

## **PRESENTAZIONE**

*Nel 2017 e 2018 sono stati pubblicati sul nostro giornale di partito “La Rivoluzione Comunista” due lunghi scritti che si integrano: “La spirale dell’urbanistica predatoria – Il Sacco di Milano” (R.C. giugno-luglio e agosto-settembre 2017) e “La casa popolare: nuovo affare per la finanza, sogno irrealizzabile per i poveri” (R.C. novembre-dicembre 2017 e gennaio-febbraio 2018), nei quali vengono analizzati gli sviluppi della politica urbanistica a Milano e la fine del sistema dell’edilizia residenziale pubblica in Lombardia, con la sua trasformazione in un mercato aperto al capitale immobiliare e privato.*

*L’analisi puntualizza ed aggiorna le linee e gli obiettivi della lotta per la casa nella metropoli, che oggi si trova di fronte all’offensiva della rendita immobiliare e del potere statale al suo servizio.*

*Per far fronte a questa offensiva il movimento di lotta per la casa non può limitarsi alla richiesta di soddisfare nell’immediato il “bisogno casa” e alla difesa della disponibilità di spazi di socialità “a lato del mercato”, ma deve collegarsi agli interessi del proletariato, alla lotta per il salario e alla più vasta battaglia politica contro il potere padronale e statale.*

*Nel corso del 2018, a Milano il capitale finanziario-parassitario ha proseguito a tamburo battente l’attuazione dei programmi di “rigenerazione urbana” descritti in questo opuscolo, che dal cuore scintillante del centro urbano (Piazza Cordusio, ove sono in corso programmi di ri-strutturazione di quattro edifici per un valore di oltre 1 miliardo di euro) si irradiano verso la periferia (valgano per tutti: l’approvazione definitiva da parte del C.d.A. dell’Università Statale del trasferimento delle facoltà scientifiche da Città Studi all’Area Expo, d’accordo con il “promoter” Lend Lease; e il lancio del “concorso per lo Scalo Farini e Scalo San Cristoforo”, da parte di Sistemi Urbani-FS, Comune di Milano, Accademia Brera e il “promoter” COIMA). E, soprattutto, nello scorso ottobre la Giunta Sala ha approvato il nuovo PGT (Piano di Governo del Territorio), che passa ora al vaglio del Consiglio Comunale per essere definitivamente varato; ed ha rilanciato la campagna per la “riapertura dei Navigli”, vera e propria bacchetta magica per la proprietà edilizia del centro di Milano, a spese centomilionarie dei cittadini.*

*Mano mano sono progrediti i programmi faraonici della proprietà immobiliare e del capitale finanziario, si è stretta la morsa repressiva dello Stato contro il movimento di lotta per la casa. Il 2018, sotto i ministri di polizia Minniti e Salvini, è stato l’anno degli sgomberi, dalle grandi operazioni militari con la mobilitazione di centinaia di uomini allo stillicidio quotidiano degli sloggi e degli sfratti per morosità di singole famiglie e della pressione continua esercitata contro i centri sociali occupati. Queste operazioni sono culminate nella decapitazione, effettuata il 13 dicembre, del “Comitato Abitanti Giambellino”, decisa dalla Procura della Repubblica d’accordo con la Questura, che hanno arrestato 9 giovani, indagati da anni con altre decine di persone, imputando addirittura l’associazione a delinquere, che criminalizza definitivamente la solidarietà sociale verso i senza casa, che sfida il dominio parassitario della rendita.*

*Sono stati così sperimentate praticamente, a Milano come a Roma, tutte le nuove strumentazioni repressive poi codificate nella nuova legislazione terroristica contro il movimento di lotta per la casa, introdotta con il famigerato “decreto Salvini” (D.L. 4/10/2018, n. 113, convertito con la legge 1/12/2018, n. 132), intitolato alla repressione degli immigrati e delle lotte proletarie.*

*Il Capo III del II Titolo della legge è dedicato alle “Disposizioni in materia di occupazioni arbitrarie di immobili”. L’articolo 30 aggrava le pene per chi occupa “terreni o edifici altrui” e le aumenta per “i promotori e gli organizzatori”; l’art. 31 consente agli inquirenti di effettuare intercettazioni contro le persone che occupano alloggi, edifici o terreni, come se fossero assassini, mafiosi, trafficanti di armi, ecc... ; l’art. 31-ter concede al Prefetto ampi poteri per programmare ed effettuare gli sgomberi.*

*Ci troviamo, pertanto, in una situazione politica tesa, conflittuale, esplosiva, in cui la “questione casa” è un fronte della guerra che lo Stato conduce contro il proletariato, locale ed immigrato. Questo fronte non può rimanere isolato, ridotto alla lotta sociale che da sola non può scalfire gli interessi della dominante finanza e rendita, ma va collegato con tutti gli altri fronti di lotta antipadronali e sviluppato come momento importante della lotta politica al potere statale.*

*Milano, 30 dicembre 2018,*

*La Redazione.*

## LA SPIRALE DELL'URBANISTICA PREDATORIA

### Il "Sacco di Milano"

*Il futuro degli ex scali ferroviari e dell'ex Area Expo è al centro del dibattito urbanistico e della politica milanese. La "valorizzazione" di queste aree, già di proprietà pubblica, è l'ultima tappa della più che ventennale politica di "rigenerazione urbana", che ha riempito le tasche di finanzieri, banchieri, immobiliaristi, promotori e costruttori edili, architetti di fama, affaristi vari, mentre svuotava i portafogli dei lavoratori e dei giovani, costretti a pagare fitti crescenti e mutui gravosi o ad allontanarsi sempre più dalla metropoli.*

*Il filo ininterrotto di quello che si può chiamare "il Sacco urbanistico di Milano" si dipana dalla Giunta Albertini a quella Moratti e passa poi dal "centro-destra" al "centro-sinistra" di Pisapia e Sala.*

**La Giunta Albertini (1997-2006)  
avvia e gestisce il *Sacco di Milano*.**

La Giunta Albertini, sostenuta da Forza Italia - Lega Lombarda - Alleanza Nazionale e spalleggiata in Regione dalla Giunta Formigoni, dominata dai ciellini, si insedia nel 1997, quando si è ormai conclusa la lunga smobilitazione della grande industria milanese e - con essa - di gran parte della rete di piccole e medie fabbriche ad essa collegata.

Milano si è trasformata da metropoli industriale in *città-ufficio* e metropoli finanziaria, sede di banche, assicurazioni, società immobiliari, che si sono impadronite o possono disporre delle *aree industriali dismesse*, la cui superficie complessiva supera i 1000 ettari. La Giunta Albertini, con l'Assessore all'urbanistica, il ciellino LUPI<sup>1</sup>, avvia il piano battezzato “Ricostruire la Grande Milano”, la cui filosofia consiste nel lasciare mano libera ai proprietari e costruttori nell'utilizzo di ogni area disponibile, grande o piccola, in deroga al Piano Regolatore. In pratica ogni proprietario è *padrone a casa sua*, libero di costruire ciò che vuole dopo averlo richiesto all'Amministrazione comunale. A tal fine vengono utilizzati tutti gli strumenti della cosiddetta *urbanistica contrattata*, che pone il Comune al servizio delle promozioni edilizie: PII (Piani di Intervento Integrato); PRU (Programmi di Riqualificazione Urbana); Varianti al Piano Regolatore Generale, mediante i quali il privato strappa al Comune elevati *indici di edificabilità*, che indicano i metri quadrati costruibili per ogni metro quadro di terreno.

Già sotto la precedente giunta leghista Formentini era stata approvata la Variante al PRG Bicocca, *madre di tutte le operazioni di cosiddetta rigenerazione urbana*, che consentiva di edificare sull'area degli ex stabilimenti Pirelli un enorme quartiere universitario e residenziale (ben 570.000 mq di “superficie londa di pavimento” su 750.000 mq di terreno, con un indice dello 0,76) per salvare i conti del disastrato monopolio della gomma, che con Tronchetti Provera alla guida giocava la carta della speculazione immobiliare (Pirelli RE - Real Estate).

Sotto il binomio Albertini - LUPI, si assiste all'orgia edilizia, con l'esplosione delle *sopraelevazioni* degli stabili esistenti, consentita da una speciale normativa regionale, e - per quello che qui interessa - con l'approvazione e l'avvio di altri 16 programmi, per complessivi 5.000.000 mq di superficie territoriale e oltre 2.500.000 mq di *superficie londa di pavimento*, che si riportano nella tabella seguente (che comprende anche la Variante Bicocca).

<sup>1</sup> LUPI metterà a frutto l'esperienza iniziata a Milano varando nel 2014 il suo *Piano Casa* in qualità di ministro dei lavori pubblici. Vedi l'articolo “Il piano casa Renzi - LUPI, un sogno per gli immobiliaristi, un incubo per i proletari” su R.C. marzo-aprile 2014.

A m b i t o	Sup.territ.	S.L.P.	Indice
Pil Montecity Rogoredo	1.150.000	614.000	0,53
Variante al PRG Bicocca	750.000	570.000	0,76
Accordo di programma Bovisa	642.000	250.000	0,39
PRU Rubattino ex Innocenti Maserati	611.200	301.950	0,49
PRU Palizzi ex Finalube	453.870	135.935	0,30
Accordo di programma Portello	380.000	158.000	0,42
Pompeo Leoni ex OM	313.900	153.082	0,49
PII Adriano Marelli	310.000	230.000	0,74
Accordo di programma e PRUSST Porta Vittoria	300.000	120.000	0,40
City Life area ex Fiera	255.000	300.000	1,18
Garibaldi Repubblica (escluso il polo istituzionale)	230.000	116.000	0,50
PRU Lorenteggio ex Dalmine Scac	166.311	68.610	0,41
Lodi ex Tibb Tecnomasio	68.600	33.054	0,48
Variante al PRG Ansaldo	47.000	70.500	1,50
Ex Motta	32.600	21.244	0,65
Via Grazioli	23.729	54.233	0,65
Via Savona e Brunelleschi	27.424	22.508	0,82
<b>TOTALI e INDICE MEDIO</b>	<b>5.761.534</b>	<b>3.170.306</b>	<b>0,63</b>

Ciascuno di questi interventi attrae - come un magnete - una miriade di operazioni edilizie minori, su piccole aree vicine o su edifici da ristrutturare. Inoltre, la Giunta dà il via al *Piano Parcheggi*, che prevede lo scavo di decine di autorimesse sotterranee, con un investimento previsto di 2 miliardi di Euro.

Dietro ad ogni operazione, grande o piccola che sia, stanno le banche - Intesa/Unicredit/BPM in testa - che aprono le vanne del credito facile per importi miliardari a favore di immobiliaristi, promotori e costruttori, con la speranza di recuperarli presto e di erogare nuovi mutui ai compratori dei singoli appartamenti. E' una ruota che gira vorticosamente, mossa dall'aspettativa di prezzi crescenti.

Il *decennio Albertini* termina in un'atmosfera euforica col varo dei maggiori interventi di *rigenerazione urbana*: CityLife sull'area della Fiera in zona Sempione (*il nostro Central Park* secondo Al-

bertini), Porta Nuova sull'area Garibaldi-Repubblica (il nuovo centro direzionale, residenziale e commerciale di lusso), Montecity Rogoredo sulle aree ex Montedison di Linate ed ex acciaieria Redaelli di Rogoredo (destinata a diventare la *nuova Montenapoleone* secondo il promotore Zunino che le aveva acquistate), sotto il segno degli *Archistar* di fama mondiale, che li hanno progettati.

Tra il 2000 e il 2015 viene stravolto il tessuto urbano di Milano, definitivamente occupato da quartieri residenziali di gran lusso per i *nuovi ricchi*, costruiti come *gated communities*, aree urbane privatizzate, recintate e sorvegliate (CityLife e *Bosco Verticale* a Porta Nuova); da quartieri riservati ai ceti medi più abbienti, peraltro incompiuti e sforniti di qualsiasi servizio a parte il supermercato "Esselunga" che si installa ovunque (Lambrate-Rubattino; Rogoredo; Pompeo Leoni-ex OM; Crescenzago ex Marelli) ; e da centri direzionali sorti sulle aree dismesse dall'industria.

Questi quartieri vengono innestati nel corpo della città senza un disegno urbanistico complessivo, anzi contro di esso: non hanno strade di accesso né linee di trasporto pubblico adeguate ai nuovi flussi di traffico, le infrastrutture sono molto ridotte rispetto al costruito, vi è carenza di servizi comuni aperti e fruibili dalla cittadinanza, se non a pagamento.

Soprattutto, la loro edificazione elimina in radice la possibilità di costruire quartieri popolari o servizi comuni, perché ogni area disponibile è stata consegnata alla predazione privatistica, che si avvia sulla *valorizzazione* di ogni centimetro quadrato di terreno e così esclude un utilizzo sociale del territorio urbano.

Giunto al termine del mandato, nel 2005 Albertini vuole chiuderlo in gloria: il Comune stipula con Ferrovie dello Stato S.p.A. l'*Accordo Di Programma (ADP)* per la riqualificazione di sette scali urbani, aventi una superficie complessiva di circa 1.300.000 mq (130 ettari), su cui costruire - mediante appositi PII - nuovi quartieri residenziali e direzionali con alta densità edilizia. E' la prima volta che gli scali ferroviari, ormai in gran parte inutilizzati dopo la smobilitazione delle industrie, fanno capolino nella politica urbanistica meneghina.

