dell'Europa del Sud per la carenza e complessità di dati, è il lavoro di antievictionmappingproject.org di San Francisco, che mostra l'estensione del regime di espulsione (sfratti e privatizzazioni dello spazio pubblico) in seguito al boom dell'economia delle nuove tecnologie e alla conseguente aumento del costo della vita e delle abitazioni in una delle città che fu tra le prime ad introdurre misure anti-gentrification (controllo degli affitti, abitazioni economiche definite single occupancy hotel in zone centrali, community land trust – si veda "cooperative indivise a diritto d'uso").

<http://viveroiniciativasciudadanas.net/2015/03/10/madrid-desahuciado/>

antievictionmappingproject.org

B) CONTROPROPOSTE

I cittadini che abitano in aree a forte pressione speculativa e soggette a gentrificazione vedono il proprio territorio mutare molto velocemente, spesso a causa di progetti di riqualificazione che puntano alla qualità urbana. Un'informazione corretta e puntuale sui futuri progetti consente alle comunità locali di organizzare la forma migliore di partecipazione e discussione sui potenziali impatti dei progetti in atto. Si è già accennato come le istituzioni e la politica non riconoscano alle comunità insediate una competenza in materia di sviluppo. Le comunità locali vengono spesso consultate a decisioni già prese, oppure senza che la partecipazione si risolva in una prassi attuativa. Da qui la preziosa attività di bricolage legale, verifica delle norme, verifica dei pareri messa in campo dagli abitanti dei quartieri in forma organizzata.

I comitati e le assemblee di abitanti sono le antenne di un quartiere e capiscono subito se un intervento è genuino e migliora la vita quotidiana di tutti i residenti oppure se si tratta di un intervento destinato a cambiare drasticamente la fisionomia del quartiere a vantaggio di pochi. Quella tra status quo e cambiamento è una falsa scelta: la vera scelta è tra lo status quo e differenti forme di sviluppo urbano che vengono proposte.



PIANI ALTERNATIVI

La Libera Repubblica di San Lorenzo è un'unione di cittadini e attivisti del quartiere di San Lorenzo a Roma. Ha seguito attentamente il processo di partecipazione di un progetto di riqualificazione per il quartiere e sostenuto Communia Roma contro lo sgombero dalla ex Bastianelli. Insoddisfatti della proposta del comune per la trasformazione del quartiere, che suo malgrado, presenta delle aree potenziali da riqualificare e si trova a fianco di importanti funzioni urbane (università, Stazione ferroviaria), i cittadini hanno prodotto un loro piano alternativo che è anche una richiesta esplicita alle istituzioni di poter rivedere i termini del progetto urbano di cui una prima redazione nel 2007 e una successiva rivisitazione da parte delle istituzioni nel 2014. La proposta alternativa di sviluppo della Libera Repubblica si chiama La Volontà di Sapere e pone alcuni limiti alla speculazione e alcune domande precise sul destino di aree come quella dell'Ex-Dogana che, sventata la trasformazione a centro commerciale, è stata poi affidata da Cassa Depositi e Prestiti direttamente ad un soggetto gestore che ha promosso la brandizzazione delle culture alternative e dell'anima antagonista di San Lorenzo. I cittadini rivendicavano quello spazio invece come sede delle associazioni del quartiere, perché fossero messe in campo pratiche di riuso e gestione condivisa, come spazio pubblico per la cittadinanza. Le richieste dei cittadini sono rimaste di fatto inascoltate, poiché gli immobili esistenti verranno sostituiti del tutto da una nuova edificazione con premialità di cubatura, in forza del Piano Casa regionale. L'Ex-Dogana, dopo esser stata per lungo tempo una sfruttata commercialmente dall'industria dell'intrattenimento, finisce nelle mani del gruppo "Student Hotel", diffuso in tutta Europa, che qui costruirà a breve un hotel privato, con funzioni di studentato full optional, destinato in larga parte a studenti erasmus e professionisti, con funzione di residenza temporanea. La Libera Repubblica di San Lorenzo ha recentemente partecipato al percorso di rigenerazione urbana per l'area di Scalo/Lucani, tristemente assurta all'onore delle cronache in seguito all'omicidio di Desiree Mariottini e da lungo tempo lasciata all'abbandono ed all'incuria. Con un progetto di rigenerazione basato sul verde e sui servizi al quartiere definito mediante assemblee pubbliche e partecipate sul territorio, la Libera si propone di rappresentare un'alternativa reale e credibile a progetti privati che potrebbero costituire l'ennesima speculazione su San Lorenzo.

