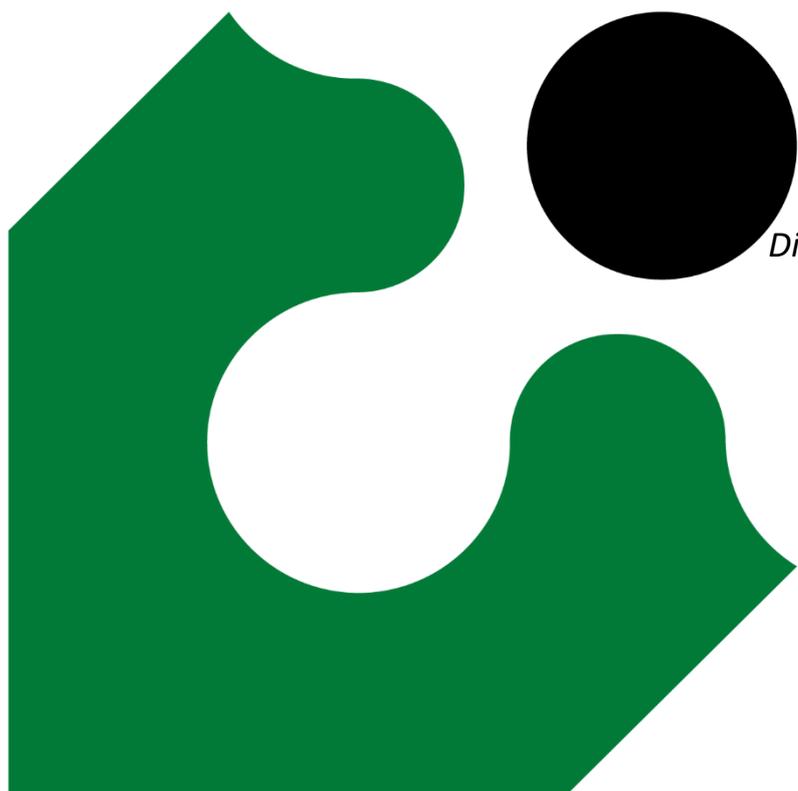


Nota a supporto dell'Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa

211311SOC

Luigi Bernardi
Alice Boni
Guido Gay
Francesca Pierini



Direttore scientifico: Raffaello Vignali
Dirigente responsabile: Raffaello Vignali
Responsabile di progetto: Guido Gay

Luglio 2021

Sommario

Introduzione	4
1. Le compravendite di abitazioni	5
2. Il titolo di godimento dell'abitazione	7
3. Le condizioni economiche e abitative delle famiglie.....	8
4. Lavoro povero in Lombardia.....	11
5. La condizione abitativa degli stranieri presenti in Lombardia	14
6. Gli affitti brevi nelle strutture ricettive extra-alberghiere	19
7. Sintesi di alcuni contributi finali, con riferimento al quartiere San Siro di Milano, realizzati nell'ambito del progetto europeo "SoHoLab – The regeneration of large scale Social Housing estate through Living Labs"	21
Riferimenti bibliografici	37

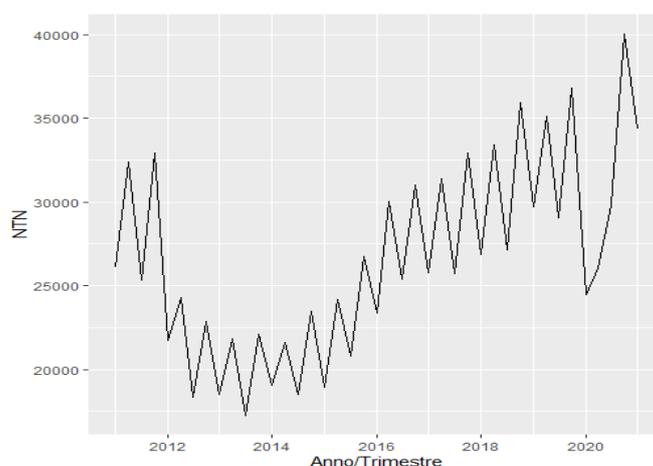
Introduzione

In questa nota verranno esaminate le dinamiche delle compravendite di abitazioni e l'incidenza delle locazioni ad uso abitativo nella nostra regione. Verrà poi esaminata la condizione socio-economica delle famiglie lombarde per titolo di godimento dell'abitazione, con specifici approfondimenti sulle soluzioni abitative dei migranti regolari e irregolari nella nostra regione e sugli affitti brevi. Conclude la nota un approfondimento su alcuni aspetti del progetto "SoHoLab -The regeneration of large-scale Social Housing estates through Living Labs" riferiti al quartiere di San Siro a Milano.

1. Le compravendite di abitazioni

La dinamica delle compravendite di abitazioni, misurate dal Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN)¹, è contrassegnata da una lunga fase di decrescita tra il 2011 ed il 2013 ed una successiva ripresa temporaneamente interrotta dagli effetti della pandemia da COVID-19. Infatti, nel primo trimestre 2020 il valore dell'NTN cala bruscamente in relazione agli effetti dell'emergenza sanitaria (24.455 compravendite), risale moderatamente nei successivi due trimestri e cresce fortemente nel quarto trimestre del 2020 (40.054 compravendite) raggiungendo il massimo assoluto nel periodo considerato. Nel primo trimestre del 2021 si evidenzia infine una limitata diminuzione delle transazioni (34.376) probabilmente un aggiustamento tecnico rispetto all'eccezionale crescita del trimestre precedente.

Figura 1.1 – Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) di abitazioni in Lombardia, dati trimestrali, 2011/1 – 2021/1



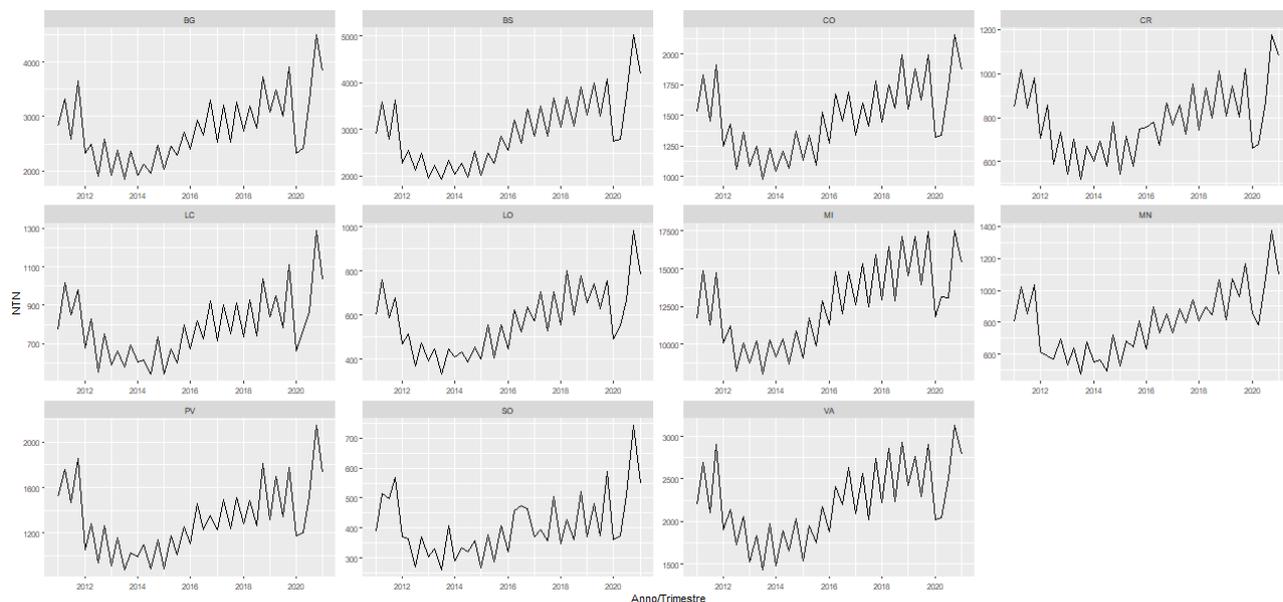
Fonte: Elaborazioni PoliS-Lombardia su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare

Note: I dati relativi agli anni 2011-2018 sono definitivi; quelli relativi al 2019 sono provvisori. Per approfondimenti sulle compravendite immobiliari si veda la Nota Metodologica dell'OMI (<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>).

Le dinamiche nelle province lombarde non si discostano in misura significativa da quelle regionali, se non nella provincia di Milano.

¹ Le compravendite dei diritti di proprietà degli immobili sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto della transazione. In altri termini gli immobili compravenduti nel periodo di osservazione sono rappresentati dal parametro NTN che è la somma delle unità immobiliari compravendute "normalizzate" rispetto alla quota trasferita; ciò significa che se un'unità immobiliare è compravenduta in quota, per esempio il 50% della proprietà, essa non è contata come un'unità compravenduta, bensì come 0,5 NTN.

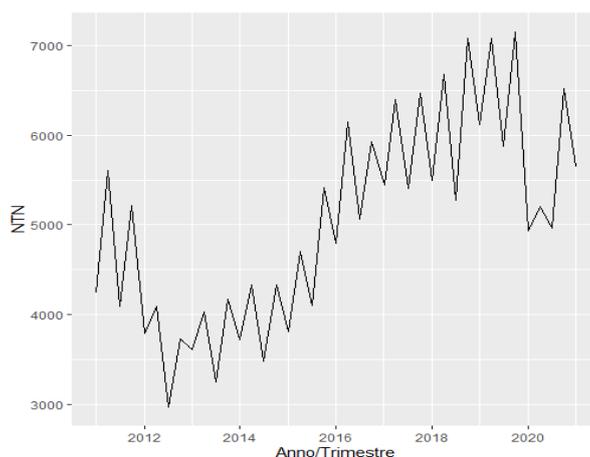
Figura 1.2 – Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) di abitazioni, province lombarde, dati trimestrali, 2011/1 – 2021/1



Fonte: Elaborazioni PoliS-Lombardia su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare

Verifichiamo pertanto l'evoluzione delle compravendite a Milano città, il principale mercato immobiliare in regione. Come si può verificare nella seguente figura, dopo la brusca caduta nel primo trimestre 2020 (NTN pari a 4.936) rispetto al quarto trimestre 2019 (7.154 (transazioni) segue una parziale ripresa nel quarto trimestre 2020 (6.522) con una ulteriore flessione nel primo trimestre 2021 (5.647)

Figura 1.3 – Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) di abitazioni, Milano città, dati trimestrali, 2011/1 – 2021/1

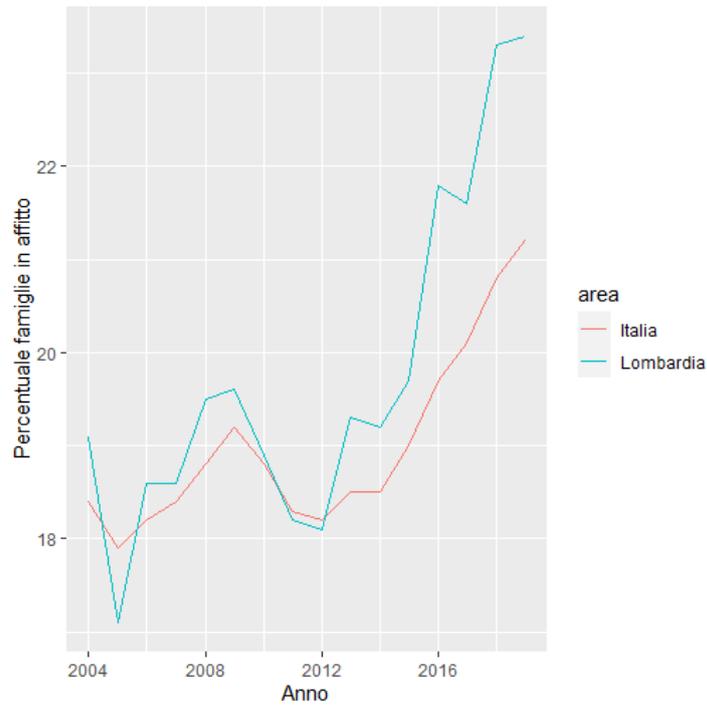


Fonte: Elaborazioni PoliS-Lombardia su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare

2. Il titolo di godimento dell'abitazione

Cresce anche nel 2019 la percentuale delle famiglie in affitto in Lombardia (23,4%) ed in Italia (21,2%), un valore che si era mantenuto relativamente stabile, sia pure con oscillazioni annuali, tra il 2004 ed il 2012 (in Lombardia pari al 18,1% delle famiglie, in Italia il 18,2%).

Figura 2.1 – Percentuale famiglie in affitto, 2004 – 2019, Lombardia e Italia

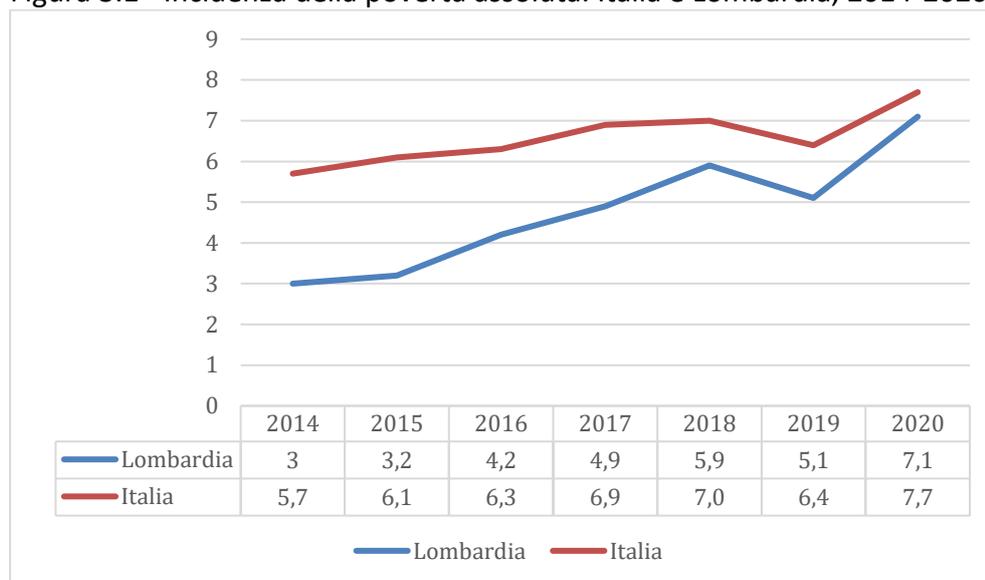


Fonte: Elaborazioni PoliS-Lombardia su dati Istat

3. Le condizioni economiche e abitative delle famiglie

L'incidenza della povertà assoluta² nelle famiglie Lombarde è quasi raddoppiata tra il 2014 (3,0%) ed il 2018 (5,9%), per poi scendere al 5,1% nel 2019 e risalire, secondo una stima preliminare di PoliS-Lombardia, al 7,1% nel 2020. In Italia, pur partendo da una maggiore incidenza, la crescita è stata meno marcata: dal 5,7% nel 2014 al 7,0% nel 2018; 6,4% nel 2019 e 7,7% nel 2020.