A conclusione dell'esame della politica urbanistica del *decennio Albertini* va anche detto che l'esperienza di deroga generalizzata

alla regolamentazione urbanistica vigente, accumulata a Milano, viene messa a frutto dalla contigua Regione Lombardia con il varo della L.R. 12/2005, che in luogo del rigido Piano Regolatore Generale istituisce il Piano di Governo del Territorio, strumento super-flessibile a disposizione della proprietà immobiliare e della speculazione edilizia, che viene di seguito esaminato.

### La Giunta Moratti (2006 - 2011): i sogni del PGT e di Expo 2015.

Albertini lascia il posto di Sindaco a Letizia Moratti, collega di *centro-destra*, esponente di un proprio gruppo politico-affaristico collegato, ma concorrente con Berlusconi. Il nuovo Assessore all'urbanistica è Masseroli, ciellino come Lupi e come lui sodale di Formigoni, Presidente della Giunta regionale, si dedica alla stesura del nuovo *Piano di Governo del Territorio (PGT)*, mentre la Sindaca, collaborando con il governo Prodi, lancia la candidatura di Milano a sede dell'Expo Universale del 2015. PGT e Expo sono le due gambe su cui deve avanzare la "*trasformazione urbana*" di Milano, avviata da Albertini.

Il PGT viene adottato nel febbraio 2011 al termine della sindacatura Moratti, ma la Giunta non riesce a pubblicarlo prima delle elezioni del maggio seguente. Il PGT Masseroli serve a consolidare ed "*eternizzare*" la predazione privatistica del territorio milanese, rompendo con la tradizione urbanistica borghese del '900, che con il Piano Regolatore Generale ordinava lo sviluppo della città secondo le esigenze dell'industria (aree industriali, aree residenziali, aree di edilizia popolare, aree a verde, ecc...) e afferma il dominio della finanza parassitaria su tutto il territorio.

Il Piano Regolatore assegnava a ogni terreno una destinazione d'uso precisa, che ne determinava il valore, ben diverso se l'area era *agricola, industriale, commerciale, residenziale libera ovvero pubblica*, ecc.

Il PGT Masseroli introduce invece il principio dell'*indifferenza funzionale*, che abolisce la suddivisione del territorio urbano, propria del Piano Regolatore, in zone a diversa destinazione allo scopo di consentire ai proprietari di costruire immobili per qualsiasi

uso o di ristrutturarli mutando le destinazioni d'uso precedenti, secondo le cangianti esigenze del mercato immobiliare e della richiesta di servizi.

Il PGT, inoltre, assegna ad ogni proprietario di suolo urbano un eguale diritto di edificazione, in base al criterio della *perequazione estesa* introdotto dalla Legge Regionale 12/2005 (*democrazia della proprietà immobiliare* ovvero dei ricchi).

Di conseguenza, questo diritto, che inerisce al terreno, non può andare perduto: semplicemente, se il proprietario - privato o pubblico o ente religioso o morale che sia - di un determinato terreno non può edificarlo perché l'area è destinata a verde pubblico o a servizi (ospedali, caserme, scuole e perfino chiese), egli può trasferire il diritto di edificare su un altro terreno di sua proprietà o cederlo a proprietari di altri terreni, sommandolo al diritto pertinente a quell'area. Il trasferimento del diritto può così avvenire da terreni periferici a terreni centrali o comunque aventi una rendita differenziale più elevata, aumentando la volumetria disponibile per costruzioni che hanno maggior valore di mercato ed incoraggiando la costruzione in altezza, lanciata sotto Albertini con le tre Torri di Citylife, la torre Unicredit e il Bosco Verticale di Porta Nuova, il "Formigone" nuova sede della Regione, ecc.. Va anche sottolineato che il PGT Masseroli assegna ad ogni metro quadrato di terreno cittadino un *indice unico di edificabilità* pari a 0,5 che è elevatissimo (si possono costruire 0,5 mq per ogni mq di terreno posseduto o trasferire il diritto su altri terreni).

Il territorio urbano viene così trasformato in capitale da vendere senza più vincoli, spostando i diritti edificatori da aree di minor valore a aree più pregiate, come se fossero *mattoncini Lego*.

I diritti di edificazione *perequati* e la *indifferenza funzionale* propria di qualsiasi area diventano un assegno circolare nelle mani dei proprietari, privati pubblici religiosi che siano. La circolazione dei terreni e quella degli immobili dismessi viene così facilitata. Con essa cresce la centralizzazione della proprietà immobiliare in poche mani, favorendo la *valorizzazione e rigenerazione urbana* di aree sempre più grandi.

La finanza mette così definitivamente le sue mani sulla città, in quanto con il PGT si passa dal periodo anarchico dell'*urbanistica*

*contrattata in deroga al PRG* all'anarchia urbanistica eretta a sistema: finanziari immobiliaristi costruttori, accumulate diritti di edificazione, costruite dove più vi conviene e come volete, arricchitevi!

Il PGT, quindi, apre la strada allo sconvolgimento permanente della città e con esso della vita quotidiana dei cittadini, che - a seconda delle scelte dei padroni della metropoli - potranno trovarsi in pochi anni circondati da enormi palazzi, quartieri direzionali, centri commerciali, che tolgonon aria, luce e panorama e portano traffico, inquinamento, rifiuti, sporcizia.

Completa il PGT la *densificazione edilizia*. Masseroli consente di costruire con alti indici di edificabilità, in previsione dell'aumento della popolazione residente da 1.300.00 a 1.700.00 persone. Anche a Milano arriva il tempo dei grattacieli, con la giustificazione *ecologica* di evitare il consumo del suolo.

Si affianca al PGT il progetto Expo 2015, che Milano strappa nel 2008 alla concorrente turca Smirne.

Senza entrare nell'analisi complessiva di Expo 2015<sup>2</sup>, va sottolineato - sul piano strettamente urbanistico - che la scelta del terreno per la sede dell'Expo, da parte della Moratti, non è affatto casuale.

L'area Expo, situata all'estrema periferia nord-ovest di Milano e in parte nel Comune di Rho, è un terreno agricolo, confinante con la Fiera di Milano-Rho e con l'area di Cascina Merlata, chiuso da svincoli autostradali e rilevati ferroviari, inquinato dagli sversamenti della ex raffineria IP su cui è sorta la nuova Fiera. Ha tre proprietari: la Fondazione Fiera, che ne possiede poco più del 50 per cento ma ha sulle spalle un forte debito, l'immobiliarista Cabassi, proprietario di un terzo circa, e il Comune di Milano per il residuo. Vale 16 € al mq, prima della sua trasformazione in area edificabile, grazie alla quale il valore si decuplica al momento della vendita alla società pubblica Arexpo, creata proprio a questo scopo e munita di un mutuo di 300 milioni di Euro erogato dalle grandi banche nazionali. Arexpo acquista il terreno; la Fondazione Fiera Milano, che è un feudo di Comunione e Liberazione in combutta con Assolombarda, può coprire il suo indebitamento e Ca-

<sup>2</sup> Vedi l'opuscolo "Expo 2015 - La fiera del marciume di potere" pubblicato dalla nostra Sezione di Milano, febbraio 2015.

bassi realizzare, a spese pubbliche, una forte plusvalenza. Inoltre, la Lega Coop, che intende costruire sulla contigua area di Cascina Merlata un grande quartiere residenziale in una zona poco servita e collegata, potrà trarre vantaggio dalle opere e infrastrutture previste per Expo<sup>3</sup>.

Dietro alla scelta della Moratti, caduta su un terreno estremamente periferico, inquinato e chiuso da barriere autostradali e ferroviarie, stanno quindi interessi potenti. Inoltre, il terreno individuato dalla Sindaca, che si può ormai chiamare *l'area del miracolo a Milano*, si trova sulla storica direttrice nord-ovest di sviluppo della metropoli, che segue la linea del Sempione, che va da Citylife al Portello-Fiera e da questo alla nuova Fiera Milano-Rho. Infine, ai lati di questa direttrice stanno le vicine aree della Bovisa e dello Scalo ferroviario Farini, la più importante di quelle indicate nell'Accordo di Programma Comune/F.S del 2005.

Moratti e Masseroli continuano, peraltro, a trattare con F.S. riguardo agli scali<sup>4</sup>; e l'Accordo di Programma per la loro *trasformazione urbana* viene inserito nel nuovo PGT, che prevede un'altissima volumetria a favore di F.S.

I sogni di gloria di Moratti e Masseroli si infrangono sul muro della crisi finanziaria e immobiliare, che dal 2008 al 2011 travolge anche Milano, e affondano nel pantano dei conflitti di potere tra le cordate affaristica-politiche, che puntano a controllare i finanziamenti pubblici miliardari da stanziare per Expo 2015.

<sup>3</sup> Riportiamo la propaganda veicolata da un articolo di "MilanoToday": "A Cascina Merlata sorgerà "Uptown, il nuovo 'quartiere' di lusso di Milano, [...] interamente geotermico e teleriscaldato. Il primo in Italia totalmente a impatto zero, con edifici in classe A e zero emissioni. Il tutto, naturalmente, senza perdere di vista la bellezza", una cittadella di 12 mila abitanti comprensiva di "Uptown park", un parco verde urbano di 250 mila metri quadri attrezzati, di "Uptown school", un plesso scolastico che va dalla materna alla media, e di "Merlata Mall", il centro commerciale più grande di Milano (cfr. "MilanoToday", 1º giugno 2016).

<sup>4</sup> Sotto la Giunta Moratti, Comune e Ferrovie dello Stato proseguono la trattativa per il riutilizzo degli scali: nel 2007 si insedia una segreteria tecnica; nell'aprile 2008, viene effettuata la Valutazione Ambientale Strategica, pubblicata nel dicembre 2009. Viene delineato un nuovo quadro programmatico che disciplina gli scali come ATU (Ambiti di Trasformazione Urbana). Il Comune concede un'elevata potenzialità edificatoria, pari a 0,65 mq per ogni mq di superficie, addirittura aumentata a 1 mq per mq di superficie nel PGT approvato all'inizio del 2011!

Qui interessa il primo aspetto, perché la crisi immobiliare travolge i protagonisti dell'urbanistica contrattata. Cade per primo Zunino, il cui gruppo Risanamento fallisce, facendo abortire il progetto Montecity, di cui è stato realizzato solo il quartiere di edilizia convenzionata, con l'abbandono della *nuova Montenapoleone* progettata dall'architetto Norman Foster<sup>5</sup>. Lo segue nella rovina il gruppo Coppola, impegnato nella costruzione del quartiere di lusso sull'area dell'ex Scalo Vittoria, tuttora incompleto e vuoto. Soprattutto crolla il gruppo Ligresti SaiFondiaria, che sotto l'ala di Mediobanca ha avuto per decenni il controllo di oltre metà delle aree edificabili di Milano e aveva costituito un gigante assicurativo-immobiliare-edilizio<sup>6</sup>. La voragine dei debiti accumulati dai grandi immobiliaristi piomba i bilanci delle maggiori banche milanesi, i cui crediti sono ormai *incagliati o inesigibili*. Le grandi e piccole operazioni edilizie lanciate sotto Albertini e proseguiti con il vento in poppa sotto la Moratti si arenano nella crisi delle vendite e nel gelo del credito bancario, che sgonfia la corsa al rialzo dei prezzi degli immobili, carburante della spirale speculativa avviata dal 1996. Il mercato immobiliare e la politica urbanistica milanese ballano ormai sui debiti, travolgendo la Giunta Moratti e portando al potere la Giunta Pisapia.

#### La Giunta Pisapia (2011-2016) tiene a galla i padroni della città.

Pisapia e la sua alleanza di *centro-sinistra* sbaragliano la Moratti nel giugno del 2011, sull'onda di un vasto malcontento popolare e anche con il sostegno di importanti frazioni della finanza meneghina, scontenta della paralisi del *centro-destra* cittadino.

<sup>5</sup> Il fallimento di Risanamento travolge anche il progetto di Renzo Piano per l'area ex Falck di Sesto san Giovanni.

<sup>6</sup> Ligresti aveva acquisito con Generali ed Allianz l'area ex Fiera Milano, dove stava edificando Citylife (da cui era dovuto uscire cedendo la propria quota ai due soci), possedeva tutte le cascine ai confini di Milano, in particolare l'area in zona Ripamonti destinata alla costruzione del CERBA del Prof. Veronesi (che non vedrà mai la luce). Il suo gruppo, quindi, avrebbe tratto enormi vantaggi dal PGT di Masseroli.

Assessore all'urbanistica e Vice Sindaca è l'avvocata amministrativa De Cesaris, rappresentante della lista *arancione* del Sindaco, che si assume il compito di far approvare definitivamente il PGT Masseroli, adeguandolo alla mutata situazione economica e del mercato, mentre Pisapia si getta a corpo morto nell'opera di condurre in porto Expo 2015, collaborando con il Commissario Straordinario Beppe Sala. Non vi è quindi alcun mutamento di rotta rispetto agli obiettivi della Giunta precedente.