<http://www.liberarepubblicadisanlorenzo.it/>



REPENSAR BONPASTOR

Il quartiere delle 'casas baratas' del Bon Pastor, costruito nel 1929 nell'estrema periferia di Barcellona, è uno dei più antichi complessi di edilizia pubblica della città. Popolato soprattutto da operai e precari della costruzione provenienti dal sud dello stato spagnolo, durante la guerra civile era stato uno degli spazi emblematici della resistenza urbana. In seguito alla riqualificazione del litorale nord conseguente alla celebrazione del Forum delle Culture, il Comune di Barcellona ne ha decretata la demolizione integrale e la sua sostituzione con un migliaio di appartamenti di nuova costruzione in cui rialloggiare i residenti, promuovendo la contrazione di mutui per acquistare le abitazioni e generando una drammatica frattura sociale sin dalla demolizione della prima 'casa barata' nel 2003. A partire dal 2009, un gruppo di architetture, ricercatori e abitanti del quartiere hanno reagito all'offensiva urbanistica promuovendo un concorso di idee internazionale (autogestito e autofinanziato) per trovare proposte per il quartiere diverse dalla demolizione. Sostenuti dall'International Alliance of Inhabitants (IAI) e da diversi collettivi di Barcellona e di altre città, hanno raggiunto centinaia di studiosi, artisti e collettivi di tutto il mondo, che hanno risposto alla chiamata con idee e progetti di altissimo livello. Le proposte sono state valutate da una giuria internazionale che comprendeva un membro del gruppo anti-sfratti delle Nazioni Unite, un professore di Harvard, e diversi professori e professoressi di architettura e antropologia di Barcellona, e sono state sottoposte al vaglio degli abitanti del quartiere interessati. Tuttavia, le autorità responsabili non hanno tenuto in nessun conto il lavoro prodotto, e l'iniziativa non è riuscita a produrre un'inversione di rotta, nonostante il cambio di governo municipale avvenuto pochi anni dopo. Le proposte prevedevano la possibilità di riabilitare il complesso residenziale come monumento storico, e contemporaneamente l'esproprio di un terreno per costruire appartamenti per gli abitanti che desiderassero lasciare le 'casas baratas', immaginando anche soluzioni cooperative per creare lavoro per gli abitanti del quartiere in un momento di crisi economica. Ma la pressione delle entità bancarie e dei gruppi clientelari interessati alla demolizione si è rivelata più forte.

<http://repensarbonpastor.wordpress.com>

<https://archive.org/details/RepensarBonpastor/mode/2up>

C) PRATICHE ANTI-SFRATTO IN ASSENZA DI UN QUADRO LEGISLATIVO

Mentre la produzione di abitazioni può richiedere tempo e risorse non disponibili, fermare gli sfratti (specie se incolpevoli e dovuti alla crisi), garantire un supporto legale non discriminatorio per discutere eventuali proroghe e termini dello sfratto, mettere gli psicologi dei servizi sociali a disposizione per prendersi cura delle pressioni psicologiche connesse alla perdita della propria abitazione e il supporto delle istituzioni nella ricerca di una soluzione alternativa (si veda misure di seconda soglia), non richiederebbero risorse e competenze aggiuntive a quelle già presenti negli uffici delle istituzioni pubbliche.