Figura 3.1 - Incidenza della povertà assoluta. Italia e Lombardia, 2014-2020 (% di famiglie)



Fonte: Elaborazioni PoliS-Lombardia su dati Istat "La spesa per consumi delle famiglie". Lombardia 2020, dato stimato da PoliS-Lombardia

L'esposizione alla condizione di povertà in Lombardia – si deve fare riferimento al 2018 perché i dati elementari della rilevazione "Le spese per i consumi delle famiglie" relativi al 2020 non sono ancora stati rilasciati da Istat – varia al variare di alcune caratteristiche familiari di tipo socio-demografico (Tabella 3.1).

Per quel che concerne le famiglie più piccole va segnalato che chi vive solo è più esposto alla povertà rispetto a chi vive in coppia (rispettivamente 5,3% e 2,9%), l'incidenza della povertà assoluta cresce poi con il numero dei componenti, sino ad un massimo del 18,4% nelle famiglie con 5 o più componenti.

Due ulteriori fattori pesano in modo significativo:

- il 14,5% delle famiglie in affitto risulta povera
- oltre un quarto delle famiglie i cui componenti siano stranieri è povera.

² Sono classificate come assolutamente povere le famiglie con una spesa mensile pari o inferiore al valore della soglia di povertà assoluta (che si differenzia per dimensione e composizione per età della famiglia, per ripartizione geografica e per tipo di comune di residenza).

Infine, risulta elevata l'incidenza della povertà nelle famiglie in cui sia presente almeno un minore (8,5%), di contro l'incidenza di povertà fra le famiglie con almeno un anziano (over 65enne) si attesta solo al 3,5%.

Tabella 3.1 - Incidenza di povertà assoluta al variare delle caratteristiche della famiglia, Lombardia e Italia, anno 2019.

		Lombardia	Italia
Ampiezza familiare	1 componente	5,3	5,7
	2 componenti	2,9	4,3
	3 componenti	4,4	6,1
	4 componenti	7,2	9,6
	5 o più componenti	18,4	16,2
Presenza minori/anziani	di Famiglie con almeno un minore	8,5	9,6
	Famiglie con almeno un anziano	3,5	5,1
Abitazione	Famiglie in affitto	14,5	15,1
	Altre famiglie	2,7	3,9
Cittadinanza	Famiglie di soli italiani	3,1	4,9
	Famiglie di soli stranieri	25,7	24,4

Fonte: elaborazioni Polis-Lombardia su dati ISTAT, rilevazione "La spesa per consumi delle famiglie"

Una famiglia che risiede in affitto è pertanto esposta in misura maggiore al rischio di fragilità economica, che si cumula con altre condizioni quali la cittadinanza dei suoi membri. In particolare, come si può verificare nella seguente tabella, lo scarto nell'incidenza della povertà assoluta si amplia quando si distingue rispetto alla cittadinanza dei componenti³: per le famiglie italiane l'incidenza è pari all'7,5% fra i nuclei in affitto e al 2,5% fra gli altri; per le straniere i valori sono rispettivamente pari al 28,7% e al 20,1.

Tabella 3.2 – Incidenza della povertà assoluta per titolo di godimento dell'abitazione e cittadinanza dei componenti. Lombardia. Anno 2019 (valori per 100 famiglie residenti)

	Famiglie in affitto	Altre famiglie
Famiglia Italiana	7,5%	2,5%
Famiglia straniera	28,7%	20,1%
Totale	14,5%	2,7%

Fonte: elaborazioni PoliS-Lombardia su dati Istat rilevazione "La spesa per consumi delle famiglie"

La tipologia contrattuale prevalente è il contratto libero che interessa l'86,7% delle famiglie lombarde. Fra le rimanenti tipologie, l'unica che presenta una percentuale degna di nota, anche se decisamente

³ Una famiglia si considera italiana quando tutti i suoi componenti hanno cittadinanza italiana, straniera quando tutti i componenti hanno cittadinanza straniera, nella tabella non sono considerate le famiglie in cui siano presenti sia cittadini italiani che stranieri.

distante da quella del canone libero, è il canone concordato con l'9,8%, quasi due punti percentuali in più rispetto all'anno precedente. Da notare l'assenza (nei risultati dell'indagine campionaria) di affitti per studenti, probabile esito del diffondersi dell'istruzione a distanza nell'anno della pandemia da COVID-19.

Tabella 3.3 – Famiglie in affitto per tipo di contratto. Lombardia. Anno 2019 (valori %)

	%
Libero (4+4)	86,7%
Concordato o convenzionato (3+2)	9,8%
Transitorio (durata massima 18 mesi)	1,2%
Per studenti (durata massima 36 mesi)	0,0%
Altro (equo canone, patti in deroga, uso foresteria, ecc.)	2,2%
Non sa/non ricorda	0,1%
Totale	100,0%

Fonte: elaborazioni PoliS-Lombardia su dati Istat - Indagine sulle spese delle famiglie

4. Lavoro povero in Lombardia

La crisi sociale ed economica innescata dalle misure di contenimento del virus da Covid-19 ha impattato fortemente anche sul mercato del lavoro italiano facendo registrare un calo dell'occupazione senza precedenti e causando una forte espansione dell'inattività lavorativa.

Essere occupati lavorativamente spesso non rappresenta una garanzia sufficiente per contrastare la povertà: esistono infatti individui che, pur lavorando, si trovano a rischio povertà; da qui nasce la definizione di *working poor*, con cui si identificano quei lavoratori che pur essendo occupati percepiscono un reddito così basso da risultare insufficiente o inadeguato per far fronte ai bisogni di mantenimento di sé e/o dei propri familiari. Si tratta di un fenomeno le cui cause vanno ricercate all'interno di alcuni processi che hanno caratterizzato l'evoluzione del mercato del lavoro (deregolamentazione e liberalizzazione del mercato del lavoro, formule flessibili di rapporto d'impiego, cambiamenti tecnologici della struttura produttiva che hanno favorito la domanda di lavoratori qualificati rispetto a quelli non qualificati, il cosiddetto *Skill-Biased Technological Change*) ma anche tra i cambiamenti istituzionali.

Secondo la definizione di Eurostat, gli individui sono a rischio di povertà lavorativa quando lavorano per oltre metà dell'anno e quando il loro reddito disponibile annuo equivalente è inferiore al 60% del livello di reddito medio familiare nazionale. Nel 2019 il tasso di povertà lavorativa in UE è stato del 9,0%, in calo del 0,6 punti percentuali dal 2014. Tuttavia, i tassi variano notevolmente a seconda delle zone, con il valore più basso registrato in Finlandia (2,9%) e il più alto in Romania (15,7%) e in Spagna (12,7%); la probabilità che una persona venga annoverata tra i *working poor* varia a seconda del tipo di lavoro e del livello d'istruzione: lavoratori e persone poco qualificate che lavorano part-time o con contratto a tempo determinato sono generalmente i più colpiti.

Nel biennio 2019–2020 si registra in Lombardia una lieve variazione nel numero e nell'incidenza di lavoratori poveri sul totale degli occupati⁴. Nell'ambito di un trend sostanzialmente stabile emerge un lieve incremento nel 2020, quando il numero assoluto sale a circa 292mila e l'incidenza all'8,4%. L'entità contenuta dell'incremento non consente di stabilire con certezza un nesso causale con la pandemia da Covid-19. Anche l'andamento delle retribuzioni non presenta variazioni particolarmente marcate, anche se la media dei salari mensili nel 2020 scende a 509 euro rispetto ai 530 del 2019. Il confronto con la retribuzione media dei lavoratori che non rientrano fra i *working poor* (1.550 nel 2020 e 1.528 euro nel 2019) evidenzia la portata del differenziale salariale fra le due categorie.

Tabella 4.1. Occupati per condizione di *working poor*. Lombardia. Anni 2019-2020 (valori assoluti in migliaia, quota percentuale su occupati totali e retribuzione media netta mensile in euro)

	working poor		non working poor	
	2019	2020	2019	2020
v.a	283	292	3.260	3.197
%	8%	8,40%	92%	91,60%
Retrib.	530	509	1528	1550

Fonte: Elaborazioni PoliS-Lombardia su dati Istat

Considerando le caratteristiche socio-demografiche, nel 2020 si registra un forte divario dell'incidenza di lavoro povero nella componente femminile, 13,5% contro il 4% degli uomini a cui si accompagna

⁴ I dati presi in esame provengono dalla rilevazione Istat sulle forze di Lavoro 2019 e 2020 e il collettivo di occupati preso in considerazione è costituito da tutti coloro che hanno percepito una retribuzione nelle quattro settimane precedenti l'intervista della rilevazione. Per identificare i lavoratori poveri si è utilizzata la retribuzione mensile netta, definendo *working poor* un lavoratore con salario netto mensile inferiore al 50% del salario medio complessivo.

anche una retribuzione mensile inferiore rispetto alla controparte maschile. Per quanto riguarda il confronto 2019-2020, sia per gli uomini che per le donne si registra un lieve peggioramento in termini di valori assoluti e per quanto riguarda il salario.

Tabella 4.2. Working poor in base al sesso. Lombardia. Anni 2019-2020. (valori assoluti in migliaia, incidenza percentuale di working poor su 100 lavoratori con le stesse caratteristiche socio-demografiche e occupazionali e retribuzione mensile)

	2019			2020		
	v.a.	%	retrib.	v.a.	%	retrib.
Uomini	70	3,7	549	74	4	498
Donne	214	13,1	523	219	13,5	512

Fonte: Elaborazione PoliS-Lombardia su dati Istat

Considerando le varie classi d'età dei lavoratori il fenomeno della *In-Working poverty* riguarda soprattutto i giovani. I *working poor* si concentrano infatti in misura maggiore nella fascia d'età che va dai 15 ai 34 anni. In tutte le classi d'età le tendenze sono analoghe a quelle registrate per la forza lavoro complessiva: si verifica nel 2020 un leggero incremento nel numero assoluto dei *working poor* e nell'incidenza percentuale rispetto all'anno precedente e una diminuzione della retribuzione mensile.

Tabella 1.3 Working poor per classi d'età. Lombardia. Anni 2019-2020. (valori assoluti in migliaia, incidenza percentuale di working poor su 100 lavoratori con le stesse caratteristiche socio-demografiche e occupazionali e retribuzione mensile).

Classe d'età	2019			2020		
	v.a	%	retrib.	v.a	%	retrib.
15-34	96	10,75	529	104	11,82	509
35-44	57	6,03	542	64	7,03	514
45-54	87	7,71	522	75	6,73	511
55-64	43	7,60	529	50	8,59	497

Fonte: Elaborazione PoliS-Lombardia su dati Istat

Il livello d'istruzione costituisce un fattore fortemente discriminante: fra gli occupati con al massimo la licenza media l'incidenza di *working poor* nel 2020 è del 13,5%, mentre fra chi possiede una laurea o un titolo post-laurea il valore scende al 4,2%; il livello di istruzione costituisce un fattore discriminante anche nel caso della retribuzione mensile, fra gli occupati con al massimo la licenza media è di 504 euro mensili al mese mentre per chi possiede una laurea di 528 euro. Per quanto riguarda il confronto tra il 2019 e il 2020, nell'anno 2020 si registra una diminuzione della retribuzione mensile per tutti i livelli di istruzione mentre per quanto riguarda l'incidenza dei *working poor* in base ai titoli di studio si registra un incremento tra coloro che raggiungono al massimo il livello di licenza media e coloro che sono in possesso di una laurea o di un titolo di studio post-laurea.

Tabella 4.4. *Working poor per titolo di studio. Lombardia. Anni 2019-2020. (valori assoluti in migliaia, incidenza percentuale di working poor su 100 lavoratori con le stesse caratteristiche socio-demografiche e occupazionali e retribuzione mensile).*

Titolo di studio	2019			2020		
	v.a	%	retrib.	v.a	%	retrib.
Fino a Licenza media	133	12,3	523	135	13,5	504
Diploma 2-3	39	10,4	528	38	10,1	506
Diploma 4-5	84	6,4	528	86	6,6	510
Laurea	29	3,7	571	35	4,2	528

Fonte: Elaborazione PoliS-Lombardia su dati Istat

Lo scarto è rilevante anche rispetto alla cittadinanza: per gli italiani nel 2020 la quota è del 7,1%, per gli stranieri (UE) del 9,5% e per gli stranieri extra-UE del 19,2%; nel caso della retribuzione mensile, quella dei *working poor* italiani è più bassa (504 €) rispetto a quella degli stranieri UE (513 €) e degli stranieri extra-UE (521 €). Per quanto riguarda il confronto tra il 2019 e il 2020 sia nel caso dei *working poor* con cittadinanza italiana che straniera (UE ed extra-UE) si registra un aumento dell'incidenza e una diminuzione della retribuzione mensile.