La Giunta Pisapia, per prima cosa varà definitivamente il PGT il 22 maggio 2012, apportandovi le modifiche sulle quali per mesi la De Cesaris ha raccolto le osservazioni e l'adesione degli operatori e professionisti del settore edilizio. Viene conservata l'esenza del PGT Masseroli: la *perequazione* e l'*indifferenza funzionale*, per lasciare mano libera alla predazione privatizzatrice del territorio. Si riduce invece l'*indice unico di edificabilità* da 0,5 a 0,35 mq/mq, perché i progetti ottimistici di sviluppo della città, cui si era ispirata la Giunta Moratti, non hanno più ragione di essere nel pieno della crisi sistematica, con migliaia di nuovi appartamenti invenduti nella metropoli e il credito bancario quasi inesistente: sognare di aumentare la popolazione cittadina di 400.000 abitanti e di aprire migliaia di nuovi cantieri per costruire grandi volumetrie, oltre che inutile, è pericoloso per la tenuta dei prezzi immobiliari e la conclusione di tutti i progetti in corso, che trovano compratori con estrema lentezza<sup>7</sup>. La modifica del PGT, approvata dalla Giunta Pisapia serve pertanto a *mettere in sicurezza i valori immobiliari*.

In secondo luogo, Pisapia coadiuva Sala nel tentativo di riprendere il tempo perduto tra il 2008 e il 2011 per il progetto Expo, avviando l'esecuzione delle opere indispensabili per inaugurare l'Esposizione nel 2015. Tra il 2011 e l'inizio del 2015 *Milano si fa bella per Expo*, spendendo centinaia di milioni di Euro sottratti dal bilancio comunale agli interventi sociali ed investendone altri in Arexpo.

La Giunta, attenta alle esigenze di finanzieri, costruttori, alber-

gatori e operatori turistici, affittacamere e professionisti vari, sostiene Expo 2015 per affermare un nuovo *Modello Milano*, efficiente, concorrenziale, attrattivo per capitali turisti e uomini d'affari, e per contribuire così alla ripresa del mercato immobiliare. La validità, per la finanza immobiliare, della politica urbanistica della Giunta Pisapia viene confermata dagli investimenti miliardari dei *fondi sovrani dei petro-Stati* del Golfo Persico, che acquistano tra il 2013 ed il 2016 grandi immobili di pregio e l'intero quartiere di Porta Nuova, da poco terminato dal promotore Coima di Manfredi Catella.

Rispetto alle esigenze abitative dei lavoratori e dei giovani, quindi, nulla cambia tra Moratti e Pisapia, tra *centro-destra* e *centro-sinistra*. La stella polare di entrambi è l'interesse dei padroni della città, la *valorizzazione* dei terreni, delle case e della metropoli nel suo complesso: che è il motore del processo di espulsione dei ceti popolari dalla metropoli, se non riescono a pagare affitti esosi o mutui che li strangolano.

Il successo di Expo 2015, gli investimenti immobiliari esteri e il relativo alleggerimento della stretta creditizia favorito dalla BCE, consentono di riprendere il filo della *trasformazione urbana*, interrotto dalla crisi del 2008-2011.

A metà del 2015, al centro della politica urbanistica, messo in cascina il PGT e aperti i cancelli di Expo, stanno due questioni: l'uso delle aree ferroviarie e il destino dell'ex area Expo. Si tratta, in complesso, di circa 2.500.000 mq, 250 ettari, su cui si intrecciano gli interessi delle società pubbliche proprietarie delle aree (gruppo FS e Arexpo), delle banche interessate al finanziamento dei vari progetti, dei costruttori, ecc. E sono le due questioni sulle quali la Giunta Pisapia si sfalda<sup>8</sup>.

La crisi della Giunta si manifesta sul nuovo Accordo Di Programma (ADP) con il Gruppo F.S. per la *rigenerazione e riqualificazione urbana degli scali ferroviari* trattato a lungo dall'Assessore De Cesaris e sottoscritto dal Sindaco nel giugno 2015, per sostituire il precedente ADP Moratti del 2009.

L'ADP De Cesaris riguarda sette scali ferroviari, che dal più

<sup>7</sup> Ad esempio, Citylife, che prevedeva di terminare i lavori entro il 2015, è costretta ad eliminare parte del progetto e chiedere alla Giunta Pisapia, che la concede, la proroga del termine dei lavori al...2023

<sup>8</sup> Il 22 marzo 2015 lo stesso Pisapia aveva annunciato la propria intenzione di non ricandidarsi per un secondo mandato nel 2016.

grande al più piccolo sono i seguenti: Farini (superficie utilizzabile e *trasformabile* di 500.000 mq); Porta Romana (220.000 mq); San Cristoforo (120.000 mq); Porta Genova (100.000 mq); Lambrate (50.000 mq); Certosa e Rogoredo (30.000 mq ciascuno). A parte gli scali molto periferici di San Cristoforo, Rogoredo, Certosa e Lambrate, quelli di Farini e Porta Romana sono ormai divenuti semi-centrali e quello di Porta Genova centralissimo. Inoltre, Farini ha una posizione strategica tra l'asse del Sempione e il nuovo centro di Porta Nuova; mentre Porta Genova e Porta Romana si trovano nelle ex aree industriali colonizzate da moda, design, Università Bocconi.

L'ADP Moratti concedeva a F.S. un'alta densità edilizia, pari a 822.000 mq di superficie linda di pavimento, ma prevedeva la quota del 50% da destinarsi all'edilizia a canone agevolato o concordato e all'edilizia convenzionata in proprietà, da costruire in ciascuno degli scali (si affermava il principio del *mix abitativo*, che impone la presenza del cosiddetto *housing sociale* accanto all'edilizia di pregio). L'ADP De Cesaris riduce la s.l.p a 674.500 mq, destina maggiori superfici a verde, ma consente a F.S. di riservare ben 518.000 mq all'edilizia residenziale più pregiata, sacrificando la superficie destinata all'edilizia popolare e convenzionata a 155.000 mq (pari a 2.600 alloggi di 60 mq). Per giunta prevede la concentrazione dell'*housing sociale* negli scali super periferici di Certosa, Rogoredo e Lambrate, che rimangono in funzione; riserva a verde tutto lo scalo periferico di San Cristoforo destinato a diventare un *parco lineare di 140.000 mq lungo il Naviglio*; concede in tal modo a F.S. l'opportunità di destinare ad edilizia di pregio le aree degli scali più centrali di Porta Genova, Farini, Porta Romana, concentrando negli ultimi due i diritti edificatori e contribuendo ad aumentare i ricavi dell'operazione Scali. La *valorizzazione* delle aree garantita dal Comune al Gruppo F.S. è dunque massima, mentre è minima la cura per le esigenze abitative dei lavoratori e dei giovani, confinati in zone disagiate. *L'indice di democraticità urbanistica* della Giunta di centro-sinistra è addirittura inferiore a quello dell'aristocratica Moratti!

L'Assessore De Cesaris si dimette il 14/7/2015<sup>9</sup>, aggravando la crisi della Giunta Pisapia, che difatti non riesce a far ratificare

dalla propria maggioranza e dal Consiglio Comunale la Delibera con cui il Sindaco aveva sottoscritto l'ADP pattuito con il Gruppo F.S. In questo quadro politico, la Giunta Pisapia non può neppure pensare di cimentarsi sulla questione del futuro utilizzo dell'Area Expo. Entrambe le questioni vengono lasciate alla Giunta che dal giugno 2016 prenderà il posto di quella *arancione*.

### **La Giunta Sala (2016 in avanti) prosegue il *Sacco di Milano*.**

La nuova Giunta di *centro-sinistra* si insedia nel luglio 2016. Assessore all'urbanistica è il *piddino* Maran. Nel programma di Sala, ex Commissario Straordinario di Expo 2015, campeggiano: il varo dell'ADP per gli ex scali ferroviari; l'utilizzo dell'ex Area Expo; l'aggiornamento del PGT, che dipende dai primi due punti; il risanamento di quartieri Aler degradati, situati vicino a ex-scali ferroviari (Giambellino e Corvetto).

Per quanto riguarda gli scali Maran non perde tempo. Concorda con F.S. Sistemi Urbani S.r.l. (società cui sono state conferite le aree degli ex scali da *valorizzare*) una campagna di *marketing urbano*, mediante articoli sui maggiori quotidiani e soprattutto con la mostra alla Triennale - intitolata *Dagli scali, la nuova città* - che nel dicembre 2016 presenta dei progetti di massima dei nuovi quartieri, elaborati da vari *Archistar* con la solita tecnica del *rendering-fumo negli occhi*. Il Comune spaccia queste iniziative - attuate dal *promotore edilizio* F.S. *Sistemi Urbani* - come parte dell'attività di *ascolto e partecipazione dei cittadini*, mentre tratta con F.S. qualche modifica dell'ADP De Cesaris - Pisapia, abortito nel 2015. In questo clima promozionale, il 23 giugno 2017 viene stipulato da Comune di Milano, Regione Lombardia, F.S. (con F.S. Sistemi Urbani e RFI) il nuovo ADP, cui partecipa perfino un fondo immobiliare privato proprietario di un'area all'interno dello Scalo Farini<sup>10</sup>. Il Consiglio Comunale approva l'ADP venti giorni dopo: ci sono voluti 15 anni, ma F.S. ce l'ha fatta.

L'ADP è una vittoria per F.S. ed una sconfitta per la cittadinanza

<sup>9</sup> Viene sostituita da Alessandro Balducci, professore di pianificazione e politiche urbane e Pro-Rettore del Politecnico di Milano

milanese. Con esso il Comune riconosce F.S., attraverso Sistemi Urbani S.r.l., come legittimo proprietario privato delle aree su cui insistono i 7 scali ferroviari e sancisce il suo diritto di deciderne la destinazione urbanistica con operazioni di *trasformazione e rigenerazione*, volte a massimizzare la propria rendita immobiliare ed il profitto ottenibile come promotore edilizio.<sup>11</sup>

Come è apparso molto chiaramente con la citata campagna di *marketing urbano* che ha preparato il terreno al varo dell'ADP, il Comune di Milano svolge una funzione ancillare rispetto agli interessi *privati* di F.S., come fece ai tempi dell'Amministrazione Albertini con gli speculatori immobiliari allora attivi e potenti.

Si tratta di una questione politica e giuridica di grande importanza, perché le aree degli scali ferroviari furono acquisite dallo Stato e conferite alle Ferrovie dello Stato per lo sviluppo dei trasporti pubblici. La loro natura demaniale imporrebbe, una volta terminata la destinazione ferroviaria al servizio di industrie da tempo smobilitate, una nuova destinazione ad uso pubblico e al servizio della città, certamente non l'utilizzo delle aree per far

<sup>10</sup> L'ADP Sala prevede lo stesso elevato indice di edificazione (0,65) concesso da Pisapia a F.S., che così ottiene la possibilità di edificare 674.000 mq di s.l.p. Di questi, solo 155.000 mq, pari al 23% saranno dedicati a edilizia agevolata o a canone concordato, come con Pisapia, più ulteriori 47.180 mq per abitazioni di edilizia convenzionata (7% del costruito, appartamenti da 2.700-3000 €/mq). Muta la quota di edilizia non residenziale (uffici, servizi, commerci), che sale dal 6% al 30% della volumetria, riducendo la quota dell'edilizia residenziale libera di pregio al 40% pari a 269.600 mq. Dato che l'ADP Sala - Maran prevede più aree verdi, la volumetria sarà costruita in altezza, con nuove torri abitative che svelteranno sulla città. In cambio, come già previsto nell'ADP De Cesaris, per soddisfare l'*interesse pubblico* che ha consentito di ricorrere allo strumento amministrativo dell'ADP e non a quello più complesso della *Variante al PGT*, F.S. s'impegna ad investire ben....50 milioni di Euro per lo sviluppo della *Circle Line*, linea su ferro attorno a Milano, sfruttando i collegamenti già esistenti tra gli ex scali. L'*interesse pubblico* di tutta l'operazione Scali si riduce pertanto, come il biblico piatto di lenticchie, ad un investimento di ...50 milioni nella rete ferroviaria milanese, a fronte di un utile 20 volte superiore.

<sup>11</sup> Secondo l'urbanista Gabriele Mariani, su *Arcipelago Milano* del 31/5/2017 il totale degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione, progettazione, finanziari dell'intera operazione sui 7 scali ammonterebbe a 1,259 miliardi di euro, mentre i ricavi sul costruito vendibile liberamente ammonterebbero a 2,244 miliardi, con una plusvalenza di 985 milioni. L'urbanista Roberto Camagni giunge a una stima leggermente superiore, includendo anche la vendita degli immobili di edilizia convenzionata.

sorgere quartieri destinati ai ricchi, desolatamente vuoti come molti immobili di CityLife o le Torri Solaria a Porta Nuova. Nè l'originaria natura delle aree e l'interesse pubblico potrebbero essere superati dal fatto che l'Ente F.S. sia stato trasformato in S.p.A., posseduta al 100% dal Ministero dei Trasporti, e abbia poi costituito un gruppo di società operative, tra cui la suddetta F.S. Sistemi Urbani S.r.l. cui ha conferito quei terreni.