Uno sfratto è un evento drammatico. Sradica famiglie, bambini, individui dai loro quartieri, dalle loro conoscenze e comporta un trauma psicologico. Lo sfratto è stato descritto come il meccanismo di riproduzione della marginalità e dell'espulsione sociale.

Anche se le motivazioni dello sfratto possono sembrare simili, ogni caso è un caso a sé. Ha intimamente a che vedere con il vissuto e la vita intima delle persone coinvolte. Per molto tempo l'opinione pubblica ha considerato una persona o una famiglia sotto sfratto direttamente colpevole, o comunque responsabile di un comportamento da criminalizzare. Negli anni della crisi invece è emersa una visione dello sfratto come un evento imprevedibile le cui cause dipendono da fattori strutturali, come la perdita o mancanza del lavoro, da fattori sistemici come la carenza di misure di prevenzione di prima e seconda soglia, e da ragioni interpersonali, come la mancanza di reti di supporto oppure la rottura di una famiglia.

Ma è ormai evidente che dove avvengono gli sfratti si sovrappongono problemi strutturali con interessi particolari di banche e proprietari a godere del valore di scambio (il valore di mercato) di un bene. Non rinnovare un contratto a finita locazione per aumentare gli affitti, porre delle condizioni discriminatorie all'accesso all'abitazione, convertire le residenze a usi turistici o speculativi, sono tutti comportamenti che denotano l'uso delle abitazioni come bene di scambio e di investimento, anziché come bene primario necessario a tutelare un diritto umano.



IL MOVIMENTO ANTI-AUSTERITÀ E CONTRO LE ASTE PUBBLICHE

In Grecia il problema della casa non è nato dalla crisi globale internazionale. È dovuto alle politiche di austerità, che hanno gradualmente spostato la crisi del debito sovrano verso il debito privato. I regimi di tassazione introdotti hanno colpito i ceti medi, oltre ai più poveri, per i quali i debiti contratti per la casa, oppure il mantenimento della casa stessa, sono diventati insostenibili. Sono a rischio dunque i beni privati come la casa, i terreni, le attività imprenditoriali. Per questo è nato un insieme di reti orizzontali, assemblee popolari e organizzazioni accomunate da una linea anti-austerità, con un focus specifico sulla casa e sul pignoramento e vendita all'asta dei beni patrimoniali, che interessa principalmente i proprietari. Le azioni più importanti sono l'interruzione delle aste da parte di gruppi di cittadini, che avviene direttamente nelle diverse circoscrizioni dei tribunali; la disobbedienza fiscale esplicitata dallo slogan "Io (la crisi) non la pago!"; il riaccioccolo della corrente in caso di decurtazione. La richiesta è una moratoria sul debito, l'aggiustamento dei debiti all'attuale valore delle abitazioni, la reintroduzione di una legge che protegga la prima casa. Con le dovute cautele nel riconoscere le specificità dell'opposizione greca e del movimento anti-austerità si vedano per esempio: pleistiriamostop, Kilimandepirone, ellenick alliance anti-auction, Solidarity for all.



SOLIDARIETÀ VERTICALE

Sono pratiche di resistenza e di solidarietà verticale gli accordi informali in atto in molti paesi tra locatario e locatore. Si tratta di esperienze fuori da ogni quadro di riferimento normativo dettate dall'emergenza. Nei casi in cui i proprietari si trovano nell'impossibilità di pagare le tasse sulle utenze (che sono una tassazione indiretta sulla casa), per evitare di diventare morosi o di lasciare la casa vuota, sono disposti a rinegoziare con gli inquilini l'affitto al ribasso in cambio del pagamento dell'utenza. Questo consente di evitare lo sfratto per morosità nel pagamento dell'affitto. Di questi fenomeni però non si hanno dati precisi.



