



**UNIVERSITA' CATTOLICA DEL SACRO CUORE
MILANO**

**Dottorato di ricerca in "Città Sicurezza e Salute"
Ciclo XIX
S.S.D. SECS – P/02**

"Gli immigrati e la casa. Il caso milanese"

Coordinatore: Ch.mo Prof. Luigi CAMPIGLIO

**Tesi di Dottorato di: Piercarlo Cerutti
Matricola: 3280097**

Anno Accademico 2005/2006

INDICE

Introduzione

1. Le abitazioni
 - 1.1 Andamento del mercato immobiliare in Italia
 - 1.2 Andamento del mercato borsistico e formazione di un mercato del real estate
 - 1.3 Welfare e politiche per la casa
 - 1.4 La questione dell'affitto

2. Trend demografici
 - 2.1 Invecchiamento della popolazione
 - 2.2 Urbanizzazione
 - 2.3 Crisi della famiglia e nuove povertà
 - 2.4 Immigrazione

3. Milano
 - 3.1 Indicatori socio-demografici riguardanti la popolazione straniera.
 - 3.2 Distribuzione territoriale della popolazione straniera

4. Caso studio 1. Le case popolari dell' Umanitaria
5. Caso studio 2. L' INA-case a Milano
6. Caso studio 3. L'associazione San Carlo e Il villaggio Barona della Fondazione Cassoni
 - 6.1 Il terzo settore e l' housing sociale
 - 6.2 L' associazione San Carlo
 - 6.3 Il Villaggio Barona della Fondazione Cassoni

Bibliografia generale

RIASSUNTO

La ricerca indaga il rapporto tra la popolazione immigrata e la casa, attraverso una ricognizione della condizione attuale nel Comune di Milano. L'indagine prende in considerazione sia gli aspetti economici e di mercato delle abitazioni che le politiche pubbliche attuate in Italia. Si affronta l'intreccio di trend sociodemografici che caratterizzano la società postmoderna quali l'invecchiamento della popolazione e l'urbanizzazione, così come gli aspetti di impoverimento di ampi strati della società, tra cui gli immigrati. Si evidenziano i tratti della situazione milanese, in particolare delle sue implicazioni territoriali e si portano tre casi studio di interventi abitativi in tre distinti momenti storici, quali esempi di buone pratiche.

ABSTRACT

The research studies the relationship between the immigrants and the housing in the context of the Municipality of Milan. It takes into account both of the economic aspects and the creation of a modern real estate market and the limits of the welfare system, in particular of the social housing. The research continues with the analysis of some main trends of contemporary postmodern society, such as the urbanization, the ageing and the impoverishment of parts of the population. The research focuses on Milan, in particular on the spatial effects of these aspects and it presents three case study of the history of Milan considered best practices of welfare.

Introduzione

Il tema della casa è un filo rosso che di tanto in tanto risale nelle priorità dell' agenda politica nazionale per poi eclissarsi di nuovo, proprio come le ciclicità dei fenomeni economici.

Della casa ci si può occupare in molti modi: dagli aspetti psicologici dell' abitare, con i risvolti storici ed etnografici, agli aspetti ingegneristico - costruttivi del costruire case, agli aspetti della socializzazione legati a come e dove si abita, alle diverse forme di devianza e marginalità rispetto al tema dell' abitare come costruito culturale. Implicazioni ragguardevoli vi sono poi in architettura e in economia. A ben guardare dall' intreccio di queste ultime discipline si scorge una rilevanza notevole, nella prassi, nel costruire e nella critica intellettuale, entro la disciplina urbanistica che ne sintetizza le problematiche.

Questo è il riferimento della presente ricerca: ci si occuperà, per un delimitato ambito territoriale, dei legami e delle connessioni tra aspetti prettamente economici e fattori sociali come quello dell' immigrazione, cercando di cogliere i nessi e le inconciliabilità tra linee di analisi di matrice differente.

Il costante riferimento al territorio consente di dare materia a questi problemi e a non farli rimanere nel mondo delle ipotesi di scuola, ma calandoli sul vivo terreno dei conflitti e dei problemi, imponendo una visione poliedrica e fattuale dei temi di cui si parla.