Invece, sta avvenendo esattamente il contrario nel nome della tutela del patrimonio di F.S. in vista della quotazione in Borsa della società e dei guadagni dei *privati* che ne acquisteranno le azioni.

Si chiude così nel peggiore dei modi un ventennio di predazione privatizzatrice del territorio urbano, favorita da tutte le amministrazioni comunali, e inizia la fase della privatizzazione speculativa delle grandi aree in origine demaniali, che ormai rappresentano la maggior riserva per le future operazioni di *rigenerazione urbana* e speculazione fondiaria.

In questa nuova fase, sarà lo Stato proprietario a speculare sulle aree da *valorizzare* in barba alla loro destinazione pubblica. Infatti, dopo la questione degli ex scali ferroviari, si aprirà quella dell'utilizzo della Piazza d'Armi di Baggio nonché delle caserme Montello, Rubattino, Mameli, dei Magazzini raccordati Centrale e di altri terreni di proprietà pubblica, tutte inserite nel PGT vigente dal 2012 come *ATU (Ambiti di Trasformazione Urbana)* al pari degli ex scali ferroviari.

Si può quindi concludere che la *ri-generazione degli ex scali ferroviari* o delle caserme, previste nel PGT di Milano, servirà - attraverso la gestione diretta delle operazioni immobiliari oppure attraverso la vendita dei terreni pubblici ai grandi promotori finanziario-immobiliari - a *generare rendite e profitti privati* in danno della cittadinanza, definitivamente spogliata della possibilità di utilizzare socialmente aree demaniali, sulle quali si svilupperà ulteriormente la *città dei ricchi e degli affari*, riservata ai possidenti e al consumo pagante<sup>12</sup>.

La logica di *privatizzazione immobiliare* caratterizza anche il progetto messo in piedi da governo, Comune di Milano, Regione Lombardia per utilizzare l'ex area Expo, ma in questo caso si va

oltre: l'operazione potrà andare in porto solo se ci saranno finanziamenti pubblici molto ingenti, all'ombra dei quali gli investitori privati avranno profitti e rendite garantiti nel tempo. Vediamo in quale modo.

La società pubblica Arexpo<sup>13</sup> ha indetto nel febbraio 2017 un bando ristretto per affidare in concessione ad uno *sviluppatore immobiliare* tutta l'area, destinata a diventare sede del *Parco della Scienza del Sapere e dell'Innovazione*.

Lo *sviluppatore* deve presentare un idoneo *masterplan* per l'area, a suo tempo perfettamente attrezzata ed infrastrutturata a spese pubbliche, sulla base del quale potrà gestirla per 99 anni, in cambio del pagamento di un canone annuo, con cui Arexpo restituirà il mutuo contratto con le banche per acquistare il terreno destinato all'Esposizione.

L'investimento richiesto al vincitore del bando è elevato, nell'ordine di alcuni miliardi di Euro. La garanzia dell'investimento sta nel fatto che nel *Parco della Scienza* si insedierà l'Human Technopole dell'Istituto Italiano di Tecnologia, che occuperà il *Palazzo Italia* già costato 60 milioni di Euro; verranno trasferiti da Città Studi i Dipartimenti Scientifici dell'Università Statale di Milano; verrà costruito il nuovo Ospedale Galeazzi del Gruppo Rotelli-Policlinico San Donato. Questo nucleo dovrebbe attrarre migliaia

<sup>12</sup> Nel 2013 il Ministero dell'Economia ha costituito Invimit Sgr (investimenti Immobiliari Italiani Sgr), che così si presenta: "L'obiettivo di fondo ...è, operando in ottica e con logiche di mercato, di cogliere le opportunità derivanti dal generale processo di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento chiusi immobiliari, come previsto dagli artt. 33 e 33-bis del Decreto Legge 98/2011" intitolato *Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria*, emanato dal Governo Monti. Invimit dovrebbe essere il veicolo per la vendita del demanio statale e di quello degli Enti Locali, in collaborazione con ANCI e Cassa Depositi e Prestiti

<sup>13</sup> Azionisti di Arexpo sono attualmente: il Ministero dell'Economia, 39,28%; Regione Lombardia e Comune di Milano, ciascuno per il 21,05%; Fiera Milano per il 16,80%; Comune di Rho per lo 0,61%. L'ex Assessore all'urbanistica De Cesaris è stata nominata nel CdA Arexpo, mentre il Presidente è Giovanni Azzzone, rettore del Politecnico, ed Amministratore Delegato è il leghista avvocato Giuseppe Bonomi, in rappresentanza della Regione. E' da notare il fatto che il Politecnico appoggia il trasferimento delle facoltà scientifiche della Statale nell'area Expo, perché interessato ad espandersi a Città Studi.

di ricercatori, dipendenti, docenti, medici, degenti e loro familiari, oltre a quasi 20.000 studenti, consentendo allo *sviluppatore* di urbanizzare l'area secondo il *masterplan* approvato, costruendo immobili direzionali, destinati ad ospitare imprese specializzate nella ricerca, immobili residenziali, per negozi e servizi, la cui locazione o cessione lo ripagherà dei costi e gli garantirà profitti...secolari.

A parte il cospicuo finanziamento statale di 150 milioni annui per 10 anni, già stabilito dal governo Renzi in favore di Human Technopole, è previsto l'ulteriore investimento di 380 milioni di Euro, da parte dell'Università Statale per consentire la costruzione delle nuove sedi, aule, laboratori delle facoltà scientifiche. Questo ulteriore importo è posto per un terzo a carico del governo, dovrebbe provenire per un altro terzo dalla cessione delle sedi universitarie di Città Studi e per il resto da un prestito bancario la cui restituzione graverà sul bilancio dell'Università per decenni.

Si tratta di enormi risorse pubbliche, che per quanto riguarda il trasferimento delle facoltà scientifiche verranno spese inutilmente, essendo quelle strutture perfettamente inserite nel quartiere di Città Studi, ove sono sorte e si sono nel tempo rinnovate, con investimenti meno gravosi<sup>14</sup>.

Come detto, l'Area Expo è proprio *l'area dei miracoli*: in passato, la vendita ad Arexpo, a prezzo decuplicato, di questa landa agricola e inquinata ha consentito a Fondazione Fiera di sanare i propri debiti; nei decenni a venire sarà una benedizione per i profitti dello *sviluppatore immobiliare* e consentirà ad Arexpo di ripagare il mutuo contratto con le banche; nel frattempo farà girare tanti soldi nei cantieri per costruire il *Parco della Scienza* e per sostituire, a Città Studi, le ex facoltà scientifiche abbandonate dalla Statale.

Come si vede, anche nel *Modello Milano*, magnificato dal potere e dalla sua stampa come campione nella ricerca-tecnologia-industria 4.0 - etc. etc., vale sempre il vecchio adagio: *finchè gira*

<sup>14</sup> Contro il trasferimento delle facoltà scientifiche si stanno mobilitando comitati di residenti di Città Studi, timorosi di vedere stravolto il quartiere che è da sempre organizzato attorno alla vita universitaria e anche di perdere fonti di reddito garantite dalla presenza degli studenti (locazioni, servizi, ecc.)

*il mattone tutto gira...ma a spese di chi?* E con questo veniamo alle questioni di classe poste dallo sviluppo del parassitismo finanziario-immobiliare.

### I due volti della metropoli del capitale parassitario: case di lusso e posti-letto in alloggi e tuguri sovraffollati.

La politica urbanistica è sempre stata una delle manifestazioni più importanti del potere borghese. Fino al 1980 circa, essa ha contemplato i rapporti tra i proprietari fondiari e quelli tra la proprietà fondiaria e le altre frazioni della borghesia, tra le quali predominava il capitale industriale, che aveva la necessità di disporre di aree per la produzione e di una crescente forza-lavoro, da allacciare a buon mercato. Il predominio dell'industria ha quindi favorito, in determinati periodi, la costruzione di case popolari e alloggi a riscatto.

Il processo di accumulazione del capitale è entrato in crisi dalla metà degli anni '70 del secolo scorso. Dagli anni '80 si è affermato il capitale parassitario (unione di capitale bancario-assicurativo-industriale-immobiliare), con la trasformazione dei grandi gruppi monopolistici in gruppi parassitari finanziario-immobiliari, non solo proprietari di fabbriche in funzione ma - sempre di più - di fabbriche smobilizzate, le cui enormi aree sono divenute *terreni da valorizzare*, fonte di elevate plusvalenze e rendite, essenziali nell'epoca della crisi dell'accumulazione e dei crolli finanziari. Il dominio di questa forma di capitale ha inciso sulla politica urbanistica, in particolare a Milano e in Lombardia, sostituendo - come abbiamo descritto - la *rigidità* dei piani regolatori generali con la *flessibilità* dei piani di governo del territorio, adattabili ad ogni occasione ed esigenza di *valorizzazione urbana*. Questa svolta è stata senz'altro utile al capitale parassitario ed alle sue grandi iniziative immobiliari, ma ha soddisfatto gli interessi di tutta la proprietà immobiliare, grande media e piccola, che ha avuto campo libero per sopraelevazioni, ristrutturazioni, sanatorie, ecc.

Orbene, abbiamo verificato che a Milano i grandi progetti di *riconfigurazione e trasformazione urbana* sono stati decine negli ultimi 25 anni e che sono state migliaia le iniziative edilizie di im-

portanza minore. L'intensa attività edilizia si è sviluppata perché il mercato immobiliare della metropoli ha garantito un crescente livello di canoni e prezzi: Milano, infatti, è la metropoli del *caro-affitti* e dunque delle rendite elevate, che hanno contribuito a tenere i prezzi di vendita di case e terreni al livello necessario per le aspettative ed iniziative dei grandi, medi e piccoli speculatori immobiliari.

Il *caro-affitti* a Milano poggia su due talloni: il *posto letto* e l'aumento continuo dei canoni dell'edilizia residenziale pubblica, in una situazione - che dura da un trentennio - di blocco della costruzione di alloggi popolari e di abbandono del patrimonio esistente.

Il *posto letto* riguarda sia gli immigrati, per i quali può raggiungere anche i trecento euro al mese in alloggi e tuguri periferici malridotti e stipati di disperati, sia gli studenti fuori-sede, per i quali è più elevato ancora (dai 400 Euro nella camera a due letti ai 600 Euro della singola). Si tratta di decine di migliaia di contratti per gli uni e per gli altri<sup>15</sup>.

Quanto ai canoni delle case popolari, dal 1997 in avanti si sono accavallate le leggi regionali, che hanno portato gli affitti e anche le spese a un livello vicino a quello dell'edilizia privata, escludendo dagli aumenti del canone solo la c.d. fascia sociale, che corrisponde ai pensionati con la minima<sup>16</sup>.

Al contempo, il blocco della costruzione di alloggi popolari e l'esistenza di uno stock di circa 10.000 alloggi vuoti, perché inagibili e non manutenzionati da ALER e Comune di Milano, hanno ridotto al lumicino le assegnazioni di case di edilizia residenziale pubblica, gettando sul mercato privato non meno di 20.000 nuclei familiari iscritti nelle graduatorie.

Su questi solidi talloni, il mercato dell'affitto a Milano è sempre stato *tonico* per la proprietà, anche nelle fasi più acute della crisi

<sup>15</sup> Oltre ai contratti per il *posto letto* il successo di Expo 2015 ha messo le ali al mercato delle locazioni turistiche, tipo Air BnB, che spinge in su i canoni dei contratti di locazione ordinaria.

<sup>16</sup> Dopo un ventennio di aumenti dei canoni e abbandono del patrimonio, peraltro, lo stesso concetto di edilizia residenziale pubblica, vecchio di un secolo, sta per essere sostituito dalla Regione Lombardia - come vedremo in altro scritto - con quello di *servizio abitativo*.

tra il 2010 e il 2014 e malgrado la continua riduzione dei salari individuali e dei redditi familiari dei lavoratori; ed è stato mantenuto *vitale* da un sistema di leggi statali e regionali, che hanno tutelato i proprietari e sfavorito gli inquilini (vedi la L. 431/1998 che ha definitivamente liberalizzato gli affitti e l'introduzione della cedolare secca sui redditi da locazione privata; vedi le leggi regionali sull'ERP e i contributi in conto affitto agli inquilini, che sono serviti ai locatori privati per non abbassare canoni insostenibili). La *buona salute* del mercato locativo si è così tradotta nella possibilità di spuntare canoni di 600-700 Euro mensili per il bilocale e di 800-900 Euro per il trilocale nei quartieri periferici, e affitti molto superiori nelle zone semicentrali e centrali della città. Insomma: *investire nel mattone a Milano è convenuto*, soprattutto a fronte del calo dei tassi obbligazionari e dei crack borsistici.

Sulla base di questi specifici rapporti economici e sociali, favorevoli alla rendita, il capitale parassitario finanziario-immobiliare ha potuto *valorizzare Milano*, stravolgendo nell'ultimo quarto di secolo l'urbanistica e il volto della metropoli, nella quale sono sorti i nuovi quartieri di lusso e sono stati *gentrificati* i vecchi quartieri popolari, con il progressivo allontanamento di pensionati, lavoratori, giovani di fronte all'avanzata dei ceti possidenti.