Tabella 4.5 *Working poor per cittadinanza. Lombardia. Anni 2019-2020. (valori assoluti in migliaia, incidenza percentuale di working poor su 100 lavoratori con le stesse caratteristiche socio-demografiche e occupazionali e retribuzione mensile).*

Cittadinanza	2019			2020		
	v.a.	%	retrib.	v.a.	%	retrib.
Italiana	198	6,5	531	214	7,1	504
Straniera	9	8,3	528	10	9,5	513
Straniera non UE	76	19,0	528	68	19,2	521

Fonte: Elaborazione PoliS-Lombardia su dati Istat

Un elemento di notevole rilievo che emerge dall'analisi delle variabili occupazionali è la fortissima diffusione di *working poor* nel settore alberghiero e della ristorazione: il valore nel 2020 è del 32,4% e risulta decisamente più elevato sia rispetto a quello degli altri settori sia rispetto al valore del 2019, quando era del 22,7%. In questo caso è plausibile attribuire l'incremento agli effetti dei provvedimenti di contenimento al virus introdotti, che hanno colpito il settore in modo particolarmente rilevante. La presenza di *working poor* risulta elevata anche nel settore degli altri servizi collettivi e personali, ma in questo caso l'incidenza non manifesta particolari variazioni nel biennio considerato, attestandosi su valori prossimi al 30%.

Rispetto alla tipologia contrattuale, nel 2020 la maggior parte dei *working poor* si riscontra tra i lavoratori a termine, per i quali l'incidenza è del 20,1%, rispetto a quelli con un contratto a tempo indeterminato, dove la quota di *working poor* è del 7%. Fra le variabili di tipo occupazionale, quella che discrimina maggiormente è senza dubbio l'orario di lavoro: in caso di impiego part time l'incidenza è molto alta (36,1%), mentre se il lavoro è a tempo pieno risulta decisamente più contenuta (2,1%). Lo scarto particolarmente elevato deriva però anche dalla scelta di impiegare il salario mensile per identificare i *working poor*: il numero minore di ore lavorate da chi ha un impiego a tempo parziale implica retribuzioni mensili mediamente inferiori e maggior probabilità di ricadere nella categoria di lavoratore povero. Una valutazione basata sulla retribuzione oraria consentirebbe un confronto depurato dall'influsso del numero di ore mensili lavorate e lo scarto nell'incidenza di *working poor* risulterebbe decisamente meno rilevante.

5. La condizione abitativa degli stranieri presenti in Lombardia

L'obiettivo del paragrafo è restituire un quadro informativo sulla condizione abitativa degli stranieri presenti in Lombardia, utilizzando i dati della rilevazione campionaria condotta dall'Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multiethnicità (ORIM).

5.1. La rilevazione campionaria ORIM

La ventesima rilevazione campionaria ORIM è stata effettuata nel periodo compreso fra l'8 settembre e il 19 ottobre 2020, operando su un campione di circa 2.200 unità a livello regionale. La numerosità campionaria è stata assegnata alle dodici province lombarde secondo un piano finalizzato a garantire rappresentatività statistica a livello di macro-aree provinciali così definite: Nord (province di Varese, Como, Sondrio, Lecco e Monza-Brianza), Est (province di Bergamo e Brescia), Sud (province di Pavia, Lodi, Cremona e Mantova) e Milano città metropolitana⁵. Il target della rilevazione è costituito dall'universo della popolazione straniera proveniente dai Paesi a forte pressione migratoria (Pfp^m)⁶ presente in Lombardia, indipendentemente dalla residenza anagrafica e dallo status rispetto alle norme che ne regolano il soggiorno.

Alla data del 1° luglio 2020 si stima che in Lombardia fossero presenti circa 1 milione e 400mila stranieri provenienti da Pfp^m, in aumento di 43mila unità rispetto al 2019 (tabella 5.1). Il 41% circa si concentra nell'area della città metropolitana di Milano. Quest'ultima è anche la zona dove l'incidenza di stranieri sul totale degli abitanti è maggiore (173 presenze ogni 1.000 residenti). La macro-area in cui le presenze in rapporto alla popolazione sono più contenute è invece la Nord (97 ogni 1.000 residenti). Rispetto al peso degli irregolari, le aree a maggior incidenza sono Milano e la Nord (8,4% per entrambe), mentre quella con la percentuale più bassa è la Sud (6,1%).

Tabella 5.1 - Stranieri da Pfp^m. Lombardia e macro-aree provinciali. 1° luglio 2020 (valori assoluti in migliaia, valori ogni 1.000 residenti e valori %)

	valore assoluto (migliaia)	valore ogni 1.000 residenti	valore %
Varese, Como, Sondrio, Lecco, Monza-Brianza	279,4	96,9	20,0%
Milano	566,8	173,3	40,6%
Bergamo, Brescia	326,7	137,8	23,4%
Pavia, Lodi, Cremona, Mantova	223,1	145,3	16,0%
Totale	1.396,10	138,8	100,0%

Fonte: elaborazioni PoliS Lombardia su dati ORIM

⁵ Per i dettagli sul piano di campionamento si rimanda a PoliS Lombardia, Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multiethnicità - ORIM, Programma di lavoro 2019-2021, Indagine campionaria sulla popolazione immigrata 2020 - Relazione metodologica, Dicembre 2020, codice ricerca 190714OSS.

⁶ Per l'elenco dei Paesi a forte pressione migratoria si rimanda a PoliS Lombardia, Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multiethnicità - ORIM, Programma di lavoro 2019-2021, Monografia rilevazione campionaria, Dicembre 2020, codice ricerca 190714OSS.

Considerando l'area geografica di provenienza, la tabella 5.2 evidenzia il primato degli est-europei (477mila presenti), seguiti da asiatici (366mila), nordafricani (252mila), latinoamericani (174mila) e, infine, dagli altri africani (128mila).

*Tabella 5.2 - Stranieri da Pfp per area di provenienza. Lombardia e macro-aree provinciali. 1° luglio 2020
(valori in migliaia)*

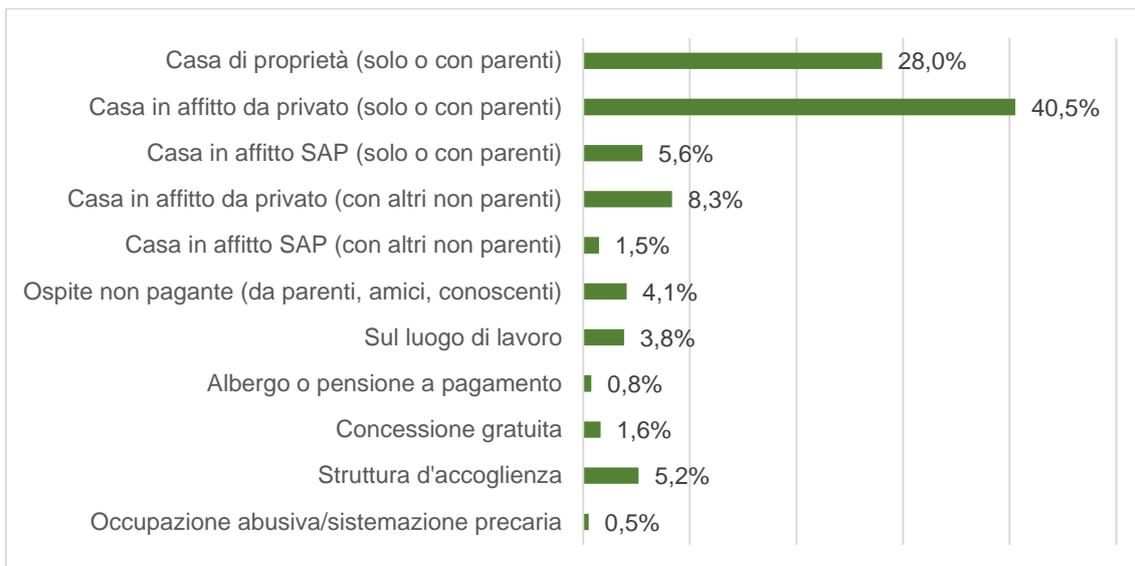
	Est Europa	Asia	Nord Africa	Altri Africa	America latina	Totale
Varese, Como, Sondrio, Lecco, Monza-Brianza	110,6	54,9	48,1	30,1	35,6	279,4
Milano	142,4	185	108	28,1	103,3	566,8
Bergamo, Brescia	129	77,2	53,9	47,1	19,5	326,7
Pavia, Lodi, Cremona, Mantova	95,1	49,1	41,4	22,1	15,3	223,1
Totale	477,1	366,2	251,5	127,5	173,8	1.396,10

Fonte: elaborazioni PoliS Lombardia su dati ORIM

5.2. La condizione abitativa degli stranieri presenti in Lombardia

Il 41% degli stranieri presenti in Lombardia risiede in affitto da solo o con parenti in un'abitazione privata e il 28% ha una casa di proprietà (figura 5.3). Le rimanenti soluzioni abitative presentano percentuali più contenute: l'8% vive in locazione sul mercato privato con altre persone non parenti, il 6% occupa alloggi SAP da solo o con parenti, il 5% risiede in una struttura di accoglienza, il 4% è ospite non pagante, il 4% vive in un alloggio sul luogo di lavoro, mentre concessione gratuita, locazione in SAP con altri non parenti, occupazione abusiva e albergo a pagamento si attestano su quote di poco superiori all'1% o inferiori.

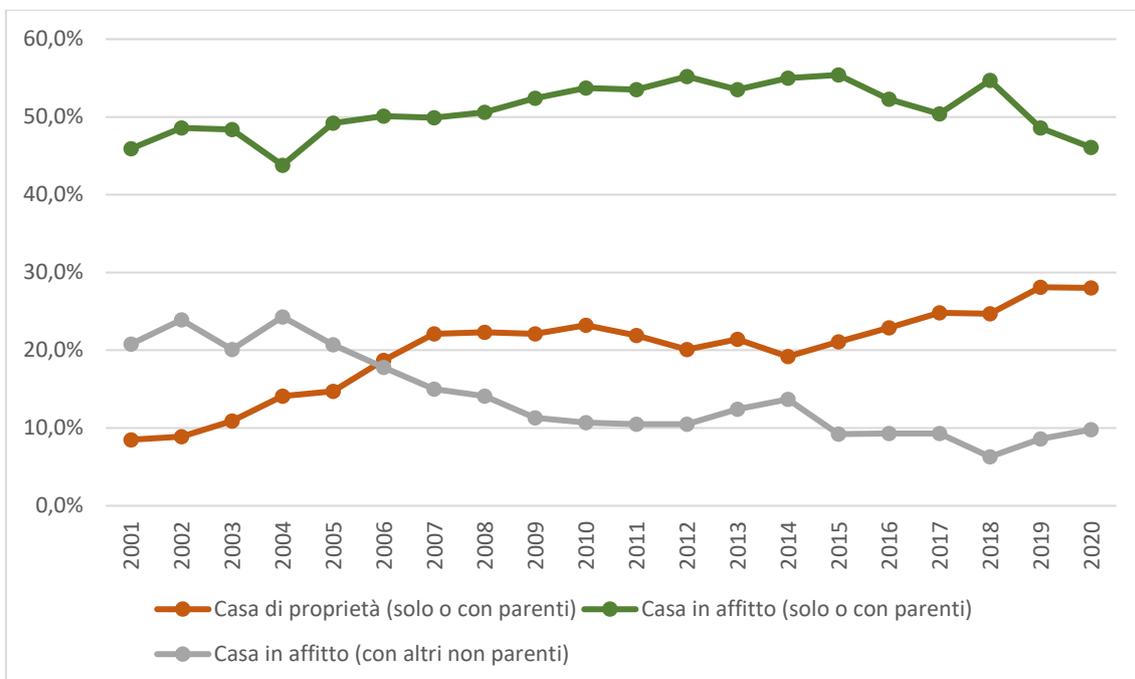
Figura 5.3 - Stranieri per tipologia di abitazione. Lombardia. 1° luglio 2020 (valori %)



Fonte: elaborazioni PolIS Lombardia su dati ORIM

L'andamento temporale delle soluzioni abitative presenta un evidente spostamento verso la proprietà: nel 2001 solamente il 9% degli stranieri possedeva un'abitazione rispetto all'attuale 28% (figura 5.4). Se consideriamo la locazione, la tendenza negli ultimi due decenni è invece di relativa stabilità per gli alloggi occupati da stranieri soli o con parenti (46% sia nel 2001 che nel 2020, considerando mercato privato e SAP), mentre si riduce la quota di alloggi in condivisione senza vincoli di parentela (21% nel 2001, 10% nel 2020).

Figura 5.4 - Stranieri per tipologia di abitazione. Lombardia. Anni 2001-2020 (valori %)



Fonte: elaborazioni PolIS Lombardia su dati ORIM

Se distinguiamo le tipologie abitative rispetto all'area di provenienza (tabella 5.5), emerge come la proprietà sia in proporzione più diffusa fra gli europei (36%) e meno fra gli africani (20%). L'affitto privato da soli o con parenti risulta invece particolarmente rilevante fra gli stranieri provenienti dall'America (46%), mentre la locazione privata con altri non parenti presenta le quote più elevate per l'Africa (11%) e l'Asia (10%). Fra le restanti tipologie hanno valori relativamente elevati la quota di europei che vive sul luogo di lavoro (9%), a causa presumibilmente dell'impiego in lavori di cura presso le famiglie e nell'edilizia, e la percentuale di africani in alloggi SAP (10%) e strutture di accoglienza (10%).

Il fattore che influisce in misura maggiore sulla condizione abitativa degli stranieri è lo status giuridico/amministrativo (tabella 5.6). La situazione giuridicamente stabile che caratterizza sia gli stranieri con doppia cittadinanza o comunitari sia coloro che hanno un visto o un permesso di soggiorno valido è tendenzialmente associata a una condizione abitativa altrettanto stabile, con percentuali elevate nella proprietà e nell'affitto sul mercato privato da soli o con altri non parenti. Al contrario, lo status giuridico precario di richiedenti asilo, stranieri con permesso scaduto non in attesa di rinnovo (i cosiddetti overstayer) o con richiesta di asilo rifiutata e irregolari comporta un'incidenza maggiore delle soluzioni alloggiative meno stabili: risultano infatti elevate le percentuali dei richiedenti asilo accolti in strutture (66%); quelle degli overstayer come ospiti non paganti (32%) e in occupazioni abusive (10%); e quelle degli irregolari in affitto da privati con altri non parenti (27%), come ospiti non paganti (22%) e sul luogo di lavoro (20%).