SOLIDARIETÀ ORIZZONTALE

Il movimento anti sfratto coinvolge diverse categorie sociali e di lavoratori. In alcune regioni della Spagna, gruppi come i Vigili del Fuoco e l'Unione dei Fabbri si sono rifiutati di aprire le porte e sfrattare le famiglie che non potevano pagare il mutuo. In Italia invece i Gruppi Allaccio Popolare di notte riaccendono l'acqua agli inquilini che hanno subito un distacco forzoso del servizio per morosità. Anche in Grecia sono in atto pratiche di resistenza per il riaccioccolo della corrente elettrica. Potremmo definire questa pratica una pratica di solidarietà orizzontale.



MUTUO AIUTO, STOP SFRATTI E ALTERNATIVE

La PAH (Plataforma de Afectados por la Hipoteca) è una piattaforma nata in Spagna dopo la crisi finanziaria globale del 2007 ed è attivamente impegnata nel contrasto allo sfratto.

Le persone che avevano perso il lavoro con la crisi e non erano più in condizione di pagare il mutuo hanno subito uno sfratto per insolvenza che ha riguardato più di mezzo milione di persone in tutto lo stato spagnolo. La richiesta e le mozioni presentate dalla PAH si sono poi allargate anche a coloro che sono sotto sfratto perché non possono pagare l'affitto.

La questione spagnola è un'anomalia legata alla legge sui mutui del 1946, alle clausole cosiddette abusive presenti nei rogiti.

La piattaforma agisce su più livelli: da un'assemblea di benvenuto in cui si accolgono coloro che sono sotto sfratto, alla messa in campo di strategie di mutuo aiuto e supporto basate sull'ascolto, fino a campagne per un'iniziativa legislativa popolare e las5delaPAH.

Con la PAH non si è più soli nella gestione del proprio problema abitativo e si cerca una seconda concreta opportunità alloggiativa per chi ha subito uno sfratto e la vendita all'asta della propria casa.

Le strategie cambiano a seconda di chi è il soggetto che sfratta. In caso di grandi proprietari e istituti finanziari si chiede la dacion en pago, la cancellazione del debito in cambio della chiave di casa, un affitto sociale oppure un condono sul debito nel caso in cui la casa sia stata già venduta all'asta.

Se si tratta invece di proprietà pubbliche e semipubbliche si può chiedere di cancellare il debito. In caso di sgombero per occupazione di un bene pubblico, si può chiedere una regolarizzazione e la stipula di un contratto regolare. In caso di sfratto da un piccolo proprietario la situazione è più delicata, e la PAH fa richiesta alle istituzioni di presa in carico del soggetto sotto sfratto o attività di mediazione.

<https://afectadosporlahipoteca.com/>



ALTRI CASI

...



I SINDICATS DE L'HABITATGE IN CATALOGNA



Dopo la vittoria delle elezioni municipali che hanno portato il partito Barcelona en Comú e l'attivista Ada Colau alla guida del Comune di Barcellona, molti militanti di base attivi nei diversi quartieri sono confluiti nelle amministrazioni municipali e di distretto. Come avvenuto con la transizione dopo il franchismo, quest'apertura istituzionale ha rappresentato anche un drenaggio delle energie disponibili nei diversi quartieri e collettivi impegnati nella lotta quotidiana contro gli sfratti. Contemporaneamente,