Tuttavia, bisogna sempre avere presente che la Milano *metropoli competitiva*, città della finanza, dei quartieri per ricchi e polo mondiale del consumo di lusso non potrebbe esistere se le dominanti imprese bancarie e finanziarie, se i gruppi della moda e le imprese della ricerca, se i gruppi della sanità privata e la miriade di aziende commerciali, pubblicitarie, turistiche, di ristorazione, ecc. non avessero a disposizione la massa di forza-lavoro flessibile e sottopagata, locale e immigrata, femminile e maschile, che la fa funzionare di giorno e di notte. Forza-lavoro che per sopravvivere si ammassa in periferia e nell'hinterland, in abitazioni dai canoni troppo elevati per i suoi salari, dalle quali viene poi espulsa e costretta a ricercare soluzioni peggiori, in coabitazione o in tuguri da occupare provvisoriamente.

La metropoli del capitale parassitario ha dunque due volti, in-scindibili e contrapposti, perché lo *splendore* del primo vive dell'*immiserimento e della fatica* del secondo.

## Il ruolo delle amministrazioni locali nella metropoli del capitale parassitario.

La *moderna questione delle abitazioni* a Milano, determinata da questi precisi rapporti di classe favorevoli al capitale parassitario finanziario-immobiliare e - dietro ad esso - a tutta la proprietà immobiliare, ha portato le amministrazioni locali (Regione e Comune di concerto con Governo e Prefettura) ad adeguare la propria azione al servizio del blocco di potere dominante e contro il proletariato.

Gli assessorati all'urbanistica di Regione e Comune sono diventati un apparato tecnico, numeroso e ben pagato ai suoi vertici, al servizio della *valorizzazione immobiliare*, cui si è votato anima e corpo, partecipando ai progetti di *urbanistica contrattata* con i potenti rappresentanti della finanza immobiliare e i professionisti al loro servizio e poi elaborando il sistema legislativo e regolamentare della massima libertà del capitale edilizio e immobiliare su tutto il territorio (e anche al di sotto della superficie), espresso dal PGT.

Dal canto loro gli assessorati all'edilizia residenziale pubblica, della Regione e del Comune, sono da più di vent'anni i gestori della liquidazione del settore. L'edilizia residenziale pubblica è stata praticamente *strozzata* con la fine del sistema Gescal di finanziamento della costruzione di alloggi popolari in affitto o a riscatto, terminato definitivamente nel 1992. Successivamente, sotto l'impulso di leggi statali e regionali, essa è entrata nella fase della vendita di parte del suo patrimonio e dell'aziendalizzazione della gestione (sostituzione degli Istituti Autonomi con le ALER), fondata sull'aumento dei canoni e sulla carenza di alloggi da assegnare, perdendo così la sua storica funzione di calmiere del mercato delle locazioni. Ed ormai, dopo la bancarotta dell'ALER, si prepara una nuova fase nella quale, come è avvenuto per la sanità, si apriranno le porte alla totale *privatizzazione del settore*, con l'ingresso di grandi investitori privati.

Non si può peraltro affermare che lo Stato e le amministrazioni locali mancano di terreni e risorse per costruire alloggi popolari: è

vero invece il contrario. I terreni di proprietà pubblica ci sono, ma vengono riservati all'edilizia di pregio sul mercato. I capitali ci sarebbero, ma vengono dirottati verso le opere di imbellettamento della città per i ricchi ed il consumo, come il progetto di *Riaprire i Navigli*.

La riapertura dei Navigli, per cui il progressista Pisapia fece addirittura un referendum nel 2011, è già stata avviata con la riqualificazione della Darsena. Oggi, essa aleggia nei progetti della Giunta Sala, che sarebbe disponibile ad investire decine, se non centinaia di milioni di Euro, per dare lustro alle zone più centrali della città e più valore immobiliare ai ricchi proprietari dei palazzi che vi si affacciano.

In questo quadro, il Settore ERP del Comune di Milano, che gestisce le graduatorie e le assegnazioni, si è trasformato nell'arciogno notaio della *non-assegnaione*: lo stesso PGT De Cesaris-Pisapia del 2012 fa - vedi pagina 69 - l'inventario dell'impotenza, contabilizzando tra il 2009 e il 2012 una media di 1.100 assegnazioni di alloggi (di cui la metà da graduatoria e l'altra metà in deroga alla graduatoria, per l'*emergenza abitativa*), a fronte di domande di assegnazione pari a 22.193 nel 2009, 20.120 nel 2010, 21.396 nel 2011 e 23.424 (dato previsto) a fine 2012. Il PGT prevede altresì che nel quinquennio successivo fino al 2017 possa avversi la disponibilità di 6.800 alloggi (di cui 2.500 *inutilizzati e recuperabili*) a fronte di uno stock di 29.000 domande di assegnazione, con un *deficit o bisogno abitativo di edilizia popolare* pari a 22.200 abitazioni. E' questo il risultato delle decine di programmi di *urbanistica contrattata* delle Giunte Albertini e Moratti, il cui scopo era quello di produrre migliaia di abitazioni di pregio e signorili, proprio come l'ADP per la *rigenerazione degli Scali ferroviari*, che si limita a programmare la costruzione di uno stock di 2.600 piccoli alloggi in *housing sociale*, pari al... 10% del fabbisogno stimato nel PGT.

Impotenti sul piano delle assegnazioni, i dirigenti e funzionari del Settore ERP e dei gestori ALER e MM, con l'appoggio di Polizia Locale, Assistenti Sociali, Polizia di Stato e Carabinieri, hanno sistematicamente operato per arginare e reprimere le occupazioni di alloggi popolari sfitti, che riguardano una piccola percentuale

del patrimonio pubblico ma sono un indicatore dell'intollerabilità della situazione abitativa del proletariato giovanile italiano ed immigrato. Gli occupanti vengono da anni immediatamente individuati e se possibile sloggiati, denunciati come delinquenti da privare dei diritti essenziali<sup>17</sup> e indicati come responsabili della carenza di alloggi da assegnare a coloro che sono in graduatoria: alloggi che non ci sono e, soprattutto, non ci saranno, perché questo è il risultato della spirale crescente dell'urbanistica preditoria a Milano, sotto il dominio del capitale parassitario finanziario-immobiliare

### Lottare contro il dominio del capitale parassitario sulla metropoli.

Il capitale parassitario finanziario-immobiliare domina la metropoli a partire dal territorio, dal suo utilizzo, dal potere di impadronirsi di aree, immobili, strutture sia private sia pubbliche per ricavarne plusvalenze e rendite. Per di più, il suo organico collegamento con la finanza pubblica, fa di quest'ultima una leva a disposizione delle operazioni immobiliari. E questo tratto, relativamente recente per quanto riguarda in modo specifico il sostegno pubblico all'investimento edilizio-immobiliare e non a quello nel campo produttivo, dà un indice del grado di parassitismo raggiunto dal sistema capitalistico italiano.

In secondo luogo, come abbiamo visto nel caso milanese, l'avanzata di questa forma di capitale sul territorio trascina e rafforza tutte le frazioni della proprietà immobiliare. Si crea così un blocco sociale di interessi parassitari molto più esteso che nelle precedenti fasi dello sviluppo capitalistico, che - distogliendo e congelando enormi risorse nel settore immobiliare alla ricerca di plusvalenze e rendite - contribuisce sia alla stagnazione/recessione produttiva sia alla creazione di bolle speculative che incidono gravemente sulla solidità delle banche. E' questo un ulteriore indice del marcimento del sistema capitalistico italiano.

In terzo luogo, e conseguentemente, la crescita della presa di

<sup>17</sup> Vedi l'art. 5 del Decreto Lapi del 2014, che impone il taglio delle utenze e il blocco anagrafico degli occupanti.

questo blocco sulla metropoli produce un processo di immiserimento relativo ed anche di impoverimento assoluto del proletariato metropolitano. Il processo di immiserimento relativo del proletariato va considerato sia in rapporto all'enorme accumulo di ricchezza mobiliare e immobiliare nelle mani del capitale parassitario locale e internazionale, che investe su Milano, sia in rapporto specifico con il *costo della vita metropolitano*. A Milano, infatti, è più alto che in altre città e regioni d'Italia il costo dei mezzi di sussistenza, a cominciare dal costo dell'abitazione: qui - per così dire - si è costretti a mangiare mattoni, ovverossia a pagare affitti molto elevati, alte spese condominiali, rate di mutuo spesso insopportabili. E' più elevato il costo dei trasporti, della formazione, etc., necessari alla riproduzione della forza-lavoro. Inoltre, nella metropoli finanziaria che funziona 24 ore/giorno per 365 giorni all'anno, gravano sui lavoratori il peso esistenziale della disponibilità totale al lavoro nonché l'aumento del ricatto padronale, della precarietà del lavoro e del sottosalario. In questa condizione di precarietà strutturale, il passo dall'immiserimento relativo all'impoverimento assoluto può essere molto breve.

In quarto luogo, e conseguentemente a quanto sin qui considerato, si può affermare che il dominio del capitale parassitario e della rendita sulla metropoli si presenta come dominio totale: territoriale, sociale, lavorativo, culturale, politico. E pertanto si è dotato, nel tempo e sempre più incisivamente, di un nuovo apparato tecnico-burocratico-amministrativo-poliziesco, in Regione Comune Questura Prefettura, e di un arsenale di leggi e regolamenti, che servono da un lato a spianare la via al *libero investimento finanziario-immobiliare*, dall'altro a prevenire e reprimere i conflitti sociali (abitativi, ambientali, di uso del territorio, ecc...) prodotti da tale *assoluta libertà*.

Per togliere di mezzo qualsiasi equivoco, va chiarito che questo arsenale legislativo ha fatto tabula rasa, sul terreno urbanistico e sul terreno dell'edilizia residenziale pubblica, di tutti i principi giuridici *progressisti* elaborati nella fase di crescita dell'accumulazione del capitale, trainata dall'industria.

Nell'epoca del dominio del capitale parassitario, svanisce la nozione di *bene pubblico*, che non viene più considerato nella sua

funzione e destinazione materiale, bensì solo per la sua stima di valore in danaro, base per la sua vendita e trasformazione in proprietà privata, fonte di rendita e plusvalenza per il capitale parassitario che se ne può appropriare, col pretesto della riduzione del debito pubblico. Quindi, con questo pretesto, oggi di tutto si fa mercato.

Del pari il *diritto all'abitazione*, che pur non avendo rango costituzionale aveva ispirato il sistema dell'edilizia residenziale pubblica, non ha più ragione di esistere se non come *diritto ad abitare una casa di cui si è proprietari o di pagare un affitto di mercato a chi (ente pubblico o privato locatore) ne è proprietario*. In altri termini, nulla si può avere fuori dal mercato immobiliare e chi sta fuori dal mercato può crepare.

Giungiamo così alla conclusione che la lotta al dominio del blocco di potere parassitario-finanziario-immobiliare sulla metropoli ha senso ed è possibile solo se poggia sul proletariato e ne rappresenta gli interessi di classe, economici e politici, in modo autonomo dagli interessi della moderna piccola e media borghesia metropolitana, che in gran parte dipende dal capitale parassitario e dallo sviluppo delle sue iniziative favorevoli alla proprietà immobiliare.

Questa lotta non può limitarsi a rivendicazioni immediate e particolari, anche se sacrosante, quali la soddisfazione del bisogno abitativo; la riduzione dei canoni a livelli sopportabili per i salari; il mantenimento del patrimonio edilizio pubblico, la sua manutenzione e la costruzione di nuovi alloggi; la destinazione a scopi sociali di aree demaniali e il divieto della loro appropriazione privata, che costituirebbe una perdita definitiva per la cittadinanza e ne escluderebbe gran parte dal loro uso, riservato al solo consumo pagante e/o al censo di chi vi abita.

Ogni rivendicazione deve essere collegata alla condizione proletaria (aumento del salario, salario minimo garantito, riduzione dell'orario) e inserita nel quadro della lotta al potere, della denuncia della specifica azione e funzione dell'apparato dello Stato, della Regione e del Comune a favore del capitale parassitario, che richiedono la costituzione di una forte e ramificata organizzazione politica e rivoluzionaria, capace di riunire le mille spinte e comitati che agiscono e lottano nella *metropoli finanziaria*.

## **LA CASA POPOLARE: UN NUOVO AFFARE PER LA FILIERA DEL SETTORE IMMOBILIARE E PER LA FINANZA UN SOGNO SEMPRE PIU' IRREALIZZABILE PER I POVERI.**

*Il Consiglio regionale lombardo ha approvato nel luglio 2016 la nuova legge regionale (L.R.n.16/2016 - Disciplina regionale dei servizi abitativi) in tema di case popolari, apportando alcune modifiche nel maggio 2017.*

*Si tratta di un nuovo affare per la filiera legata al settore immobiliare e per la finanza parassitaria, per vendere ciò che resta del patrimonio pubblico e per contribuire a finanziare le imprese del settore, attraverso i fondi per la ristrutturazione degli alloggi, per garantire la proprietà immobiliare contro la morosità ed impedire la riduzione dei canoni nel settore privato ed infine per sottoporre ad un controllo asfissiante i poveri, per i quali la casa popolare resta una chimera.*

### **Mito e realtà dell'edilizia residenziale pubblica**

Una interessata *leggenda* racconta che l'*edilizia residenziale pubblica* sia stata - e dovrebbe essere - un'attività diretta all'acquisizione, alla costruzione e al recupero di fabbricati da destinare ad abitazioni per i c.d. *meno abbienti*, al fine di realizzare il miglioramento delle condizioni di vita di questi ultimi, applicando il principio *solidaristico* nel quadro della c.d. *giustizia distributiva*. Sfatiamo il *mito* e passiamo alla sostanza delle cose, con particolar attenzione a questo ultimo provvedimento legislativo.