Tabella 5.5 - Stranieri per tipologia di abitazione e area di provenienza. Lombardia. 1° luglio 2020 (valori %)

	Europa	America	Africa	Asia
Casa di proprietà (solo o con parenti)	36,3%	33,5%	19,7%	29,9%
Casa in affitto da privato (solo o con parenti)	42,0%	46,2%	39,7%	37,9%
Casa in affitto SAP (solo o con parenti)	2,0%	3,0%	10,2%	3,4%
Casa in affitto da privato (con altri non parenti)	5,1%	4,7%	10,6%	9,9%
Casa in affitto SAP (con altri non parenti)	0,8%	0,3%	1,9%	1,8%
Ospite non pagante (da parenti, amici, conoscenti)	3,8%	7,9%	3,8%	2,9%
Sul luogo di lavoro	8,5%	3,4%	0,8%	4,0%
Albergo o pensione a pagamento	0,5%	0,2%	0,8%	1,2%
Concessione gratuita	0,8%	0,6%	1,6%	3,0%
Struttura d'accoglienza	0,1%	0,3%	9,6%	5,9%
Occupazione abusiva/sistemazione precaria	0,0%	0,0%	1,3%	0,2%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fonte: elaborazioni PoliS Lombardia su dati ORIM

Tabella 5.6 - Stranieri per tipologia di abitazione e status giuridico/amministrativo. Lombardia. 1° luglio 2020
(valori %)

	Doppia cittadinanza o comunitario	Con visto o permesso di soggiorno	Richiedente asilo	Permesso scaduto (overstayer) o richiesta asilo rifiutata	Irregolare
Casa di proprietà (solo o con parenti)	48,8%	19,9%	0,4%	1,5%	0,0%
Casa in affitto da privato (solo o con parenti)	35,3%	48,3%	8,1%	13,5%	22,6%
Casa in affitto SAP (solo o con parenti)	5,3%	6,4%	0,0%	0,0%	0,0%
Casa in affitto da privato (con altri non parenti)	3,5%	10,8%	5,6%	14,4%	27,3%
Casa in affitto SAP (con altri non parenti)	1,3%	1,5%	1,2%	3,7%	0,0%
Ospite non pagante (da parenti, amici, conoscenti)	1,9%	3,4%	11,3%	31,8%	22,1%
Sul luogo di lavoro	2,7%	3,4%	2,3%	13,3%	20,4%
Albergo o pensione a pagamento	0,4%	1,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Concessione gratuita	0,6%	2,1%	3,1%	3,2%	1,8%
Struttura d'accoglienza	0,0%	2,8%	66,3%	9,1%	2,9%
Occupazione abusiva/sistemazione precaria	0,2%	0,3%	1,7%	9,5%	2,9%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fonte: elaborazioni PoliS Lombardia su dati ORIM

In sintesi, gli elementi più rilevanti emersi dall'analisi dei dati ORIM sulla condizione abitativa degli stranieri presenti in Lombardia sono i seguenti.

- Il 41% degli stranieri risiede in affitto da solo o con parenti in un'abitazione privata e il 28% ha una casa di proprietà.
- L'andamento temporale si caratterizza per uno spostamento verso l'abitazione di proprietà: nel 2001 solamente il 9% degli stranieri possedeva un'abitazione rispetto all'attuale 28%.
- Il fattore che influisce in misura maggiore sulla condizione abitativa è lo status giuridico/amministrativo: la maggior stabilità degli stranieri con doppia cittadinanza o comunitari e di coloro che hanno un visto o un permesso di soggiorno valido è associata a soluzioni alloggiative altrettanto stabili, mentre fra richiedenti asilo, overstayer e irregolari hanno peso maggiore le soluzioni meno stabili.

6. Gli affitti brevi nelle strutture ricettive extra-alberghiere

Nonostante la battuta d'arresto derivante dalla pandemia da COVID-19, sono cresciuti negli ultimi anni gli affitti brevi collegati al turismo, una tendenza che ha interessato molte città italiane ed europee, con effetti di qualche rilevanza anche in Lombardia⁷. Questo sviluppo si è però accompagnato ad una difficoltà di quantificazione, essendo le informazioni ufficiali probabilmente sottodimensionate rispetto all'entità dei fenomeni oggetto di interesse⁸. Pur con queste avvertenze, i dati pubblicati in open data da Regione Lombardia rappresentano la più completa fonte informativa disponibile per verificare il posizionamento relativo delle province lombarde rispetto a questo segmento di mercato.

L'elenco esaminato, aggiornato al 5 maggio 2021, è riferito alle strutture alberghiere, extra-alberghiere e complementari. L'analisi effettuata è limitata al complesso delle categorie interessate dagli affitti brevi:

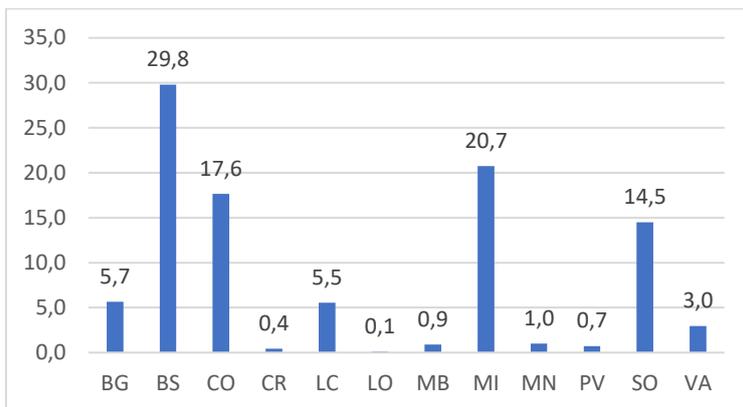
1. case ed appartamenti per vacanze gestiti in forma imprenditoriale;
2. case e appartamenti per vacanze non gestiti in forma imprenditoriale;
3. alloggi iscritti REC gestiti in forma imprenditoriale;
4. altri alloggi privati non gestiti in forma imprenditoriale;
5. locazione turistica imprenditoriale;
6. locazione turistica non imprenditoriale.

Complessivamente nell'elenco risultavano presenti a maggio 2021 27.570 strutture ricettive (rispetto alle 27.034 a luglio 2020), di cui 19.365 nella categoria affitti brevi (70,2% del totale) e le restanti 8.205 in altre categorie. Considerando però il volume dell'offerta tramite il numero di letti disponibili la ripartizione si differenzia: i letti offerti dalle categorie interessate agli affitti brevi erano 120.677 (118.725 a luglio 2020), pari al 25,8% del totale (467.183 letti). Se consideriamo la loro collocazione spaziale, si evidenziano tre province: quasi il 30,0% dei letti è localizzato in provincia di Brescia, il 20,7% in quella di Milano mentre a Como la percentuale è pari al 17,6% (figura 6.1).

⁷ Cristiano Dell'Oste e Michela Finizio , "Il boom di Airbnb spacca il mercato degli affitti: locazioni lunghe in crisi", Il sole 24 ore 17 settembre 2019

⁸ Nell'articolo del Sole 24 ore citato si legge: "È probabile che la tensione sui canoni e la riduzione dell'offerta derivino in parte dal fenomeno "affitti brevi", non rilevato dai dati ufficiali. Gli affitti non superiori ai 30 giorni, infatti, non hanno l'obbligo di essere registrati e resta inattuato il decreto legge 34/2019 che prevede una banca dati, con tanto di obbligo di registrazione per i proprietari e attribuzione di un codice alfanumerico per ciascuna unità."

Figura 6.1 – Percentuale letti, categorie interessate dagli affitti brevi, maggio 2021, Lombardia



Fonte: Elaborazioni PoliS-Lombardia su dati Regione Lombardia

Da segnalare poi la crescita molto significativa del peso degli affitti brevi nell'ultimo quinquennio: nel 2016 i letti offerti dalle categorie interessate agli affitti brevi erano solo 46.593 (12,5% dell'offerta totale), ora sono 120.677 (25,8% dell'offerta). Infine, rispetto al 31 dicembre 2019, la situazione a maggio 2021 segnala un arretramento nell'offerta, sia pure di limitata entità: i posti letto a fine 2019 erano 121.771 contro i citati 120.677 a maggio 2021.

7. Sintesi di alcuni contributi finali, con riferimento al quartiere San Siro di Milano, realizzati nell'ambito del progetto europeo "SoHoLab – The regeneration of large scale Social Housing estates through Living Labs".

7.1 Introduzione

PoliS-Lombardia ha partecipato con tre contributi al progetto "SoHoLab -The regeneration of large-scale Social Housing estates through Living Labs", co-finanziato attraverso il Bando ENSUF (ERA-NET Cofund Smart Urban Futures) nell'ambito del Joint Programming Initiative (JPI) Urban Europe lanciato dalla Commissione europea e finanziato dall'Unione europea tramite il programma di ricerca e innovazione Horizon 2020. Si tratta di:

- Un'analisi comparata tra due esperienze sperimentali che nascono nell'ambito della rigenerazione urbana di quartieri di edilizia residenziale pubblica. La prima esperienza è rappresentata dalla sperimentazione dei Laboratori sociali avviati dalla Regione Lombardia attraverso due programmi promossi nel 2014 e nel 2017. La seconda è rappresentata dalle esperienze di sviluppo, sperimentazione e messa a punto dell'approccio dei Living Lab realizzate a Parigi, attraverso una valutazione dei progetti esistenti, a Milano con l'esperienza del Living Lab che era in corso nel quartiere San Siro e a Bruxelles con la realizzazione di un nuovo Living Lab.
- Due report specifici sul quartiere di San Siro a Milano: il primo che prova a delineare un profilo statistico del quartiere a partire dall'analisi di dati relativi alla popolazione, allo stock abitativo, all'istruzione e al lavoro; il secondo che prova a fornire una prima panoramica generale sui processi migratori che interessano il quartiere, con particolare riferimento alla componente femminile delle migrazioni e al ruolo giocato dalle donne immigrate nel tessuto sociale e nello spazio del quartiere;.

Il presente contributo mira a presentare sinteticamente gli esiti di queste ricerche con particolare riguardo al quartiere di edilizia residenziale pubblica di San Siro di Milano, un contesto di particolare interesse in quanto oggetto da più di vent'anni di programmi di rigenerazione urbana e sociale: dal Contratto di quartiere iniziato nei primi anni Duemila al più recente Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale presentato da Aler Milano nell'ambito della delibera Cipe n.17/2017 e in fase di avvio.

7.2 Il progetto SoHoLab - The regeneration of large-scale Social Housing estates through Living Labs⁹

⁹ Il presente paragrafo è stato tratto dal report "Laboratori sociali e Living Lab in contesti di edilizia residenziale pubblica: un'analisi comparata" e in particolare dal par. 3.1.3 a cura di Marcella Bonanomi.

Il progetto SoHoLab, realizzato tra il 2017 e il 2020 e finanziato nell'ambito del programma di ricerca e innovazione "Horizon 2020" dell'Unione Europea, nasce con l'obiettivo di sviluppare e valutare approcci Living Lab (LL)¹⁰ in contesti urbani marginali al fine di comprendere come residenti svantaggiati, associazioni per l'edilizia residenziale e altri intermediari possano essere efficacemente coinvolti nella rigenerazione di grandi complessi residenziali pubblici. A tal fine è stata istituita una partnership internazionale e interdisciplinare tra ricercatori, organizzazioni no profit, architetti, professionisti dell'edilizia abitativa e partner delle tre città coinvolte (Milano, Parigi, Bruxelles). Nello specifico, questi approcci LL sono stati sviluppati, testati e perfezionati attraverso una valutazione di progetti esistenti a Parigi, di un'esperienza LL in corso a Milano e di nuovi progetti Living Lab a Bruxelles e Parigi. A premessa di questo progetto di ricerca, vi è la constatazione che i problemi sociali e spaziali che spesso caratterizzano i grandi complessi di edilizia residenziale pubblica, sono generalmente affrontati in modo indipendente gli uni dagli altri, nonostante la loro forte natura interconnessa. L'obiettivo generale di questo progetto è stato dunque quello di sviluppare approcci pratiche integrate Urban Living Lab (ULL) nel contesto della rigenerazione di grandi patrimoni di edilizia residenziale pubblica e di contesti svantaggiati in generale per il rinnovamento degli spazi pubblici e collettivi di tali complessi e per affrontare l'esclusione sociale e spaziale dei residenti. In particolare, gli obiettivi specifici del progetto si possono riassumere come segue: (1) coinvolgere attivamente i residenti di grandi complessi di edilizia pubblica nell'ideazione e realizzazione di progetti di rigenerazione dei loro spazi abitativi, (2) costruire un'immagine rinnovata di quartieri stigmatizzati e (3) unire gli sforzi per allineare i diversi attori e livelli di governance su interessi condivisi. Come tale, il progetto ha mirato a mobilitare il potenziale socialmente innovativo di approcci co-produttivi e co-progettuali per la rigenerazione urbana di quartieri degradati, concentrandosi sui temi prioritari della "segregazione sociale e spaziale" e dell'"innovazione sociale" individuati dall'Agenda Urbana dell'UE (UE, 2014-2020).