però, una serie di individualità mobilitate sia dalle proteste del 2011 sia dallo sciopero generale di poco precedente, nonché dalle massicce proteste per l'indipendenza cresciute esponenzialmente a partire dal 2012, sono confluite nella creazione di Sindacati di quartiere per la casa. Solo a Barcellona sono presenti in dieci quartieri e quotidianamente mobilitano abitanti sfrattati o a rischio di sfratto nella difesa delle abitazioni proprie e altrui. Le loro assemblee, che molto spesso si svolgono in locali occupati, possono raggiungere centinaia di membri, e riescono in moltissime occasioni a fermare gli sfratti, semplicemente organizzando i moltissimi vicini e vicine solidali, certi del fatto che prestare aiuto oggi significherà riceverne domani. I sindacati spesso occupano case sfitte dei fondi immobiliari responsabili degli sfratti e vi alloggiano persone in difficoltà, riuscendo ad arrivare a mobilitare settori della popolazione migrante o esclusa che precedentemente era molto poco coinvolta nelle mobilitazioni di base. Ma la violenza della polizia e dei tribunali, sia a livello municipale che regionale e statale, è in crescita: molti membri dei sindacati hanno subito persecuzioni, processi o violenza della polizia. Da rilevare anche il coinvolgimento di imprese di sicurezza privata negli sfratti, una per tutti la compagnia 'Desokupa', che impiega simpatizzanti neofascisti o neonazisti per intimorire gli abitanti, nonché la crescita di fondi 'avvoltoio' speculativi che acquistano enormi quantità di alloggi per sfrattare gli abitanti e affittarli a prezzi maggiori. È nota la campagna che i Sindicats portano avanti sin dal 2018 contro il fondo immobiliare statunitense Blackstone, ormai il principale proprietario immobiliare della città.

Nel dicembre 2019 diversi di questi sindacati si sono uniti nel primo 'Congrès d'habitatge de Catalunya': <https://congrëshabitatge.cat/>.

Organizzazioni simili sono emerse dal 2011 in poi anche in altre parti della penisola iberica: una delle più attive è la Federación anarquista de Gran Canaria e il Sindicato de Inquilinas de Gran Canaria, che oltre a difendere dagli sfratti gli abitanti del centro storico di una delle città più turistiche dell'intero stato e ad occupare case vuote per alloggiare gli sfrattati, producono anche materiali di riflessione e analisi della gentrification di altissimo livello.

<https://sindicathabitatgesantandreu.wordpress.com/>

<https://twitter.com/RavalSindicat>

<https://anarquistasgc.noblogs.org/>

<https://sindicatodeinquilinasgc.noblogs.org/>



PROTESTE CONTRO LE BANCHE E SOSTEGNO AI RESIDENTI A RISCHIO SFRATTO NELLA CAROVANA PER IL DIRITTO ALLA CASA

Tra le varie strategie per aumentare la coscienza politica c'è la denuncia delle pratiche ingiuste proprio nei luoghi dove avvengono le decisioni. Un buon esempio è la protesta del collettivo Stop Despejos nel gennaio 2020 nella sede del Novo Banco, contro lo sfratto di inquilini di case della banca. Il Novo Banco è stato riscattato con circa 4 miliardi di euro di denaro pubblico, in seguito venduto a un hedge fund specializzato nell'eliminazione dei rischi connessi alle operazioni immobiliari, ma che esegue lo sfratto degli inquilini con basso reddito per massimizzare i profitti. Protestare contro il fatto che sia stato usato denaro pubblico per sostenere queste pratiche mette in luce il nesso tra il settore bancario e la finanziarizzazione crescente dell'abitazione, alla radice di tante ingiustizie.

Un altro insieme di attività importanti passa per l'aiuto a chi è a rischio di sfratto. Ad esempio il lavoro di Habita! a Lisbona include l'assistenza presenziale a famiglie economicamente e socialmente vulnerabili che affrontano processi di sfratto o espulsioni. Questo sostegno è realizzato in forma volontaria dai membri dell'associazione, aiutando le famiglie a navigare le complessità dei diritti legali e delle opzioni di alloggio possibili sul breve periodo.

Un esempio finale è quello della Caravana pelo Direito à Habitação organizzata a Settembre 2017 e che ha percorso quindici dei quartieri più vulnerabili del paese. Il suo obiettivo era rendere visibili le lotte per la casa, creare nuove reti di sostegno tra persone in situazione simile, e fare pressioni sui decisori politici perché agiscano.