Mai la borghesia italiana ha avuto alcun *afflato solidaristico*

verso i ceti *meno abbienti*. Mai si è sognata di costruire *case popolari* per venire incontro alle esigenze del proletariato.

Nel secolo scorso l'*edilizia popolare* ha avuto la stessa dinamica di altri ambiti economici. Dinamica contraddistinta dai conflitti interni alla classe dominante, e dagli *appetiti* delle varie frazioni capitaliste, nonché dalle lotte del proletariato. Sviluppo e contrazione delle costruzioni *pubbliche* si sono alternate quali conseguenze del processo di industrializzazione e di concentrazione operaia e proletaria nelle città (a partire dalla legge Luzzatti del 1903), dell'avvento del fascismo (con la contraddittoria politica sull'urbanesimo, l'abrogazione del blocco dei fitti ed il divieto agli allora IACP di produrre direttamente cementi e materiali vari, con la volontà di agevolare le imprese edili), della seconda guerra mondiale (a seguito delle distruzioni di parte del patrimonio pubblico e conseguente ricostruzione - legge Tupini e quasi contemporaneo *Piano Fanfani*, nel 1949), dell'ondata migratoria interna e della congiunturale politica di finanziamento dell'edilizia pubblica da parte dello Stato (che tra il 1952 ed il 1954, ha destinato a tale scopo il 25% della spesa pubblica); della fine del c.d. *miracolo economico* e della crisi del 1975; sino alla complessiva *finanziarizzazione* dell'economia italiana dagli anni '90 in avanti.

In questa cornice il proletariato e le classi popolari si sono mossi per contrastare e combattere l'*afflato solidaristico* della classe dominante, che si è manifestato, nel corso del tempo, con l'emigrazione forzata, l'eliminazione del blocco dei fitti, l'affitto di veri e propri tuguri, la costruzione di quartieri dormitorio e di *case minime* al minor costo possibile e con materiali il più scadente possibile (il razionalismo urbanistico), l'aumento dei fitti, gli sfratti e gli sgomberi.

Una serie di lotte sono state via via organizzate per ottenere abitazioni dignitose, contro il *caro canone* e per l'occupazione collettiva degli alloggi pubblici *irragionevolmente* lasciati vuoti. Vale la pena di rammentare, in proposito, la lotta contro l'aumento dei canoni, condotta tra la fine degli anni '60 e i primi anni '70, che vide la partecipazione di centinaia di nuclei familiari impegnati in manifestazioni per l'*autoriduzione dei fitti* e portò gli allora IACP e le Giunte Comunali a fare *marcia indietro* e le lotte per ottenere

la sanatoria delle occupazioni c.d. abusive che portò a regolarizzare le situazioni abitative.

In questo quadro l'*edilizia popolare* ha sempre avuto quale *convitato di pietra* - direttamente o indirettamente - il *capitale finanziario* (banche e assicurazioni), che sin dai primi anni del secolo scorso consentì ai Comuni di ottenere finanziamenti per costruire *case popolari*, mantenendo, sempre, una condizione di supremazia sui Comuni e, poi, sugli IACP, così determinando il processo di sviluppo e/o contrazione dell'*edilizia popolare*.

A ciò si aggiunga che l'intervento dello Stato è sempre stato caratterizzato da un lato da un finanziamento estremamente ridotto dell'*edilizia pubblica* - a parte il suddetto periodo del dopoguerra, finalizzato principalmente ad incrementare l'occupazione lavorativa - e, dall'altro, dal tentativo di subordinare le gestioni locali a strumenti di intervento *centralistico* (INA CASA e, poi, GESCAL), col precipuo scopo di garantire la *rendita immobiliare* e favorire la *greppia industriale* legata al cemento e quella *finanziaria*.

Giusto perché non tutto *trapassi* impunemente nel *dimenticatoio*, è opportuno rammentare, in proposito, che lo Stato ha sempre - sin dal 1923 - concesso l'esenzione dall'imposta sui fabbricati e dalle imposte locali a privati e società che avessero costruito *case popolari*, nonché contributi e fondi vari ed ancora va rammentato l'intervento dell'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (INA).

L'INA, attraverso il settore specificamente costituito in proposito nel quadro del *Piano Fanfani*, Gestione INA-casa, ha gestito per anni la distribuzione dei fondi per la realizzazione delle *case popolari*, intervenendo persino sulle modalità di definizione delle caratteristiche degli alloggi, con l'obiettivo di costruirne il maggior numero con il minor costo, spesso in deroga alle previsioni dei P.R.G., provvedendo all'acquisto dei terreni, spesso collocati in posizione periferica, contribuendo, in tal modo, al finanziamento diretto ed indiretto della *rendita* attraverso la valorizzazione fonciaria dei terreni privati, al finanziamento della filiera legata alle costruzioni immobiliari (imprenditori del cemento ed articolazioni varie), alla cementificazione territoriale ed alla realizzazione di quelli che sono diventati veri e propri quartieri dormitorio destinati al proletariato urbanizzato. Ed allorché il patrimonio INA-Casa

venne posto in liquidazione (1963, inizio GESCAL), lo Stato favorì la cessione degli alloggi in proprietà.

In un quindicennio il giro di investimenti raggiunse quasi 900 miliardi di lire.

Altro che *principio solidaristico e giustizia distributiva*.

### Veniamo ad oggi

Certe premesse vanno rammentate, perché consentono di comprendere meglio l'attualità.

La nuova legge regionale lombarda in materia di edilizia pubblica è solo l'ultimo tassello di una serie di interventi statali (vedi, di recente, il Piano Casa statale del 2014) e regionali, ma contiene alcuni elementi di novità. In realtà si può affermare che questa legge segna un punto di non ritorno nella dinamica di smantellamento definitivo dell'*edilizia residenziale pubblica*, decretandone persino la fine *nominalistica*. La nuova legge, infatti, non indica più neppure i termini *edilizia residenziale pubblica*, che - dopo oltre un quarantennio - letteralmente spariscono e vengono sostituiti da nuovi termini: *servizi abitativi pubblici* e *servizi abitativi sociali*. La modifica non è semplicemente semantica; risponde alla realtà ed alle nuove esigenze, in parte ormai affermate ed in parte ancora da imporre. Ma la *fine delle case popolari* è un fatto assodato, come meglio si capirà al termine dell'esame della legge, suggellata anche da una delle disposizioni transitorie e finali.

Vediamo, dunque, l'impianto della normativa, con riferimento specifico agli elementi più caratteristici relativi alla *logica affaristica* e di *controllo dei poveri* che la impregna.

L'incipit, ovviamente, è come da *leggenda*. Il fine della disciplina introdotta sarebbe quello "di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, nonché di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio" (art.1 c.1); il nuovo *sistema dei servizi abitativi* dovrebbe assolvere "a una funzione di interesse generale e di salvaguardia della coesione sociale" (idem, c.2).

Passiamo oltre. Non senza sottolineare come il passaggio semantico sia significativo: il fabbisogno abitativo viene soddisfatto at-

traverso servizi. E i servizi - come è noto - debbono essere pagati.

La legge procede sin da subito ad evidenziare il lato *affaristico* che la contraddistingue, indicando i soggetti che provvederanno ad erogare e gestire i servizi abitativi al fianco delle Aler e dei Comuni: i c.d. "operatori accreditati, quali soggetti del terzo settore, cooperative ed altri operatori anche a partecipazione pubblica" (artt. 1 e 4). Insomma anche soggetti *privati* entrano nel business. Ma, in fondo, non è che la presa d'atto di quanto già avvenuto: cooperative varie ed MM Casa , società del Comune di Milano - tanto per indicarne alcuni - ne fanno già parte.

A questo punto, occorre comprendere cosa diavolo siano questi novelli *servizi abitativi*, tra i quali, peraltro, viene immediatamente in evidenza il tratto di sostegno alla *rendita immobiliare*.

L'articolo 1 distingue infatti: a - i *servizi abitativi pubblici* che sono *destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari in stato di disagio economico, familiare ed abitativo* (traduzione: genericamente i poveri); b - i *servizi abitativi sociali* che sono *destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari aventi una capacità economica che non consente né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato né di accedere ad un servizio abitativo pubblico* (traduzione: quelli che possono pagare un canone vicino anche se non eguale a quello di mercato); c - le *azioni per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione* che riguardano il *mercato abitativo privato e i servizi abitativi sociali (...) e le azioni volte a favorire la proprietà dell'alloggio (...)* (traduzione: garanzia pubblica del versamento del canone a favore dei proprietari privati e degli *operatori accreditati* che gestiscono gli alloggi non destinati ai poveri, garanzia alle banche ed alle finanziarie erogatrici di mutui per l'acquisto di immobili).

L'inizio, quindi, è promettente, ma lo sviluppo non è da meno.

L'art. 3 dopo aver elencato le *funzioni dei comuni*, tipiche di questo ambito, introduce una novità. Stabilisce infatti che i comuni *possono attivare servizi di agenzie per l'abitare riguardanti l'orientamento dei cittadini in merito alle opportunità di reperire alloggi in locazione a prezzi inferiori a quelli di libero mercato, lo svolgimento di azioni di sostegno alla locazione e di attività di garanzia*

*nei confronti dei proprietari nei casi di morosità incolpevole.*

Queste *agenzie per l'abitare* - visto lo scopo - non pare che si differenzino molto dalle normali agenzie immobiliari<sup>18</sup>.

La legge, poi, stabilisce che: "*Al fine di incrementare l'offerta di servizi abitativi pubblici e sociali, l'apporto di unità abitative di proprietà da parte degli operatori accreditati, costituisce titolo preferenziale nelle procedure di evidenza pubblica per l'affidamento della gestione dei servizi abitativi pubblici e sociali*" (art. 4). In sostanza, gli *operatori accreditati*<sup>19</sup> che dispongono di alloggi vuoti e vogliono evitare i problemi delle possibili morosità o degli sfratti, possono metterli a disposizione dei *servizi abitativi*. In tal modo non solo godranno di maggiori titoli per entrare nel business (accreditamento) bensì otterranno la garanzia del versamento del canone e, occorrendo, disporranno di procedure più snelle e rapide per gli eventuali sfratti.

Il settore immobiliare ringrazia sentitamente.

---

<sup>18</sup> Per inciso vale la pena di rilevare come queste *agenzie per l'abitare* somiglino molto alle *agenzie per il lavoro* di cui al Decreto legislativo 276/2003 ("Art. 4. Agenzie per il lavoro 1. Presso il Ministero del lavoro e delle politiche sociali è istituito un apposito albo delle agenzie per il lavoro ai fini dello svolgimento delle attività di somministrazione, intermediazione, ricerca e selezione del personale, supporto alla ricollocazione professionale. Il predetto albo è articolato in cinque sezioni: a) agenzie di somministrazione di lavoro abilitate allo svolgimento di tutte le attività di cui all'articolo 20; b) agenzie di somministrazione di lavoro a tempo indeterminato abilitate a svolgere esclusivamente una delle attività specifiche di cui all'articolo 20, comma 3, lettere da a) a h);c) agenzie di intermediazione; d) agenzie di ricerca e selezione del personale; e) agenzie di supporto alla ricollocazione professionale") e ad uno dei decreti del Jobs Act (quello concernente gli ex disoccupati oggi semplicemente lavoratori a disposizione - "La rete dei servizi per le politiche del lavoro è costituita dai seguenti soggetti, pubblici o privati: (...) : e) le Agenzie per il lavoro, di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 10 settembre 2003, n. 276, e gli altri soggetti autorizzati all'attività di intermediazione ai sensi dell'articolo 12 del presente decreto;"). Queste ultime si dovrebbero occupare di reperire lavoro per i *disoccupati*. Viene da pensare che le amministrazioni comunali e gli uffici provinciali del lavoro non abbiano personale sufficiente per fronteggiare queste incombenze. Ma, come è noto, *a pensar male si fa sempre bene*. In realtà, alle diverse, ma affaristicamente simili, filiere, si aggiungono nuovi soggetti che partecipano alle rispettive *greppie*.

<sup>19</sup> Qui occorrerebbe aprire il capitolo del c.d. *accreditamento*, ma l'esperienza, in Regione Lombardia, del sistema di accreditamento nella sanità è un esempio sotto gli occhi di tutti.

## I servizi abitativi pubblici

Tralasciamo le disposizioni concernenti le Aler - oggetto di una parte importante della legge che merita un commento a sé quanto meno in ordine alla concentrazione e centralizzazione delle Aziende - e passiamo alle specifiche indicazioni concernenti i *servizi abitativi*.