Il progetto SoHoLab ha quindi coinvolto tre città europee: Milano, Parigi e Bruxelles. L'esperienza di Milano vede al centro delle proprie attività di studio, ricerca e azione un osservatorio locale istituito dal Politecnico di Milano nel 2013 all'interno di un complesso di edilizia residenziale pubblica caratterizzato da 6000 unità abitative nel quartiere San Siro. In questo contesto, il Politecnico di Milano ha condotto un progetto di ricerca-azione focalizzato sulla costruzione di scenari alternativi a condizioni abitative e di vita disagiate. Focalizzandosi invece sul caso parigino, è utile sottolineare come la rigenerazione di grandi complessi residenziali pubblici sia stato un importante argomento politico in una lunga storia di problemi di vivibilità di tali complessi. In tal senso, i tre casi selezionati (Saint Martin a Longjumeau, La Fosse a Fresnes e Jean Bouin a Taverny) hanno consentito un'analisi retrospettiva su programmi che hanno avuto un'elevata rilevanza politica in quanto esempi passati di collaborazione concentratisi sulla riprogettazione sostenibile degli spazi collettivi di complessi di edilizia residenziale pubblica. Il caso di Bruxelles si è concentrato invece sul più grande complesso di edilizia residenziale pubblica alla periferia della città: Peterbos ad Anderlecht, 1500 abitazioni, e un fenomeno significativo di esclusione sociale. La diversità dei casi analizzati si è tradotta in un approccio comparativo e reciprocamente vantaggioso: l'analisi retrospettiva dei casi di Parigi ha offerto un input importante per guidare il percorso di consolidamento dell'esperienza italiana ed

¹⁰ Per un approfondimento sull'approccio Living Lab e Urban Living oggetto di riflessione del progetto SoHoLab è possibile consultare il report di ricerca a cura di Bonanomi, Boni (Polis Lombardia) e accessibile dal [sito dell'istituto](#) o consultare direttamente le pubblicazioni disponibili sul sito del progetto europeo [SoHoLab](#).

entrambi i precedenti casi, Parigi e Milano, hanno offerto indicazioni strategiche ed elementi di interesse per sviluppare e valorizzare tali pratiche nell'arena di Bruxelles.

Il partenariato internazionale e interdisciplinare messo a punto per questo progetto ha incluso un pool di attori differenti quali poli universitari, partner istituzionali delle tre città coinvolte, associazioni del terzo settore, architetti, professionisti ed enti gestori dell'edilizia abitativa, etc. Di seguito l'elenco degli attori coinvolti ripartiti sui tre casi:

- Milano: Dipartimento di Architettura e Studi Urbani (DASU) del Politecnico di Milano (capofila italiano), Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa di Regione Lombardia, Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (Aler) di Milano, Polis Lombardia - Istituto regionale per il supporto alle politiche della Lombardia, Associazione Temporiuso.
- Parigi: Architecture Urbanisme Société: Savoirs Enseignement Recherche (AUSser), École Nationale Supérieure d'Architecture Paris La Villette (ENSAPLV), AAFeraru, Immobilière 3F.
- Bruxelles: Vrije Universiteit Brussel, Samenlevingsopbouw Brussel, Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij/Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, Comensia, Foyer Anderlechttois.

7.3 Il progetto SoHoLab: sintesi degli approcci e delle attività realizzate¹¹

Nell'ambito del progetto SoHoLab sono state esplorate nuove combinazioni di approcci e metodi per la produzione di conoscenza nel contesto socio-spaziale dell'edilizia residenziale pubblica attraverso osservazioni etnografiche sul campo, interviste con attori chiave, mappatura e narrazioni collettive, e workshop con residenti e stakeholder vari. La cosiddetta ricerca-azione (*action-research*) è la principale metodologia adottata nel progetto SoHoLab. Questa prevede infatti di lavorare in stretta collaborazione per raccogliere dati, definire un'agenda di ricerca e sviluppare progettualità pilota che promuovano il cambiamento (Breitbart, 2003). In tal senso, l'approccio multi-metodologico adottato ha mirato sia a fornire accesso sia a produrre conoscenza direttamente utilizzabile dai soggetti coinvolti. Nello specifico, ciò si è declinato nella produzione di due tipi di conoscenza: una conoscenza, situata e scientifica, per comprendere la marginalità e l'esclusione che caratterizza i complessi di edilizia residenziale pubblica presi in esame e una conoscenza per attivarne la trasformazione. In tal senso, il progetto non si è limitato a collegare gruppi di interesse simili, ma ha fornito anche una 'piattaforma' per collaborare con altri attori attraverso una pianificazione co-produttiva e con l'obiettivo comune della rigenerazione urbana.

Da un lato, un approccio bottom-up, ossia attivato da attori e strumenti locali, ha assicurato la produzione di una conoscenza per comprendere il contesto, dall'altro, un impegno top-down che ha coinvolto risorse sovralocali, quali strumenti di pianificazione e attori di sviluppo dell'edilizia pubblica, è stato attuato per avere un impatto sui piani ufficiali, sulle visioni politiche e sulle procedure per l'edilizia sociale, ossia per la produzione di una conoscenza in grado di attivare il cambiamento. Inoltre, al fine di modellare la ricerca-azione sulla base della specificità dei diversi contesti urbani, il progetto SoHoLab ha istituito, ove possibile, un centro di ricerca e progettazione collaborativa all'interno dei complessi di edilizia residenziale pubblica coinvolti. Questo è stato

¹¹ Il presente paragrafo è stato tratto dal report "Laboratori sociali e Living Lab in contesti di edilizia residenziale pubblica: un'analisi comparata" e in particolare dal par. 3.1.3 a cura di Marcella Bonanomi.

possibile, ad esempio, nel caso di Milano dove tale centro ha consentito e garantito una permanenza a lungo termine dei ricercatori sul posto e dunque la produzione di una conoscenza per comprendere il contesto.

Per riassumere, si propone di seguito un breve elenco delle principali attività declinate nel progetto SoHoLab:

- Azione sul posto e ricerca collaborativa nei complessi di edilizia residenziale pubblica presi in esame;
- Organizzazione di workshop di co-progettazione e sviluppo di progettualità pilota con residenti, ricercatori e attori locali al fine di attivare processi di rigenerazione degli spazi pubblici di tali complessi;
- Ricerca comparativa sulle politiche e sui progetti di rigenerazione collaborativa del passato.

7.4 Il progetto SoHoLab nel quartiere San Siro di Milano. Cosa è stato fatto¹²

Il progetto SoHoLab a Milano si è posto l'obiettivo di favorire e migliorare l'esperienza esistente di Mapping San Siro (MSS), un laboratorio universitario all'interno del quartiere San Siro¹³, uno dei più grandi e problematici quartieri di edilizia residenziale pubblica di Milano, caratterizzato da forti disuguaglianze e conflitti socio-spaziali e da una progressiva mancanza di manutenzione degli edifici. Al fine di migliorare le condizioni di vita degli abitanti del quartiere, da diversi anni, una forte rete di attori locali, organizzazioni non governative e istituzioni promuove l'inclusione e la coesione sociale attraverso una serie di progetti e attività.

Tra queste, Mapping San Siro, nato nel 2013 come laboratorio incentrato sulle politiche abitative, sulle condizioni di vita e sulla responsabilizzazione dei residenti/attori locali del quartiere, ha avuto fin dall'inizio l'obiettivo di realizzare un "progetto di ricerca e di insegnamento dal vivo" basato sulla condivisione delle conoscenze tra il mondo accademico e il quartiere, integrando l'attività di ricerca con l'impegno civico. MSS si è poi sviluppato negli anni come laboratorio stabile di ricerca-azione nel quartiere di San Siro con l'obiettivo di lavorare all'interno e insieme alla comunità per produrre un'esperienza in grado di favorire l'emergere delle articolate rappresentanze che caratterizzano il contesto locale. Da maggio 2014, il gruppo di lavoro di MSS ha ottenuto da Aler Milano, ente proprietario e gestore del quartiere, uno spazio per sviluppare le proprie attività. Da allora, lo spazio, affacciato su una delle strade del quartiere e chiamato Trentametriquadri, è diventato un luogo per valorizzare i processi di co-ricerca sul campo, progettazione partecipata e networking tra i diversi attori locali. In seguito, il gruppo di lavoro si è spostato in un locale più grande in via Gigante denominato OffCampus.

Nonostante l'esperienza di Mapping San Siro non sia stata intenzionalmente avviata come ULL, nel 2017, con l'inizio del progetto SoHoLab, il gruppo di lavoro ha iniziato ad interrogarsi in modo più strutturato sugli strumenti, i metodi e gli approcci sviluppati negli anni passati sul campo, cercando

¹² Parte dei contenuti del presente paragrafo sono stati tratti dal report "Laboratori sociali e Living Lab in contesti di edilizia residenziale pubblica: un'analisi comparata", in particolare dal par. 3.1.3 a cura di Marcella Bonanomi.

¹³ Costruito tra gli anni Trenta e Quaranta, il quartiere è composto da circa 6000 abitazioni, in cui vivono circa 10.000 persone, di cui il 40% sono immigrati (dato raddoppiato rispetto alla media della città) e una percentuale costante sono anziani (che vivono per lo più da soli) e persone con disabilità psicologiche.

soprattutto di produrre delle possibili linee guida per orientare i futuri ULL che si occuperanno di rigenerazione urbana in contesti marginali.

Nello specifico, sono stati realizzati workshop e tre progetti pilota nell'ambito del community empowerment e dell'economia circolare sociale realizzati in collaborazione con i partner locali al fine di sperimentare sul campo possibili strategie di rigenerazione e innescare, nel breve periodo, piccoli segnali di cambiamento nella direzione di trasformazioni urbane maggiormente inclusive ed eque. Si tratta nello specifico dei progetti pilota GreenLivingLab, Ghepensimi, Nuove Luci a San Siro; degli incontri denominati Caffè San Siro 2.0 e delle attività di collaborazione con la rete Sansheroes.

In particolare, il progetto pilota Green Living Lab (Maranghi *et alii*, 2020; p. 56) ha promosso la riqualificazione di via Abbiati attraverso la partecipazione di abitanti, istituzioni e associazioni locali portando alla co-progettazione e co-costruzione di un intervento sul marciapiede (nuova colorazione e nuovi arredi urbani: aree verdi, panchine, nuovi dissuasori per impedire il parcheggio delle auto; portabiciclette...).

Il progetto pilota Ghepensimi (Maranghi *et alii* 2020; p. 56), invece, ha riguardato il coinvolgimento di un gruppo di donne (circa 20 soprattutto di origine marocchina e egiziana) nella co-progettazione di servizi e prodotti a partire dal loro background culturale o dalle competenze acquisite grazie al processo migratorio (come la mediazione linguistica, la cucina, il cucito, la cura del corpo, l'assistenza domiciliare e la babysitter ecc.) con l'obiettivo, da un lato, di stimolare l'attivazione, aumentando la fiducia nelle loro capacità, dall'altro, di sollevare la questione dell'inclusione lavorativa e sociale delle donne migranti, presentandola alle istituzioni e agli organi amministrativi locali (centro per l'impiego, ecc.), ma anche agli enti del terzo settore che hanno competenze specifiche in questo campo.

Il progetto pilota "Nuove Luci a San Siro" (Maranghi, Ranzini, 2019) che si è tradotto nella definizione di un bando per la gestione ordinaria del patrimonio non residenziale sfitto, ha rappresentato un'occasione per sperimentare modalità innovative di valorizzazione sociale degli spazi a livello di quartiere. I contenuti del bando sono stati definiti nel quadro dell'accordo di collaborazione sottoscritto da Regione Lombardia, Aler Milano, Politecnico di Milano e, per quanto concerne quest'ultimo, sono esito del lavoro di ricerca condotto da Mapping San Siro nel quartiere a partire dal 2014. Il bando ha previsto la riattivazione di 10 spazi all'interno del quartiere da assegnare a condizioni agevolate a terzi per la realizzazione di progetti finalizzati allo sviluppo di attività economiche, sociali e culturali nel quartiere di edilizia residenziale pubblica di San Siro a Milano. Per favorire la partecipazione, oltre all'abbattimento del canone di locazione, Regione Lombardia ha stanziato un contributo per le spese di ristrutturazione delle unità immobiliari. Il bando, chiuso a maggio 2019, ha visto un'ampia partecipazione (circa 29 domande) e la pubblicazione della graduatoria finale ha determinato l'assegnazione di sei unità immobiliari ad altrettanti soggetti (le restanti unità non hanno ricevuto proposte).

Nell'ambito del progetto SoHoLab sono stati inoltre organizzati occasioni di riflessione e discussione (7 incontri nell'ambito dei "Caffè San Siro 2.0") proposti dal gruppo di ricerca e aperte al quartiere e alla città, in cui, attraverso la partecipazione di ospiti esterni, si sono divulgate ricerche o riflessioni su tematiche legate ai problemi del quartiere e al territorio. Si è trattato di occasioni per fare formazione aperta e accessibile oltre che di strumenti di accesso alla conoscenza, per contribuire ad abbattere l'isolamento del quartiere, creando circuiti di scambio e comunicazione tra "dentro" e "fuori", tra varie parti della città e del paese interessate da dinamiche analoghe.

Il progetto SoHoLab è stato anche l'occasione per sperimentare come lavorare sulla produzione collettiva di visioni progettuali trasversali coinvolgendo diversi attori e includendo le loro competenze e conoscenze, come nel caso della rete Sansheroes, stimoli la produzione di nuove capacità e nuovi apprendimenti reciproci (Maranghi et alii 2020; p. 41). Nata nel novembre 2016 per far fronte in maniera congiunta alla forte stigmatizzazione del quartiere da parte dei media e all'esclusione di San Siro dalle principali politiche dedicate alle periferie, la rete Sansheroes raccoglie la maggior parte delle realtà locali, impegnate, con scopi e ruoli diversi, all'interno del quartiere. Sansheroes nasce allo scopo di restituire una conoscenza complessa e radicata di San Siro, utile a costruire visioni condivise di trasformazione del quartiere e a intervenire con maggiore efficacia nelle situazioni più urgenti (Maranghi et alii, 2020). La rete si costituisce infatti come un insieme di presidi di realtà sociali che conoscono in profondità e monitorano con costanza alcune parti del quartiere e alcuni fenomeni che lo caratterizzano: è insieme osservatorio e presidio locale. A partire da una serie di incontri (convocati in prima istanza da Mapping San Siro), la rete ha lavorato alla scrittura condivisa di due documenti "Fotografia del quartiere" e "Istantanee di San Siro" con l'obiettivo di ricomporre il quadro frammentato di conoscenza del quartiere e al tempo stesso proporre e alimentare linee strategiche di intervento, come base solida per la progettazione di politiche. Il documento "Istantanee di San Siro" è stato presentato pubblicamente alla città presso la Triennale di Milano il 5 febbraio 2019, alla presenza delle principali istituzioni cittadine, allo scopo di sollecitare queste ultime alla co-progettazione di interventi condivisi per il miglioramento del quartiere. Attualmente la rete Sansheroes è impegnata in attività di co-progettazione e implementazione di progetti, di riflessione condivisa su alcune tematiche (lavoro, spazio pubblico e comune, casa e abitare, arte pubblica), di coordinamento territoriale (Rete Locale Sansheroes, 2019).