<https://stopdespejos.wordpress.com/>; <https://sindicatdellogateres.org/>
<https://habita.info/>

Falanga, Roberto et. al. (2018), The 'Caravana pelo Direito à Habitação': Towards a new movement for housing in Portugal?, Radical Housing Journal, 1(1), 171-187.

D) VIVERE IL CONFLITTO E DIRITTO ALLA CASA

I movimenti di lotta per la casa in Italia hanno una lunga storia e sono sempre stati uno strumento di lotta per il diritto alla casa. Le occupazioni sono a tutti gli effetti una pratica anti-gentrification, di resistenza all'espulsione e di produzione di alternative per coloro che altrimenti sarebbero espulsi a causa del costo della vita in città. In seguito a importanti esperienze di occupazione, di beni di proprietà pubblica e privata in abbandono, i movimenti di lotta per la casa a Roma hanno in vari modi tentato il dialogo istituzionale che in alcuni casi ha portato al riconoscimento dell'emergenza abitativa, alla legge sull'auto-recupero (vedi auto-recupero), all'istituzionalizzazione dell'esperienza degli Sportelli diritto (nella forma delle Agenzia Diritti attive in diversi municipi) e, in collaborazione con i sindacati, anche a numerose moratorie anti-sfratto. Negli anni che hanno seguito la crisi, dopo un'occupazione di massa chiamata Tsunami Tour, il movimento sembrava avere un peso specifico nell'agenda delle politiche. Con l'avanzare di politiche di repressione e austerità il clima di dialogo si è però interrotto, sono state introdotte misure specifiche per criminalizzare le occupazioni e i leader dei movimenti e si è ridotto lo spazio dei diritti di cittadinanza. Il movimento di lotta per la casa si è radicalizzato, il loro slogan è diventato: "ogni sfratto sarà una barricata".



BANDIRE OGNI FORMA DI DISCRIMINAZIONE E REDLINING

Il decreto-legge 47/2014 (Piano casa Renzi-Lupi) contenente "Misure urgenti per l'emergenza abitativa" doveva proporre interventi urgenti per far fronte al disagio abitativo. Ha però avuto tutta un'altra faccia, continuando a promuovere privatizzazioni e introducendo misure discriminatorie. L'articolo 5 stabilisce che "chiunque occupa abusivamente un immobile senza titolo non può chiedere la residenza né l'allacciamento a pubblici servizi in relazione all'immobile medesimo". La residenza è però condizione necessaria all'esercizio di alcuni diritti fondamentali sanciti dalla Costituzione. Senza residenza viene infatti negato il diritto di voto, di accesso ai servizi sanitari e scolastici, la possibilità per gli stranieri di ottenere la cittadinanza italiana, il diritto alla distribuzione delle risorse e alla fruizione dei servizi di welfare, impedendo di chiedere l'allaccio dei servizi di energia elettrica, di gas, dell'acqua e della telefonia fissa. Una coalizione nazionale, Abitare nella crisi, si è formata per chiedere, tra le altre cose, l'eliminazione dell'Art. 5.

www.abitarenellacrisi.org



PUNTI CHIAVE

Oggi l'espulsione può riguardare anche il ceto proprietario in crisi e sono in atto interessanti pratiche di solidarietà orizzontale e verticale. La proprietà può essere un asset collettivo se distribuita (come in Grecia) mentre è un grave problema se concentrata in poche mani (come in Spagna). L'esperienza della PAH ha fatto sì che si creasse un dialogo tra diversi profili sociali, ugualmente colpiti dalla crisi, e la formazione di un blocco sociale cosciente della natura della crisi finanziaria globale. La possibilità di rinegoziare il mutuo o rinunciare alla proprietà e optare per l'affitto sociale è una strategia di resistenza contro l'imposizione della finanza.



QUESTIONI APERTE

Il discorso anti-sfratto e anti-action nasce come movimento di proprietari e la sfida più grande è quello di farlo dialogare con il comparto dell'affitto. In Spagna il passaggio da proprietà ad affitto sociale è sembrato a molti inevitabile. È possibile che la protezione del ceto proprietario e del ceto medio possa portare ad una politica pubblica della casa anche in Grecia?