I primi servizi presi in considerazione dalla disciplina sono i *servizi abitativi pubblici*: quelli - rammentiamo - destinati generalmente ai *poveri*. Ma è proprio la legge che dispone che non tutti i *poveri* possono *beneficiare* di tale *provvidenza*. La nuova disciplina infatti stabilisce che "*I nuclei familiari in condizioni di indigenza accedono ai servizi abitativi pubblici attraverso la presa in carico da parte dei servizi sociali comunali, nell'ambito di programmi volti al recupero dell'autonomia economica e sociale*". Segue la definizione della *condizione di indigenza*, corrispondente ad una soglia di povertà assoluta e di grave deprivazione materiale (...)", con parametro economico l'assegno sociale erogato dall'INPS.

In sostanza i *poveri* - per essere tali - sono solo quelli individuati e riconosciuti come tali dagli organismi assistenziali. Come nel medio evo, ma con metodi attualizzati dalla moderna *filantropia*, mediante il sistema di controllo pervasivo dei *servizi sociali*. E per i pochi *beneficiari*, non solo si tratta di passare attraverso la cruna di un ago, bensì occorrerà anche sottoporsi ai *diktat* dei servizi (il c.d. *programma di recupero dell'autonomia economica e sociale*)<sup>20</sup>.

E non basta. Siccome è noto che la povertà aumenta e non si può certo provvedere a tutti i *poveri*, lo stesso articolo pone dei

paletti. Nei servizi abitativi pubblici, le assegnazioni riguardanti coloro che sono presi in carico dai servizi sociali comunali, sono disposte nella misura massima del 20 per cento delle unità abitative annualmente disponibili".

Per gli altri, evidentemente, resta sempre la ....*provvidenza*. O la strada.

Tralasciamo le modalità di accesso a tale servizio, perché verranno disciplinate attraverso regolamenti e vedremo che cosa verrà fuori. Tuttavia, un elemento di un certo interesse appare subito. Il regolamento che dovrà occuparsi di disciplinare le condizioni oggettive e soggettive di disagio, nonché i relativi punteggi per la formazione delle graduatorie, non pare che debba esplicitamente prevedere l'ipotesi dello *sfratto* da una abitazione privata tra quelle che determinano l'esistenza della *condizione di disagio* ed un maggior punteggio ai fini dell'assegnazione, come sino ad ora è avvenuto.

Ipotesi - lo sfratto - che ha caratterizzato - e caratterizza - i *nuclei familiari in condizioni di indigenza* che dovrebbero essere i principali fruitori di questi servizi.

Per la precisione, l'ipotesi dello *sfratto* viene autonomizzata e può dar luogo ad una assegnazione di tipo emergenziale ma limitata nel tempo. La legge stabilisce infatti che "*Al fine di contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio degli immobili adibiti ad uso di abitazione e per ogni altra esigenza connessa alla gestione di situazioni di grave emergenza abitativa, (...), ALER e comuni destinano una quota del proprio patrimonio abitativo a servizi abitativi transitori, (...), nella misura massima del 10 per cento delle unità abitative disponibili alla data di entrata in vigore della presente legge. Le unità abitative a tali fini individuate sono temporaneamente escluse dalla disciplina dei servizi abitativi pubblici. Tali unità abitative sono assegnate ai nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso ai servizi abitativi pubblici per una durata massima di dodici mesi non rinnovabili, (...). I comuni possono incrementare la disponibilità di servizi abitativi transitori con unità abitative conferite da soggetti pubblici e privati, compresi gli operatori accreditati, da reperire attraverso procedure ad evidenza pubblica e da*

<sup>20</sup> Si tratta, ancora una volta, dello stesso sistema utilizzato sempre per i *disoccupati* dal predetto decreto del Jobs Act al fine di ottenere qualche agevolazione (Art. 19 - *Stato di disoccupazione* - 1. Sono considerati disoccupati i lavoratori privi di impiego che dichiarano, in forma telematica, al portale nazionale delle politiche del lavoro di cui all'articolo 13, la propria immediata disponibilità allo svolgimento di attività lavorativa ed alla partecipazione alle misure di politica attiva del lavoro concordate con il centro per l'impiego).

*disciplinare mediante apposite convenzioni (...)"<sup>21</sup>.*

Insomma: gli *sfrattati* - che come è noto sono in assoluta maggioranza *per morosità*<sup>(22)</sup> - non hanno diritto, in quanto tali, ai *servizi abitativi pubblici*. Le unità abitative a disposizione degli *sfrattati* saranno limitatissime (il 10% delle disponibili) e per giunta per un periodo ridicolo (dodici mesi). In compenso, i soggetti *privati* - nessuno escluso - potranno conferire propri alloggi. Temporaneamente. Ovvio. E l'affare prosegue.

Naturalmente, ma questa non è una novità, il canone di *locazione dei servizi abitativi pubblici* è destinato a compensare i costi di gestione, compresi gli oneri fiscali, e a garantire la manutenzione ordinaria per la buona conservazione del patrimonio immobiliare. Tuttavia, tra le novità, occorre segnalare l'estensione del sistema dei controlli sui *servizi abitativi pubblici*, che prevede la realizzazione di impianti di videosorveglianza - che, se ritenuti costi di gestione, partecipano alla formazione del canone - e la possibile

<sup>21</sup> Nota bene: nella versione della legge antecedente alle modifiche intervenute nel maggio 2017 la misura del 10 per cento delle unità destinate a tali soggetti aveva un riferimento *mobile*, ovverosia dovevano essere le unità disponibili *annualmente*. Ora sono a *termine*: solo quelle disponibili all'atto della entrata in vigore della legge. Una volta terminate non è dato capire che succederà.

<sup>22</sup> Provvedimenti di sfratto emessi a Milano - Ministero dell'Interno - Ufficio Centrale di Statistica - Gli sfratti in Italia - Anno 2015.

(a)- Dati incompleti

Anno	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità / Altra causa	Totale
2005	3	1.210	1.270	2.483
2006 (a)	35	852	1.236	2.123
2007	32	728	1.302	2.062
2008	74	772	1.434	2.280
2009	76	246	2.252	2.574
2010	87	695	5.684	6.466
2011 (a)	20	718	4.359	5.097
2012 (a)	167	821	3.936	4.924
2013 (a)	0	243	3.886	4.129
2014	0	197	4.330	4.527
2015 (a)	0	169	4.076	4.245

utilizzazione di *servizi di guardia particolare giurata*. Per i fruitori - pochi - dei servizi abitativi pubblici - i *poveri* - ci sarà quindi un accurato e pervasivo sistema di controllo (preventivo: quello dei servizi sociali; e permanente: videosorveglianza e guardie giurate). Risultato: soldi anche per le imprese che si occuperanno dei sistemi di videosorveglianza e per quelle di guardiania. La *filiera* si estende a nuovi soggetti.

Non poteva mancare l'ennesima previsione di vendita degli alloggi pubblici. Vuoti liberi od assegnati. Non importa. La legge stabilisce che gli *enti proprietari possono procedere alla alienazione e valorizzazione di unità abitative esclusivamente per esigenze di razionalizzazione, economicità e diversificazione della gestione del patrimonio, nella misura massima del 15 per cento delle unità abitative di cui risultano proprietari alla data di entrata in vigore della presente legge*.

In particolare, per quelli *liberi*, è prevista la vendita degli alloggi ubicati in aree o immobili di pregio e di quelli non assegnabili perché in stato di grave degrado.

Tuttavia, è notorio che le ultime procedure di alienazione non sono andate proprio a buon fine. Alla Regione sono noti i dati relativi alla composizione sociale e alle capacità economiche degli assegnatari<sup>(23)</sup> e gli alloggi vuoti spesso non sono affatto appetibili. Quindi è prevista una alternativa alla *vendita*, definita *valorizzazione*. Ovverosia:

a) la locazione a canone agevolato, di norma non inferiore al 40 per cento del canone di mercato;

b) la locazione nello stato di fatto, a soggetti intermedi, quali enti, associazioni senza scopo di lucro e istituzioni, con finalità statutarie di carattere sociale;

c) la locazione a usi non residenziali, al fine di promuovere la diversificazione funzionale all'interno dei quartieri e l'insediamento di attività economiche di nuova formazione.

<sup>23</sup> Nel patrimonio residenziale gestito dalle Aziende Casa abitano poco meno di 2 milioni di persone. Le situazioni di estrema fragilità sociale sono vastissime. In particolare tra questi vi sono: 150 mila disabili; 500 mila ultrasessantacinquenni; 124 mila immigrati extracomunitari. Ed un terzo delle famiglie dichiara redditi al di sotto di 10 mila euro l'anno.

Insomma, al posto di destinare risorse per la rimessa in pristino degli alloggi e la conseguente assegnazione ai *poveri*, gli alloggi verranno locati ad altri soggetti con un canone agevolato ovvero a *soggetti intermedi*.

### I servizi abitativi sociali

Lo *spezzettamento* del complesso patrimoniale pubblico regionale in servizi abitativi *pubblici* e *sociali* ha una finalità precisa, che ben si comprende leggendo anche le disposizioni riguardanti questi ultimi.

La legge stabilisce che “*Ai fini della presente legge il servizio abitativo sociale consiste nell'offerta e nella gestione di alloggi sociali a prezzi contenuti destinati a nuclei familiari con una capacità economica che non consente loro né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato, né di accedere ad un servizio abitativo pubblico*”. Ed il servizio abitativo sociale “comprende sia alloggi sociali destinati alla locazione permanente o temporanea, sia alloggi destinati alla vendita dopo un periodo minimo di locazione di otto anni.”

In sostanza questi servizi sono destinati a coloro che, pur non potendo accedere al mercato privato immobiliare (locazioni o proprietà), possiedono comunque una capacità reddituale che consente loro di versare un canone appetibile per i gestori (Aler o privati). E questi alloggi potranno anche essere ceduti al termine di un periodo di locazione corrispondente al termine del primo rinnovo di una locazione privata.

Rientrano tra questi servizi quelli a *canone agevolato*, quelli abitativi *temporanei*, i residenziali *universitari* e i *fondi immobiliari*. Vediamo di cosa si tratta.

Innanzitutto, i servizi abitativi a *canone agevolato* sono quelli cui si applica un canone che copre gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi di gestione (art. 33). Ed il canone, come abbiamo sopra visto è stabilito attraverso una *convenzione* che deve indicarne anche i criteri i parametri e i prezzi di cessione per gli alloggi concessi in locazione con patto di futura vendita.

I servizi abitativi *temporanei* sono invece quelli da destinare al soddisfacimento del fabbisogno temporaneo di particolari categorie sociali, determinato da situazioni meritevoli di tutela, quali ragioni di lavoro, studio, salute.

Infine, vengono costituiti i *Fondi immobiliari* per l'acquisizione, la realizzazione e la gestione integrata di immobili per i servizi abitativi sociali nonché per la promozione di strumenti finanziari anche innovativi dedicati a questo tema, con la partecipazione di soggetti pubblici o privati. A tal fine, la Regione si avvale della collaborazione di Finlombarda s.p.a (...). Tale linea di intervento è rivolta alle persone che non possiedono i requisiti per accedere a servizi abitativi pubblici, disponendo di un reddito che tuttavia non consente di accedere agli affitti a libero mercato.

### Azioni per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione: una garanzia per la rendita immobiliare e finanziaria

Terminiamo l'esame della nuova normativa con le c.d. *azioni per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione*

Si tratta di un complesso di iniziative tutte finalizzate a favorire la proprietà immobiliare e la *rendita finanziaria*, senza dimenticare imprese di costruzione ed altri soggetti imprenditoriali o cooperative edilizie.

Si parte con i c.d. *aiuti ai nuclei familiari in difficoltà nel pagamento dei mutui*. E si stabilisce che la Regione promuove intese con gli istituti bancari per sostenere i cittadini in grave difficoltà economica, ovvero in situazione di insolvenza temporanea dovuta a morosità incolpevole nel *pagamento delle rate del mutuo* per l'acquisto della prima casa o per sfratti dovuti a pignoramenti immobiliari. Quale tipo di intese saranno promosse è facile da immaginare. L'aiuto, più che alle famiglie in difficoltà, è fornito alle banche, delle quali sono arcinote le esposizioni conseguenti ai mutui non onorati.

Si prosegue con i c.d. *aiuti ai nuclei familiari per l'acquisto dell'abitazione principale*. E si stabilisce che la Regione promuove misure di agevolazione finanziaria per favorire l'acquisto della prima casa da destinare ad abitazione principale. Cosa siano le

misure di *agevolazione finanziaria* non ci vuole una scienza per comprenderlo. Comunque, è evidente che i *beneficiari di ultima istanza* saranno ancora banche e finanziarie.