7.5 Approfondimento statistico sul quartiere di edilizia residenziale pubblica di San Siro¹⁴

Popolazione e famiglie residenti

Secondo i dati dell'ultimo censimento Istat (2011), l'area di progetto del quartiere di edilizia residenziale pubblica di San Siro (area di progetto), identificata dal quadrilatero di case in linea sviluppate attorno a piazzale Selinunte, conta 9.484 residenti. Il numero di residenti nell'area di progetto, nel ventennio 1991-2011, ha subito una contrazione che trova conferma anche nel più generale andamento milanese. Le variazioni più consistenti in dato assoluto si sono verificate in gran parte negli anni Novanta a Milano, mentre l'area di progetto ha visto un decremento pressoché costante.

Residenti	2011	2001- 2011	1991- 2011
Area progetto quadrilatero San Siro (Area progetto)	9.484	-450	-859
		-4,53%	-8,31%
Milano	1.242.123	-14.088	-127.108
		-1,12%	-9,28%

¹⁴ Il presente paragrafo è stato tratto dal report "Profilo Statistico di San Siro" a cura di Massimo Izzo, 2020.

Densità abitativa

L'area di progetto assume valori di densità abitativa per ettaro mediamente più elevati rispetto a quanto si registra a Milano nelle tre soglie storiche, con tendenze che comunque seguono la generale decrescita della popolazione milanese.

Densità abitativa per anno (ab/ha di sezione)	Milano	Area progetto
2011	170	310
2001	193	324
1991	205	339

Famiglie e numero di componenti

Dalle frequenze assolute emerge il disaccoppiamento tra popolazione in calo e raggruppamenti familiari in aumento a Milano, mentre nel quadrilatero sono andate diminuendo sia la popolazione complessiva che le famiglie.

Famiglie per anno	Milano	Area progetto
2011	618524	5275
2001	588197	5412
1991	583889	5621

Il numero di componenti per famiglia attraverso le sezioni di censimento indica un frazionamento crescente in nuclei che mediamente tendono a non superare l'entità della coppia, indipendentemente dal grado di parentela.

Media componenti familiari per anno	Milano	Area progetto
2011	2,0	1,8
2001	2,1	1,8
1991	2,3	1,8

Famiglie per titolo di godimento alloggi

La classificazione delle famiglie per titolo di godimento degli alloggi è una discriminante dell'area di progetto piuttosto evidente. Quasi tre quarti delle famiglie del luogo vive, al 2011, in affitto: 74,52% contro il 29,08% di Milano. La situazione al 2011 rispecchia quella registrata al 2001 su base alloggi, anche se famiglie e alloggi non sono equivalenti. Istat nel 2011 ha modificato le unità di rilevazione passando dalle abitazioni ai nuclei familiari, limitando la comparabilità dei dati ai soli anni Novanta. Dalle variazioni in punti percentuale, si può apprezzare nell'area di progetto una più lenta conversione dei titoli di godimento dall'affitto (-3,29 punti) alle altre modalità di occupazione (proprietà +2,71 punti, altro titolo +0,57).

Dimensione alloggi e benessere residenziale

L'area di progetto si configura per alloggi grandi in media 52,97 mq, carattere che singolarmente non spiega il tenore di vita dei residenti, ma diventa di qualche rilevanza se confrontato con il dato milanese, 84,08 mq.

Con l'informazione del numero medio di componenti per famiglia, è possibile stimare in forma aggregata il "benessere residenziale" per sezione di censimento. Questa misura è ispirata all'indice capitaro standard che in Italia viene utilizzato convenzionalmente per dimensionare il progetto urbano in nuovi abitanti teorici. Lo standard di benessere residenziale corrisponde a 50 mq di superficie o 150 mc di volume a persona (= 50 mq/ab x 3 m interpiano). I componenti medi rappresentano, per unità di superficie o volume, un parametro di aggiustamento che riporta la dimensione degli alloggi occupati a quella dei membri di un nucleo familiare più o meno esteso su una scala crescente verso il soddisfacimento dello standard.

Benessere residenziale (media mc/componente per sezione)	2011	2001	1991
Area progetto	88	73	90
Milano	134	120	110

Fattori molteplici contribuiscono alla fluttuazione dell'indice nel tempo, perché il benessere residenziale non dipende dal solo patrimonio edilizio, che ha una sua persistenza, ma anche e soprattutto dalla dilatazione (o dal restringimento) dei nuclei familiari, dal rapporto di abitazioni vuote/occupate, da conversioni funzionali e da accorpamenti e risuddivisioni interne per opera dei proprietari. Similmente a quanto osservato per la dimensione media degli alloggi, appare di interesse piuttosto l'ordine di grandezza dei valori al 2011, con un margine importante tra l'area di progetto e Milano.

Indice di vecchiaia classico e specifico

Al 2011, nonostante i decrementi del -10,34 e del -7,5 a partire dal 2001, Milano si attesta a valori di vecchiaia pari a 1,28 volte quello dell'area di progetto. Lo stesso vale per i generi presi singolarmente, con un sostanziale accentramento della vecchiaia nelle femmine, genere che vede una maggiore sopravvivenza in età avanzata e una minore probabilità alla nascita. Nell'arco ventennale, il comportamento dell'indice è andato crescendo al di fuori del quadrilatero, mentre ha visto una decurtazione sensibile all'interno, in modo particolare nelle donne.

Dipendenza strutturale

La dipendenza strutturale è espressa come rapporto percentuale tra popolazione non attiva, giovane e anziana, e popolazione attiva. Approssima il carico sociale potenziale che grava sulla popolazione in età lavorativa. Il carico sociale potenziale nell'area di progetto è mediamente più basso rispetto a Milano. La sua dinamica nel tempo segue la dinamica di ringiovanimento parziale che ha coinvolto il quadrilatero nei vent'anni.

Struttura della popolazione attiva

La struttura della popolazione attiva relativizza la fascia di residenti in età lavorativa avanzata, tra i 40 e i 64 anni, a quella in età lavorativa preliminare e intermedia, tra i 15 e i 39 anni. È espressa in percentuale. Un valore contenuto dell'indice di struttura evidenzia, per l'età lavorativa potenziale, maggiori possibilità di adattamento, innovazione e dinamismo nel lavoro.

Struttura della popolazione attiva per anno (%)	Area	
	Milano	progetto
2011	132	124
2001	105	90
1991	102	96

Area progetto	2,01	1,66	4,06	0,31	0,12	-0,01	0,72	0,56	-0,73
Milano	0,56	0,47	0,64	0,08	0,10	-0,10	0,02	0,07	-0,13

L'andamento nel tempo dei generi dal 1991 è invece di segno opposto: l'analfabetismo è cresciuto negli uomini e si è ristretto nelle donne, anche e soprattutto nel quadrilatero (+0,56 punti per gli analfabeti maschi, -0,73 per le femmine), restringimento che è tuttavia rallentato negli anni Duemila, e che nel complesso non è bastato al pareggio dei generi.

Popolazione per titolo di studio

Alcuni dati sulla distribuzione del titolo di studio tra i residenti dell'area di progetto tracciano il quadro di una popolazione in acculturamento, con resistenze da parte della componente maschile meno incisive a Milano. Come nel caso dell'analfabetismo, il riferimento è la popolazione residente dai 6 anni in su. Nell'area di progetto sorprende l'impennata dei laureati, specialmente nelle donne, che pur in proporzione ai numeri effettivi si sono moltiplicati con rapidità nei vent'anni rispetto alla diffusione avvenuta fuori: +445,9% maschi e +604% femmine contro le variazioni a Milano (+76,47%, +183,45%). Altrettanto notevole il distacco registrato nel solo decennio 2001-2011.

Tuttavia, proprio perché si tratta di percentuali, la moda nell'area di progetto è rappresentata, all'ultimo anno di censimento, dalla licenza media, con una maggioranza relativa di maschi e femmine pari al 36,71% e al 31,91%. Seguono i diplomati negli uomini, col 27,59%, mentre nelle donne una quota pari al 24,82%, di peso paragonabile anche in numeri assoluti agli uomini con diploma, ha la licenza elementare. Le donne diplomate sono comunque più numerose degli uomini diplomati, aspetto comune a Milano similmente a quanto si può notare per i laureati.

Tasso di attività lavorativa

Il tasso di attività permette di stimare l'offerta di lavoro attraverso il rapporto percentuale tra le forze lavoro, comprensive di occupati e disoccupati in cerca di occupazione, e la popolazione residente in età lavorativa, tra i 15 e i 64 anni.

Tasso di attività (%)	2001-2011		1991-2011		Numeri indice 2011
	2011	pt.%	pt.%		
Area progetto	69	5,7	8,2		0,9
Milano	76	7,5	13,9		1,0

Se a Milano il tasso di attività al 2011 è 1, il valore registrato nell'area di progetto in proporzione è 0,9. La situazione nell'area di progetto risulta inoltre da una crescita in punti percentuale più lenta rispetto a quella che ha caratterizzato Milano, +8,21 punti contro il +13,89, aspetto consolidato anche dal 2001.

Tasso di disoccupazione

La disoccupazione è un descrittore essenziale per mettere in relazione i residenti col mercato del lavoro. È espressa come rapporto percentuale tra i disoccupati, in cerca sia di prima che di nuova occupazione, e le forze lavoro.

Tasso di disoccupazione (%)				M	F				M	F	Numeri indice 2011	Numeri indice M 2011	Numeri indice F 2011
	2011	M 2011	F 2011	2001-2011 pt.%	2001-2011 pt.%	2001-2011 pt.%	1991-2011 pt.%	1991-2011 pt.%	1991-2011 pt.%				
Area progetto	10,2	10,7	9,5	0,13	1,2	-1,24	-10,8	1,2	-9,8	1,9	2,03	1,72	
Milano	5,4	5,3	5,5	1,02	1,2	0,74	-4,1	1,2	-5,0	1,0	1,00	1,00	

Appare chiaro che nell'area di progetto si aggruma una disoccupazione più forte a differenza di Milano. Ponendo il valore comunale pari a 1, quello interno al quadrilatero di Selinunte si avvicina al doppio, 1,89. L'area di progetto è stata testimone di una disoccupazione più grave nel 1991, anno a partire dal quale è scesa di -10,76 punti percentuale contro la ripresa di occupazione avvenuta a Milano. Dal 2001, la disoccupazione è aumentata debolmente e ancora meno all'interno dell'area di progetto. Il calo della disoccupazione, bisogna dire, non è dovuto necessariamente alla creazione di posti di lavoro, dal momento che anche il calo della popolazione e l'emigrazione di forze lavoro non occupate può aver inciso sul comportamento dell'indicatore. Negli ambiti territoriali, la disoccupazione si distribuisce in maniera disomogenea tra i due generi, anche per una diversa evoluzione nel tempo. L'area di progetto si distingue, all'ultimo anno di censimento, per una disoccupazione più diffusa negli uomini, componente che in base ai numeri indice vede un livello superiore al doppio rispetto alla disoccupazione maschile di Milano. Inoltre, a differenza delle donne, gli uomini disoccupati in rapporto alle forze lavoro sono cresciuti in entrambi i decenni, e si deve a loro l'incremento avvenuto complessivamente nell'area di progetto dal 2001. Le donne, per contro, hanno recuperato entro l'area di progetto lo svantaggio che avevano accumulato agli inizi degli anni Novanta, senza tuttavia riuscire a replicare fuori una inversione di scenario paragonabile.

Inattività della popolazione dai 15 anni

La frazione di residenti non appartenente alle forze lavoro pur essendo in età lavorativa è andata diminuendo nell'area di progetto assieme al trend di Milano, ma nell'arco ventennale è sempre risultata più elevata rispetto al comune. Altra distinzione è che i decrementi nell'area di progetto hanno avuto dei salti notevoli di anno in anno, salti dell'ordine di un migliaio di persone, segno di una perdita rapida e spazialmente concentrata che nel lungo periodo ha portato ad avvicinare la frazione di residenti non attivi a quella milanese, globale e locale.

Popolazione inattiva per anno	Milano		Area Area progetto	
	Milano	%	progetto	%
2011 (oltre 15 anni)	492401	45	4003	49
2001 (oltre 15 anni)	545472	49	5009	58
1991 (oltre 14 anni)	627864	51	6046	64

Riferendosi al divenire della legge, il censimento 1991 considera per l'inattività della popolazione i residenti a partire dai 14 anni, perché l'obbligo scolastico all'epoca vigeva fino ai 13 anni. Questa sfasatura tra metodi inficia la possibilità di confrontare adeguatamente i dati nel tempo, ma permette lo stesso di interpretare la ripartizione generale dei residenti non attivi anche se in età lavorativa. Le fluttuazioni nel tempo della popolazione inattiva hanno ricombinato, in percentuale, le condizioni di questa fetta di residenti, specie nell'area di progetto. Le casalinghe, ad esempio, pur seguendo un cambiamento sia sociale che di costume, erano partite da una quota al 1991 (34,37%) inferiore a quella

di Milano, mentre nel 2011 permangono in misura maggiore (19,21%). Questo nonostante il peso crescente dei residenti in altra condizione (inabili al lavoro, benestanti, detenuti, in servizio di leva e in altre condizioni non professionali), saliti in composizione all'interno del quadrilatero più di quanto avvenuto fuori, e stabilizzati negli anni Duemila sul 20,06% (con una quota originaria al 1991 del 7,01%). Altro aspetto riguarda gli studenti, che nell'area di progetto incidono di meno rispetto al comune (11,14%), ma sulla scia dell'acculturamento per titolo di studio hanno guadagnato costantemente in composizione a differenza della media milanese, dove hanno avuto una flessione al 2001 prima di tornare nuovamente in crescita. I ritirati dal lavoro rappresentano la quota maggioritaria di popolazione non attiva, e sono percettori di reddito da lavoro o capitale. Nell'area di progetto, l'evoluzione si differenzia per un calo negli anni Novanta, probabilmente in relazione al picco di mortalità già discusso, e per una generale confluenza dei residenti in età avanzata verso il pensionamento negli anni Duemila, mentre all'esterno, in relazione all'invecchiamento e alla più alta speranza di vita, sono continuati ad aumentare.