LEGGE PER L'EMERGENZA ABITATIVA, RECUPERARE E CREARE NUOVI ALLOGGI

Le mobilitazioni della rete dei movimenti per la casa, una serie di occupazioni di massa portate avanti tra il 2012 e il 2013 e un lungo accampamento sotto la sede del Ministero delle Infrastrutture hanno condotto a un tavolo di negoziazione tra movimenti, sindacati e Regione Lazio e alla deliberazione n. 18 del 15 Gennaio 2014 "Piano straordinario per l'emergenza abitativa nel Lazio e attuazione del Programma per l'emergenza abitativa per Roma Capitale".

La delibera decreta di destinare al Piano, le risorse residue (257 milioni) del "Fondo Globale Regioni Edilizia Sovvenzionata" (Ex Gescal). Propone inoltre una rilevazione di tre categorie di situazioni di emergenza abitativa presenti sul territorio, alle quali verranno proporzionalmente assegnati gli alloggi realizzati. Le tre categorie sono: coloro che sono in graduatoria in attesa di alloggio ERP, coloro che alloggiano presso i Centri di Assistenza Alloggiativa Temporanea e coloro che vivono in occupazioni di immobili pubblici o privati. La delibera si mostra dunque aperta a riconoscere il valore sociale delle occupazioni. La delibera si è poi bloccata a livello municipale in attesa di un protocollo attuativo.

Al 2020 il protocollo attuativo non è mai arrivato. Dopo una serie di sfratti e sgomberi particolarmente clamorosi (via Curtatone, via Cardinal Capranica) la Regione Lazio ha approvato una serie di emendamenti al collegato di bilancio (20 febbraio 2020) che consentono di superare il livello municipale assegnando alla Regione l'onere di attuare direttamente gli interventi di contrasto all'emergenza abitativa.

http://www.regione.lazio.it/binary/rl_urp/tbl_news/Deliberazione_15_gennaio_2014_n._18.pdf



DA OKUPACIÓN A RECUPERACIÓN

La Obra Social della PAH è una nuova forma di occupazione legittimata dall'emergenza sociale e descritta come pratica di recupero di immobili di proprietà di istituti di credito responsabili degli sfratti per insolvenza di mutuo al fine di ottenere un alloggio ad affitto sociale negli stessi o in altri immobili. Prevede un'organizzazione orizzontale e collettiva alla quale partecipano le persone sfrattate. Il referente a cui chiedere una risposta è l'istituto di credito proprietario. Ad oggi la Obra Social ha ri-alloggiato 2500 persone (si veda il manuale e di disobbedienza civile della Obra Social della PAH). Ha lanciato nel 2015 una campagna, La SAREB es nuestra, che denuncia gli immobili di proprietà di un istituto bancario ricapitalizzato con fondi pubblici, la SAREB appunto, per chiedere che tale istituzione assolva i suoi obblighi di servizio pubblico e che destini ad affitto sociale le abitazioni di sua proprietà. La campagna ha pubblicato online la mappa degli immobili di proprietà della SAREB ad oggi vuoti e inutilizzati e ne propone il recupero mediante Obra Social.

<http://afectadosporlahipoteca.com/>

STAYING PUT

**UN MANUALE ANTI-GENTRIFICATION PER
LE CITTÀ DELL'EUROPA DEL SUD**

Di Sandra Annunziata con Loretta Lees

FINANZIATO DA :

Principal Investigator: Lees,L. Co-Investigator: Annunziata,S. FP7-PEOPLE-2013
Marie Curie Action Fellowship 2014-2016 'AGAPE: Exploring anti-gentrification
practices and policies in Southern European Cities'

Principal Investigator: Lees,L. ESRC Impact Acceleration Account (IAA),
'Towards Anti-gentrification Policy Making in Southern European Cities'