Si passa poi alle c.d. *iniziativa per il mantenimento dell'abitazione in locazione*. La legge prevede:

a) *il sostegno economico ai conduttori, con contratto registrato ad uso abitativo, in difficoltà nel pagamento del canone di locazione di cui alla legge 431/1998;*

b) *l'attuazione di iniziative finalizzate al reperimento di alloggi da concedere in locazione a canoni concordati, ovvero attraverso la rinegoziazione delle locazioni esistenti, di cui all'articolo 11 della legge 431/1998;*

c) *il contrasto del fenomeno della morosità incolpevole intesa come situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare.*

Si tratta, quindi, di misure che mirano a sostenere il mercato delle locazioni private, garantendo il versamento del canone ai proprietari, ovvero facilitando questi ultimi attraverso contratti a canone concordato. L'iniziativa, in questo caso, è destinata alla *rendita immobiliare*.

Tutto bisogna porre in essere, per scongiurare un calo dei canoni.

In più, per completare l'opera, viene stabilito che le predette iniziative possono essere intraprese attraverso la costituzione di agenzie per la casa, fondi di garanzia o attività di promozione in convenzione con imprese di costruzione ed altri soggetti imprenditoriali o cooperative edilizie. Un aiutino anche a questi ultimi non guasta, vista la nota crisi del settore. Dall'altro lato si prevede che comunque le forme di sostegno ai nuclei familiari in condizioni di indigenza devono prevedere la presa in carico da parte dei servizi sociali. Ovverosia che gli indigenti non possono scampare al controllo preventivo dei servizi sociali.

Ancora, si prevedono aiuti ai nuclei familiari in condizione di morosità incolpevole. Ma su questo argomento si demanda il tutto ai regolamenti di Giunta. Staremo a vedere.

Non poteva mancare la costituzione dello specifico *Fondo per*

*l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione*, destinato alle finalità di questa ultima parte della disciplina ed in particolare per la concessione di contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione, a favore dei conduttori con contratto registrato ad uso abitativo in situazione di difficoltà nel pagamento dei suddetti canoni.

Infine, un aiuto anche ai costruttori. Nella più classica delle tradizioni.

Tra le disposizioni transitorie e finali la legge dispone che:

*Per gli interventi finalizzati alla realizzazione di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici e sociali, il contributo sul costo di costruzione non è dovuto. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi pubblici, se previsti all'interno del piano dei servizi, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere ridotti da parte dei comuni fino al 100 per cento degli stessi. Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione riguardanti servizi abitativi pubblici e sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà, salvo la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni.*

Come abbiamo anticipato all'inizio dell'esame della nuova disciplina, di *case popolari*, per i *ceti meno abbienti*, non si potrà più parlare.

Abbiamo visto come la suddivisione del complessivo patrimonio, che costituiva l'*edilizia residenziale pubblica* sul territorio regionale, in servizi abitativi pubblici e sociali comporti che per i *poveri* sostanzialmente non resti più nulla.

Ed a suggerire la normativa vi è la disposizione prevista dall'art. 43 c. 10:

*"Ai fini di quanto disposto dalla presente legge, l'espressione 'edilizia residenziale pubblica' presente in altre disposizioni regionali, legislative o regolamentari, deve intendersi equivalente all'espressione 'servizi abitativi pubblici', qualora non diversamente specificato, individuando un servizio di interesse economico ge-*

*nerale, e in quanto tale, oggetto di specifici obblighi di servizio pubblico”.*

Solo quelli pubblici. Più chiaro di così.

### Che fare

La questione alloggi è un nodo dei rapporti sociali. Il nodo che intercorre tra proprietari (privati e pubblici) e non proprietari di casa (in Italia il 15% circa della popolazione, ma a Milano il 40%) nel quadro dello sfruttamento capitalistico del lavoro salariato.

Mentre abbondano case vuote - private e pubbliche - nelle metropoli ed anche nei piccoli centri, aumentano sfratti e sgomberi. Ed il bisogno abitativo, che non può trovare alcuna soddisfazione nel mercato privato, non ha alcuno sbocco *nell’edilizia pubblica*. Nel 2014 il *Piano Casa* statale Renzi - Lupi aveva posto le premesse per questo ultimo sviluppo cui la Regione Lombardia si è adeguata (vedi R.C. Marzo/Aprile 2014). Il che prelude ad analoghi interventi anche in altre regioni.

La nuova legge regionale lombarda si inserisce nel solco tracciato del sostegno senza limiti alla rendita ed alla finanza, dell’abolizione *dell’edilizia residenziale pubblica*, smantellata e trasformata in un *servizio abitativo* finalizzato a produrre profitti per le imprese private che verranno *accreditate* ed otterranno la gestione degli immobili e strumento per ulteriori speculazioni ed affari di imprese varie, attraverso la svendita del residuo patrimonio pubblico esistente, la ristrutturazione la demolizione e ricostruzione. Profitti garantiti - nelle intenzioni - dalla svendita, dall’incremento dei canoni e delle spese e dall’eliminazione - sfratti e sgomberi - degli inquilini - operai, proletari, disoccupati, pensionati - non in grado di acquistare l’alloggio posto in vendita e neppure di versare canoni e spese.

Ma l’esplosività della *questione abitativa*, raggiunta dopo un decennio di crisi, è il risultato combinato della prolungata - ed ormai datata - politica di abbandono e privatizzazione del patrimonio pubblico, del tentativo di sostenere comunque rendita e finanza e della riduzione-perdita del salario, come dimostrano l’incremento esponenziale degli sfratti per morosità nel privato e nel

pubblico e l’accumulo del debito nei confronti dei gestori pubblici del patrimonio abitativo. *Debito* che ha raggiunto cifre da capogiro e che viene a sua volta garantito attraverso l’istituzione di *fondi* e la capillare azione di recupero forzoso della morosità.

Date queste premesse risulta evidente come la *questione abitativa* sia irresolubile sul mero terreno della difesa della *casa* o, peggio ancora, in nome di un inesistente *diritto alla casa* nel quadro del sistema capitalista.

Il punto centrale è - e resta - il rapporto tra capitale e lavoro.

Ormai da un trentennio i salari scendono ma da un decennio salari e pensioni si perdono, mentre tra la gioventù è dilagata la *precarietà strutturale* e la conseguente *gratuitificazione* del lavoro.

E se non ci sono i soldi per sopravvivere è difficile pensare che ve ne possano essere per *impiccarsi* con un mutuo o per pagare l’affitto.

Ma se è vero che il fattore principale e determinante del livello dei consumi (qui inteso come quantità di mezzi di sussistenza necessari al lavoratore per riprodursi socialmente, di cui il “*bene casa*” costituisce un articolo) è dato dal livello del salario, è altresì vero che il livello del salario non si determina automaticamente né per effetto delle cosiddette “*leggi di mercato*”, ma sulla base dei rapporti di forza tra padroni e operai. Rapporti che, per quanto riguarda i lavoratori, sono determinati dalla loro capacità di lotta e di organizzazione.

In questi ultimi anni è rimasto certamente alto il livello di conflitto tra il variegato *movimento per la casa* e il potere centrale e locale. Roma, Napoli, Torino, Milano - solo per citarne alcune - hanno assistito a manifestazioni di varia natura. Tuttavia - nella sostanza - il *movimento* si è contraddistinto essenzialmente per iniziative contro gli sgomberi nel *pubblico* ed in parte contro gli sfratti nel *privato*. Picchetti anti sfratto sono stati effettuati in diverse città per contrastare sfratti e sgomberi e decine di manifestazioni sono state effettuate per evidenziare la drammatica situazione dei *senza casa*.

Tuttavia, persino il livello insostenibile dei canoni nel *privato*, specialmente nelle città, è rimasto in secondo piano nelle azioni del *movimento per la casa*. E del tutto priva di adeguata risposta

è stata l'iniziativa di varie Aziende e Comuni per riscuotere i canoni non versati dai c.d. morosi, per debiti che ormai complessivamente raggiungono cifre assolutamente impagabili.

Ma se la *specializzazione* di un *movimento* sulla *questione abitativa*, senza alcun rapporto con quel che accade nel *lavoro* è di per sé negativa, l'estrema *specializzazione* sul solo fronte degli *sgomberi* e degli *sfratti*, pur se nell'immediato ed in qualche caso si è rivelata utile, non intacca minimamente la prospettiva del potere e l'attuazione dei suoi piani.

La *questione abitativa* è un problema della più generale condizione di esistenza proletaria e va affrontato nel quadro complesivo, con adeguate indicazioni di lotta.

In primo luogo, i *comitati per la casa* che compongono il variegato *movimento per la casa* non possono continuare ad agire come membra separate dell'organismo proletario ed agitare la *questione abitativa* come "vertenza sociale" slegata dai più urgenti e centrali problemi di vita e di sopravvivenza delle masse proletarie come quello della mancanza perdita e stracciamento del salario. La lotta sul *terreno casa* deve porre a base dell'azione specifica la rivendicazione generale, immediata e comune a tutti i lavoratori, del salario minimo garantito di € 1.250,00 mensili intassabili a favore di disoccupati cassintegrati sottopagati pensionati con importi inferiori. Su questa base incardinare la richiesta specifica di azzerare la morosità nei confronti di tutti gli inquilini e occupanti colpiti da disoccupazione riduzione perdita di salario.

In secondo luogo, i lavoratori non debbono né sottostare né rimettersi alle decisioni statali e debbono sempre porre i loro bisogni e interessi a base di ogni loro richiesta. La rivendicazione giusta è che i canoni, in generale per case private e pubbliche e salve le situazioni di bisogno e/o di indigenza, in cui va applicato l'esonero, non superino il 10% del salario o della pensione del maggiore percettore.

In terzo luogo, va svolto nei caseggiati popolari un lavoro capillare e metodico di propaganda e di organizzazione allo scopo di convogliare nelle azioni di difesa e di lotta inquilini e occupanti,

eliminando attriti e divisioni tra assegnatari e occupanti, tra occupanti "storici" e occupanti "recenti" ed emarginando le condotte prevaricatrici individuali o di gruppo. Gli inquilini e gli occupanti debbono costituire la prima linea di difesa e di lotta nel blocco degli sfratti e degli sgomberi e un baluardo nella difesa degli occupanti per necessità. Una parte di questo lavoro va svolta inoltre tra i richiedenti alloggio in lista di attesa per accelerare l'assegnazione delle case sfitte ed esercitare una pressione crescente per la requisizione e assegnazione di case vuote.

In quarto luogo i comitati per la casa debbono stringere forti legami tra di loro, creare un fronte comune attrezzarsi adeguatamente per potere affrontare la militarizzazione urbana. Gli sgomberi sono da tempo azioni militari ad alta intensità di guerra. E lo "*stop agli sgomberi*" richiede adeguati livelli di organizzazione. Fondamentale e decisiva nell'impedire gli sgomberi è la resistenza degli inquilini, la solidarietà del caseggiato; poi conta il resto. Trascinare nell'azione i caseggiati, coinvolgere il quartiere, sbarrare il passo alle forze dell'ordine, contrastando le false "campagne di legalità" che mistificano la realtà perché la pretesa "legalità" è solo il paravento delle ruberie pubbliche e lo strumento di repressione ed esproprio della gente impoverita. Scacciare inoltre dai quartieri popolari i neofascisti che, per acquisire simpatie, chiedono case "solo per gli italiani", nascondendo ipocritamente il fatto che di case vuote ce ne sono decine di migliaia che restano da decenni sfitte proprio per mantenere alti gli affitti e che ora vengono poste in vendita.

In quinto e ultimo luogo bisogna collegare e ancorare la lotta per la casa alla più generale battaglia di classe per l'esproprio di immobiliari, palazzinari, grossi e medi proprietari e la socializzazione dei mezzi di produzione.

Occorre, quindi, un'organizzazione stabile capace di superare ogni settorialismo e ricondurre tutte le iniziative che già si svolgono sul terreno della lotta per la casa nel più ampio fronte di lotta politica allo Stato ed al dominio di classe.

Solo così è possibile resistere effettivamente agli attacchi di Stato, finanza, immobiliari e padroni e soddisfare le esigenze di operai, disoccupati, pensionati proletari.

# INDICE

<i>Presentazione</i> .....	1
LA SPIRALE DELL'URBANISTICA PREDATORIA	
Il "Sacco di Milano".....	3
La Giunta Albertini (1997-2006) avvia e gestisce il Sacco di Milano .....	3
La Giunta Moratti (2006 – 2011): i sogni del PGT e di Expo 2015 .....	7
La Giunta Pisapia (2011-2016) tiene a galla i padroni della città .....	11
La Giunta Sala (2016 in avanti) prosegue il Sacco di Milano .....	15
I due volti della metropoli del capitale parassitario: case di lusso e posti-letto in alloggi e tuguri sovraffollati .....	20
Il ruolo delle amministrazioni locali nella metropoli del capitale parassitario .....	23
Lottare contro il dominio del capitale parassitario sulla metropoli .....	25

LA CASA POPOLARE:  
UN NUOVO AFFARE PER LA FILIERA DEL SETTORE  
IMMOBILIARE E PER LA FINANZA - UN SOGNO SEMPRE  
PIU' IRREALIZZABILE PER I POVERI.

Mito e realtà dell'edilizia residenziale pubblica .....	28
Veniamo ad oggi.....	31
I servizi abitativi pubblici .....	34
I servizi abitativi sociali .....	38
Azioni per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione: una garanzia per la rendita immobiliare e finanziaria .....	39
Che fare .....	42

\* \* \* \*

\* \* \*

\*