7.6 Donne immigrate nel quartiere San Siro Dinamiche abitative nell'ERP, uso degli spazi e integrazione scolastica dei minori¹⁵

Il quartiere San Siro

Il quadrilatero di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di San Siro conta circa 12.000 abitanti e circa 6.000 alloggi, di proprietà e in gestione all'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (ALER) Milano per quanto concerne la porzione ancora pubblica del quartiere (Rete Locale Sansheroes, 2019)¹⁶. Le rappresentazioni mediatiche e pubbliche descrivono il quartiere facendo risaltare la forte presenza di popolazione immigrata o di origine straniera, i fenomeni di marginalità, la criminalità, il degrado edilizio, la deprivazione economica e la fragilità sociale come caratteristiche distintive; tale narrazione, semplificata e univoca, risulta spesso estranea ai punti di vista degli abitanti (Ranzini, 2018). Se la presenza a San Siro di popolazione con un background migratorio è tra gli oggetti principali delle narrazioni correnti, lo è spesso esclusivamente in termini problematici e/o di ordine pubblico e sicurezza, talvolta associata alla questione delle occupazioni abitative (Cancellieri, 2018). Questa prospettiva, di per sé stigmatizzante, non permette di superare una visione monolitica e statica di San Siro. Al contrario, quest'ultimo si conferma un quartiere emblematico per i processi di trasformazione sociale che vi si osservano, in ragione di una stratificazione di fenomeni che rimandano sia ai processi migratori, che alle politiche abitative, incidendo «sia sulla composizione del profilo degli abitanti e le loro pratiche abitative, sia sulla percezione della qualità della vita nel quartiere» (Padovani, 2018, p. 76). Sembra più appropriato, quindi, considerare San Siro da una pluralità di punti di vista e non solo come «periferia nel senso geografico del termine» (ibidem, p. 73).

Alcuni dati suggeriscono alcuni significativi mutamenti che hanno interessato il quartiere negli ultimi decenni. L'anagrafe comunale – al 2012 – registrava 85 nazionalità diverse presenti in quartiere (Rete Locale Sansheroes, 2019, p. 6), dato che tuttavia non lascia intravedere le dinamiche socio-culturali di questo territorio nella loro complessità, non riducibili a una suddivisione in comunità omogenee al loro

¹⁵ Il presente paragrafo presenta un estratto del report "Donne immigrate nel quartiere San Siro Dinamiche abitative nell'ERP, uso degli spazi e integrazione scolastica dei minori" a cura di Irene Capelli (2020).

¹⁶ Per un approfondimento sulla storia del quartiere rimandiamo a Cognetti, (2018a).

interno. La popolazione di origine italiana è costituita in parte da un nucleo di «abitanti storici», ora anziani (prevalentemente soli, over 75 e in condizioni di povertà), i quali rappresentano circa il 20% dei residenti e spesso sono coinvolti in dinamiche conflittuali di vicinato, anche con gli abitanti di più recente insediamento (ibidem, p. 7). A San Siro la popolazione con un background migratorio è di circa il 45%, di cui la gran parte vi si è stabilita nel corso degli ultimi venti anni, facendo del quartiere un «laboratorio di convivenza tra “diversi”» da svariati punti di vista – socio-culturale, per l’uso degli spazi pubblici e domestici, ma anche significativamente generazionale (Padovani, 2018, p. 76; p. 85). Questo dato è da leggersi, tuttavia, considerando i diversi tempi e le differenti modalità di arrivo nel quartiere (immigrazioni ormai alla seconda generazione, ricongiungimenti familiari recenti, percorsi migratori precarizzati o in crisi per la perdita del lavoro, per citare solo alcuni esempi). I cittadini di origine straniera costituiscono il 24% degli inquilini del patrimonio ERP in affitto, a cui si aggiungono i proprietari o gli affittuari degli alloggi privatizzati (ibidem, p. 94).

Il caso delle donne di origine straniera in quartiere: indicazioni metodologiche per approcciare il contesto

La presenza delle donne immigrate nel contesto di San Siro è trasversale a diversi ambiti (scuola, condomini, associazioni, spazio pubblico) ed è stata l’oggetto di parte del lavoro di ricerca-azione nell’ambito di SoHoLab - Mapping San Siro (Castelnuovo, Maranghi, 2018; Cognetti, Ranzini, 2016). Infatti, le realtà e le potenzialità dell’immigrazione femminile nel quartiere sono state considerate un tema rilevante per la presenza numerica, la visibilità e il ruolo di mediazione socio-culturale, sin dall’inizio del progetto (Maranghi, 2018). Le rappresentazioni delle «donne di origine straniera» sono state decostruite e problematizzate mettendo in luce l’eterogeneità e la complessità dei percorsi soggettivi, con riferimento alle pratiche sociali legate all’abitare e agli spazi del quartiere, avviando simultaneamente processi di riconoscimento e valorizzazione delle capacità delle donne con background migratorio, in quanto risorse potenziali del quartiere (Castelnuovo, Maranghi, 2018)¹⁷. A partire dal posizionamento del gruppo di lavoro di Mapping San Siro nello spazio del quartiere, inoltre, sono state prese in esame le relazioni complesse e contraddittorie fra i percorsi migratori e lavorativi di alcune donne intercettate tramite le attività progettuali (ibidem).

Il caso delle donne di origine straniera ben rappresenta la necessità di approcciare la conoscenza del quartiere e dei suoi abitanti attraverso percorsi di conoscenza qualitativa e sul campo che possano mettere a sistema diverse fonti conoscitive di natura locale. A questo proposito, su iniziativa di Mapping San Siro, associazioni, comitati e cooperative operanti a San Siro hanno avviato nel 2016 la Rete locale Sansheroes, a partire «dalla necessità di costruire una conoscenza condivisa che ragioni sulla rilevanza della raccolta di dati qualitativi e percezioni degli operatori locali e degli abitanti, mettendole a sistema e integrandole con fonti quantitative, istituzionali e non. Le fonti qualitative, in particolare, permettono di rilevare e monitorare tutti quei fenomeni che – per durata e forma – sfuggono alle fonti istituzionali e formali, nonché le trasformazioni che attraversano il quartiere nel breve e medio periodo» (Rete Locale Sansheroes, 2019, p. 4).

È significativo che molti soggetti riuniti nella Rete Sansheroes sviluppino molteplici progettualità – a partire dalla formazione civico-linguistica in lingua italiana L2 – che coinvolgono le donne immigrate,

¹⁷ Si veda anche Mapping San Siro, *Ghe pensi mi* – donne milanesi per un mondo di servizi, azione pilota promossa nel quadro del Progetto SoHoLab: <http://www.mappingsansiro.polimi.it/3-progetti/3-2-reti-e-competenze-locali/>.

vedendo in loro delle attrici chiave nella vita del quartiere e nelle trasformazioni sociali che lo investono. Per una prospettiva quantitativa sulla componente femminile della popolazione immigrata a San Siro (quadrilatero ERP), si rimanda ai dati dell'Anagrafe Comunale del 2012 riportati dal Report della Rete Locale Sansheroes (2019, p. 10). Il lavoro del gruppo di Mapping San Siro su questo territorio dal 2013, la partecipazione dei suoi membri all'implementazione di attività di ricerca-azione, la sperimentazione di forme di didattica «basate sulla prossimità territoriale, sull'ascolto, il dialogo, la coproduzione di conoscenza con i soggetti locali e l'interdisciplinarietà» (Mapping San Siro)¹⁸, la presenza di una sede (30metriquadri, dal 2014 e Off Campus, dal 2019) all'interno del complesso di ERP, sono caratteristiche distintive di questa esperienza, che consentono di situare il punto di vista di ricercatori e studenti all'interno del contesto in cui vengono messe in atto progettualità di ricerca-azione e in cui si promuove l'avvicinamento fra ricerca e dinamiche della società civile (ibidem). Questa presenza continuativa sul territorio e, nello specifico, il radicamento nel quadrilatero ERP, fanno sì che i membri del gruppo di lavoro di Mapping San Siro vivano dall'interno il quartiere e guardino alle dinamiche relative all'uso degli spazi pubblici e semi-pubblici e a quelle abitative, anche grazie a relazioni sociali significative instaurate coi suoi abitanti nel corso del tempo.

Analisi della presenza Rom in quartiere: la metodologia attivata e le prime suggestioni di ricerca

È questa la cornice entro cui si inserisce ed è da comprendersi il presente lavoro esplorativo sulla presenza Rom in quartiere: questa attenzione scaturisce precisamente dalla sensibilità alle dinamiche socio-spaziali maturata dai membri del gruppo di lavoro attraverso la pluriennale esperienza di Mapping San Siro, la quale ha consentito di mettere a fuoco una «questione Rom» a San Siro come rilevante e come un ambito che necessita di ulteriore indagine. L'interesse in questo senso nasce dall'osservazione diretta, grazie alla sede di Mapping San Siro in quartiere (prima in via Abbiati, poi in via Gigante) e dalle interazioni che questo ha stimolato, nonché dalle molteplici progettualità realizzate in particolare in via Gigante, a stretto contatto con diversi gruppi di persone, fra cui i bambini e le bambine del quartiere. Questi incontri e queste relazioni hanno arricchito le riflessioni che il gruppo di lavoro sviluppa sullo spazio pubblico e sui suoi usi, ad esempio attraverso l'esperienza dei living lab. Il posizionamento nel quartiere grazie allo spazio in via Gigante ha dato impulso a preziose osservazioni anche durante il periodo del primo lockdown nella primavera del 2020, quando l'utilizzo degli spazi pubblici – riattivati attraverso le progettualità del gruppo di ricerca – da parte di alcune persone Rom e in particolare il loro utilizzo di un tavolo in strada davanti a Off Campus, è stata ragione di alcune tensioni fra i residenti. Il gruppo di lavoro di Mapping San Siro ha quindi sentito l'esigenza di comprendere ulteriormente questa rilevante realtà del quartiere, sia sul piano conoscitivo, che sul piano relazionale, per via delle interazioni con le persone progressivamente incontrate tramite alla presenza in San Siro.

Dunque, a partire dall'interesse per l'uso degli spazi pubblici e abitativi del quartiere, questa indagine si apre necessariamente alle più ampie dinamiche sociali, migratorie, generazionali e di genere ad esso connesse. In questa direzione, il presente Report dà conto di un'indagine iniziale e, come tale, intende tracciare delle possibili coordinate e piste di lavoro, mettendo a sistema alcune delle esperienze e delle progettualità legate a questo tema – le realtà Rom – su questo territorio (e/o a livello cittadino).

¹⁸ Si veda: <http://www.mappingsansiro.polimi.it/2-mapping-san-siro/2-1-lidea/>

Il report della Rete Locale Sansheroës (2019) ne introduce alcuni aspetti cruciali, ovvero la precarietà abitativa – dimensione trasversale alla popolazione del quartiere ed esasperata nel caso delle persone Rom; le dinamiche legate all’abitare informale (occupazioni abusive); le conflittualità che queste ultime talvolta generano; le forme di mobilità transnazionale e le sue ricadute sulle famiglie (le difficoltà nell’accesso ai servizi sanitari e socio-educativi, per esempio); la contrapposizione fra l’eterogeneità dei percorsi migratori e di insediamento nel quartiere e le sue diffuse rappresentazioni monolitiche. Queste sembrano in parte motivate da una forte visibilità delle persone Rom nello spazio pubblico del quartiere e in particolari luoghi fisici, come alcune piazze e alcuni cortili, talvolta vissuti da bambine e bambini in modo autonomo (senza i genitori o altre figure adulte).

Casa e precarietà abitativa

Alla precarietà e all’emergenza abitativa, alle questioni abitative e ai modi di governarle nel contesto di Milano sono stati dedicati vari lavori di ricerca socio-antropologica e urbanistica a cui facciamo riferimento, senza tuttavia poterli approfondire nel presente Report (Cognetti, 2009; Cognetti, Padovani, 2016; Pozzi, 2020; Pozzi, Rimoldi, 2017; Staid, 2017; Turolla, 2017). Il tema è stato inoltre l’oggetto di analisi quantitative (Éupolis, 2015) e di indagini sulla condizione abitativa e sui relativi servizi a livello regionale (Éupolis, 2017).

Nello specifico, trattare il tema dalla casa e dell’abitare in riferimento a San Siro significa confrontarsi con la questione delle occupazioni abitative senza titolo, realtà che storicamente caratterizza il quartiere e che – secondo rilevazioni ALER del 2016 – si stima corrisponda a ottocentotrentasette alloggi occupati, pari al 15,3% del totale, facendo di San Siro uno dei territori più coinvolti dal fenomeno a livello nazionale (Cancellieri, 2018). Diversamente dalle rappresentazioni mediatiche, che tendono ad appiattire questi fenomeni leggendoli solo secondo la categoria dell’illegalità, le ricerche svolte su questo tema mostrano la pluralità dei profili e dei percorsi delle persone che abitano in situazioni di occupazione senza titolo (ibidem). Emerge inoltre la complessità e la contraddittorietà delle pratiche e delle esperienze di occupazione, che generalmente avviano un seppur difficile percorso di «temporanea stabilizzazione» (ibidem, p. 141) volta al miglioramento delle condizioni di vita proprie e dei propri familiari.

Nel contesto cittadino, il tema dell’emergenza abitativa viene trattato da alcune associazioni, come il Naga, che nel Dossier Sgomberi del 2019 fotografa alcune dinamiche dell’«emarginazione abitativa» (Naga, 2019, p. 21) nei contesti urbani, fenomeno che a Milano – come altrove – interessa persone in condizioni diverse, ma accomunate dalla «vulnerabilità, esclusione e discriminazione economica e sociale» (ibidem), nonché di stigma in ragione delle loro condizioni abitative.

Per quanto riguarda il contesto specifico oggetto di questo Report, le questioni relative alla casa e alle problematiche abitative nel quartiere sono state esplorate attraverso la prospettiva di operatori del Sindacato Inquilini Casa e Territorio (SICET) di San Siro, non avendo potuto per ragioni contingenti intervistare altri soggetti attivi in questo campo. Fra i temi centrali evidenziati dagli operatori del Sindacato Inquilini vi sono i processi di impoverimento, con la diminuzione del reddito nel 2020 per via della crisi determinata dall’emergenza sanitaria, la carenza o i ritardi degli ammortizzatori sociali (per chi ne avesse diritto), la difficoltà ad accedere a contributi per gli affitti e la mancanza improvvisa di lavoro informale, su cui si basava l’economia di molti nuclei familiari. Quest’ultimo è un fattore che anche molti altri interlocutori coinvolti in questa ricerca considerano cruciale, poiché ha reso visibili le molteplici forme di precarietà economica preesistenti ed esasperate dalla crisi legata al Covid19. Da

questo punto di vista, molte criticità sono ritenute ancora poco visibili, data – ad esempio – la proroga del blocco degli sfratti al 2021. Un aspetto significativo è inoltre che il lavoro dello sportello si inserisce nel tessuto sociale del quartiere, ma gli abitanti che non dispongono di requisiti formali come un contratto di lavoro e la residenza non possono di fatto fare domanda per alloggi ERP¹⁹.

Allo stesso tempo, il SICET vede ridotti i canali istituzionali di intervento volti alla «regolarizzazione» delle situazioni abitative informali. In questo contesto, secondo il Piano operativo di azione per la prevenzione ed il contrasto alle occupazioni abusive di alloggi di proprietà pubblica 2020 tra Prefettura di Milano, MM Casa e ALER Milano (2020) alcune migliaia di alloggi pubblici sono sfitti (3356 del Comune di Milano e 3839 di ALER Milano) o inagibili (627 del Comune di Milano e 2071 di ALER Milano) e in base all'Articolo 23, comma 13 LR 16/2016 viene disposto, per alcune categorie sociali in emergenza abitativa, l'accesso a Servizi abitativi transitori (SAT). Questo è vincolato, tuttavia, a specifici requisiti d'accesso, in via temporanea. Dunque, l'esperienza di questo tipo di servizio evidenzia il bisogno di politiche locali e regionali di sostegno al diritto alla casa e all'abitare come una priorità.

Alcune associazioni milanesi negli anni hanno consolidato la loro esperienza di lavoro con le persone Rom a livello cittadino e hanno prodotto documentazione significativa che permette di ricostruire la storia della presenza Rom in città e di mettere a fuoco le criticità che spesso hanno segnato le politiche messe in atto al riguardo (Naga, 2015; 2019; Caritas, 2019). Le esperienze dei diversi soggetti convergono nel riscontrare che la presenza dei campi Rom sul territorio cittadino è cambiata nell'arco di alcuni anni in ragione di precisi eventi e di scelte di natura politica.

Il Naga (2015) in un suo dossier riporta delle stime non ufficiali che parlano di circa 180 mila Rom presenti in Italia, di cui circa 3 mila vivrebbero a Milano: «Questa cifra comprende sia rom italiani che stranieri. Secondo le nostre rilevazioni, a Milano alcune famiglie vivono in casa, la maggioranza invece vive in campi formali e informali e nei CES, oppure abitano in case popolari occupate» (Naga, 2015, p. 6).

L'attuale situazione delle persone Rom romene di San Siro e, più precisamente dell'area Segesta-Selinunte, deve essere collocata nella storia dei «campi autorizzati», progressivamente chiusi nell'ultima quindicina di anni a Milano (Caritas, 2019). Contemporaneamente a questo processo si sono verificati l'entrata della Romania nella UE e l'aumento della mobilità fra i due paesi. A campi ormai chiusi, nel periodo che va all'incirca dal 2008 al 2014, gli operatori sociali dell'Area Rom della Caritas poterono constatare un'inedita presenza di persone Rom che si trovavano a vivere sulla strada e che si riorganizzarono in insediamenti spontanei ai margini della città. Il Naga (2015) si riferisce a questa tipologia abitativa come «campi informali» (Naga, 2015, p.6) abitati prevalentemente da Rom romeni e costituitisi soprattutto a partire dal 2007 a seguito degli sgomberi dei campi «autorizzati». Questo fenomeno originò tensioni con gli abitanti dei quartieri circostanti e gli insediamenti in questione vennero nuovamente sgomberati, senza che venissero, però, offerte alternative ai loro abitanti.

Questi ultimi misero quindi in atto nuove strategie abitative, creando insediamenti più ridotti, meno visibili e più provvisori, anche se più rischiosi, data la disgregazione sociale e l'indebolimento della protezione garantita da insediamenti più grandi e popolati. Non sono disponibili attualmente dati precisi sul numero di insediamenti informali in città. Il gruppo di Medicina di strada del Naga nel periodo 2013-2014 riscontrava circa 14 piccoli insediamenti informali, in cui il numero di persone era

¹⁹ Si vedano in proposito: Naga, 2015 e 2013.

variabile poiché aumentava in corrispondenza degli sgomberi che avvenivano in altre parti della città (Naga, 2015). Nello stesso periodo il Naga riscontrava l'aumento delle persone Rom che vivevano regolarmente in abitazioni e di «altre [che] occupano illegalmente case popolari vuote. È un fenomeno recente, in grande aumento sia tra i rom che nella società maggioritaria» (ibidem, p. 7). Dunque, si intravede come in questo processo l'esigenza di forme abitative più stabili si sia di fatto incontrata con la presenza di patrimonio ERP sfitto nella città di Milano e nello specifico in alcune aree di San Siro.

Riferimenti bibliografici

Assolombarda (2021). Lo smart working in numeri

<https://www.assolombarda.it/centro-studi/smart-working-2021>

ASVIS (2020), Rapporto ASviS 2020.L'Italia e gli Obiettivi di sviluppo sostenibile,

<https://asvis.it/rapporto-asvis-2020/>

Bonanomi M., Boni, A. (2021), *Laboratori sociali e Living Lab in contesti di edilizia residenziale pubblica: un'analisi comparata*, Research report, Milan: Soholab

Breitbart, M. (2003). "Participatory research". In: N. Clifford and G. Valentine (Eds.), *Key Methods in Geography* (pp.141-156). London: Sage.

Cancellieri A. (2018), "Occupazioni abusive senza titolo. Pratiche informali, rappresentazioni e politiche istituzionali", in Cognetti F., Padovani L. (a cura di), *Perché ancora i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa*, Franco Angeli, Milano, pp. 131-148.

Capelli I. (2020), *Donne immigrate nel quartiere San Siro Dinamiche abitative nell'ERP, uso degli spazi e integrazione scolastica dei minori*, Research report, PoliS-Lombardia, Milan: Soholab

Caritas Ambrosiana, Area Rom, *In-visibili. Persone, non numeri. Gli insediamenti spontanei e i Rom* (2019), [disponibile su <https://www.caritasambrosiana.it/Public/userfiles/files/Libretto%20ROM%20invisibili.pdf>](https://www.caritasambrosiana.it/Public/userfiles/files/Libretto%20ROM%20invisibili.pdf) [data di accesso: 10/12/2020] (report).

Castelnuovo I., Maranghi E. (2018), "Forme dell'abitare femminile migrante. Il quartiere come contesto di capacitazione?", in Cognetti F., Padovani L. (a cura di), *Perché ancora i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa*, Franco Angeli, Milano, pp. 97-113.

Cognetti F. (2009), "Storie di una casa. Storie di abitanti", in Infussi F. (a cura di), *Dal recinto al territorio. Milano, esplorazioni nella città pubblica*, Mondadori, Milano, pp. 102-135.

Cognetti F., Padovani L. (2016), "Ri-attribuire valore e senso ai quartieri di edilizia residenziale pubblica e alla politica della casa nella città contemporanea. Percorsi attraverso il quartiere San Siro a Milano", *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, 117, pp. 5-25.

Cognetti F., Ranzini A. (2016), "Mapping San Siro. Strumenti di ricerca-azione nel/con il quartiere San Siro a Milano", *I Quaderni di Polisocial*, n. 4., Milano, Fondazione Politecnico.

Depalo, D. e Giorgi, F. (2021), Il lavoro da remoto in Italia durante la pandemia: i lavoratori del settore privato. Banca d'Italia, Note Covid-19, gennaio 2021 https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/note-covid-19/2021/Nota_Covid_1_DPF.pdf

Éupolis Lombardia (2015), *Stima del bisogno di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica*, Milano, Éupolis Lombardia.

Éupolis Lombardia (2017), *Servizi abitativi*, Rapporto annuale al Consiglio Regionale 2017, Milano, Éupolis Lombardia.

Giuzio, W. e Rizzica, L. (2021), Il lavoro da remoto in Italia durante la pandemia: le amministrazioni pubbliche. Banca d'Italia, Note Covid-19, gennaio 2021 https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/note-covid-19/2021/Nota_Covid_3_WGLR.pdf

Invalsi (2019), Rapporto prove Invalsi 2019, <https://www.invalsiopen.it/risultati/rapporto-prove-nazionali-invalsi-2019/>

Istat (2021), BES 2020. IL BENESSERE EQUO E SOSTENIBILE IN ITALIA, [https://www.istat.it/it/benessere-e-sostenibilit%C3%A0/la-misurazione-del-benessere-\(bes\)/gli-indicatori-del-bes](https://www.istat.it/it/benessere-e-sostenibilit%C3%A0/la-misurazione-del-benessere-(bes)/gli-indicatori-del-bes)

Izzo M. (2020), *Profilo Statistico di San Siro*, Research report, PoliS-Lombardia, Milan: Soholab

Maranghi, E., Cognetti, F., Ryckewaert, M., Aernouts, N., Mosseray, J., Lefrançois, D., Wachter, S. & Labied, N. (2020), 5 themes from urban living lab experiences in large-scale social housing estates, Brussels: Soholab

Maranghi E. (2018), "Quale domanda di lavoro? Il caso delle donne di nazionalità egiziana e marocchina nel quartiere di San Siro, tra fragilità e desiderio di protagonismo", in Croce C., Prevete R., Zucca A. (a cura di), *Porte girevoli. Contributi di ricerca e buone pratiche sul lavoro marginale e le nuove vulnerabilità sociali*, Fondazione Feltrinelli, Milano, pp 217-223.

Maranghi, E., Ranzini, A. (2019) "Il bando 'Nuove Luci a San Siro' trasforma 10 spazi vuoti in luoghi aperti di progetti sociali e culturali", *Almanacco di CheFare*, 10 aprile 2019

Marrero, Rodriguez, van der Weide (2016), *Unequal Opportunity, Unequal Growth*. Policy Research Working Paper; No. 7853. World Bank <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/25298>

Naga Onlus, *Dossier Sgomberi*, Marzo 2019, disponibile su <https://naga.it/wp-content/uploads/2019/03/Dossier-Sgomberi-Naga.pdf> [data di accesso: 27/11/2020] (report).

Naga Onlus, *Nomadi per forza. Indagine sull'applicazione delle Linee guida Rom, Sinti e Caminanti del Comune di Milano*, Marzo 2015, disponibile su https://naga.it/wp-content/uploads/2018/09/Report_Nomadi-per-forza.pdf

Padovani L. (2018), "Abitanti e dinamiche dell'abitare. Un quartiere non più pubblico, non più solo periferia", in Cognetti F., Padovani L. (a cura di), *Perché ancora i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa*, Franco Angeli, Milano, pp. 73-95.

Polis Lombardia (2020), Focus monotematico "working poor". Numero 2 / giugno 2020

Pozzi G. (2020), *Fuori casa. Antropologia degli sfratti a Milano*, Ledizioni, Milano.

Pozzi G., Rimoldi L. (2017), "Abitare la crisi nella periferia contemporanea: attese, occupazioni e idee di futuro ai margini della città di Milano", *Palaver*, 6, n. 2, pp. 107-144.

Ranzini A. (2018), "La rappresentazione condivisa come attivatore di processi. Cosa, come e per chi rappresentare", in Cognetti F., Padovani L. (a cura di), *Perché ancora i quartieri pubblici. Un laboratorio di politiche per la casa*, Franco Angeli, Milano, pp. 185-191.

Rete Locale Sansheroes, 2019, *Istantanee di San Siro. Presente e futuro del quartiere*, disponibile su http://www.mappingsansiro.polimi.it/wp-content/uploads/2019/02/Istantanee-di-San-Siro.-Presente-e-futuro-del-quartiere_2019.pdf [data di accesso: 30/11/2020] (report).

Shekhar Aiyar and Christian Ebeke (2019), *Inequality of Opportunity, Inequality of Income and Economic Growth*, IMF WP/19/34, <https://www.imf.org/en/Publications/WP/Issues/2019/02/15/Inequality-of-Opportunity-Inequality-of-Income-and-Economic-Growth-46566>

Staid, A., (2017), *Abitare illegale. Etnografia del vivere ai margini in Occidente*, Milano, Milieu Edizioni

Turolla T. (2017), "Abitare attivista" in un quartiere popolare milanese. L'esperienza del comitato Drago e del Giambellino-Lorenteggio, *Antropologia*, 4, n. 3 n.s., pp 93-111.

World Bank (2021), *An analysis of trends in cost of remittance services. Remittance prices worldwide quarterly*, <https://remittanceprices.worldbank.org/en>