La specificità di questa analisi non sta tanto nel soffermarsi ai confini di una disciplina e vedere come entro quei confini si valuta e si critica la questione abitativa, quanto nel cercare di porre in correlazione le diverse prospettive, anche di discipline diverse, per cercare di avere un quadro esaustivo nell' osservazione del fenomeno preso in esame. La principale sfida e maggiore difficoltà che si è riscontrata è proprio nel tenere insieme il quadro d' insieme con l'analisi, il più possibile puntuale, delle singole parti della questione.

Un interesse particolare di questa tesi è prendere in considerazione anche le politiche pubbliche che in Italia ed a Milano hanno contribuito a costruire lo scenario urbano che noi oggi vediamo e nel quale migliaia di persone hanno vissuto e continuano a vivere. Non si è però scelto di fare un elenco storico che presentasse per l' ennesima volta la serie degli interventi di ampio respiro che si sono prodotti in Italia, ma di focalizzarsi su alcune esperienze che hanno avuto riconosciuti degli esiti positivi, anche se non sempre in modo assoluto. Interventi che si differenziano dal panorama degli strumenti messi in campo nell' Italia unificata per rispondere alle esigenze che si sono ripresentate ogni qualvolta si sono dovuti affrontare fasi di ammodernamento e cambiamento del tessuto produttivo e sociale. La scelta è ricaduta su alcuni esempi di come si è intervenuto e come si può intervenire, cercando di evidenziare i limiti e le peculiarità dei soggetti protagonisti e dei contesti entro i quali si è agito.

Ciò è stato fatto, tenuto conto dell' ormai evidente e assodato fallimento di interventi omnicomprendivi e caratterizzati dalle pretese di razionalizzazione della questione abitativa entro una mera concezione edificatoria. Le grandi stagioni dei quartieri di edilizia sociale convenzionata sono alle nostre spalle: la pretesa ideologica di potere dare una risposta univoca a domande variegata e di includere così ampi strati sociali abbandonati alla mera speculazione del mercato edilizio è fallita e ne sono testimonianza il ripresentarsi di questioni simili in diversi momenti della storia unitaria, in corrispondenza di fasi di forte ristrutturazione economica e sociale.

Il confinare il tema della casa entro una delle tante e diverse politiche del sostegno pubblico non ha saputo cogliere con sufficiente attenzione la varietà della domanda, sia essa emersa, sia a maggior ragione quella che non riesce a trovare, poiché essa rappresenta la maggiore sfida all'azione pubblica che si presenta monolitica e poco proattiva nei confronti di nuovi soggetti deboli della società.

Si è così volto un primo sguardo ai dati e alle analisi sulle abitazioni e sul mondo delle costruzioni, evidenziando i valori economici. Non è certo una novità e forse ci si dovrebbe soffermare sulle ricorrenze di certe parole, di certi slogan che paiono oggi ritornare sulla scena, anche politica. Case che costano care, casa come bene sociale e pubblico, case che rendono e con cui si fanno ottimi affari, patrimonio edilizio pubblico da vendere, difficoltà a trovare una casa che soddisfi elementari bisogni e che sia garanzia di elementari standard igienico sanitari. Sono tematiche già ascoltate e che forse testimoniano il perdurare di certi caratteri del mondo dell'edilizia, forse anche degli interessi che sulla casa speculano e di coloro che dalla casa sono esclusi.

Un tentativo di mettere in relazione fenomeni distanti, anche per rispondere alla natura interdisciplinare del percorso di studi di cui questa tesi è conclusione, si proverà a condurlo intrecciando i valori valutari delle abitazioni e degli investimenti, gli andamenti azionari e la spesa pubblica nel settore. Si farà riferimento alla dimensione nazionale dove è più facile ragionare anche con dati, informazioni ed analisi, ma che spesso sono circoscritte a singoli aspetti della complessa questione abitativa, per poi calarsi nella dimensione territoriale che è quella del Comune di Milano, senza dimenticare certi trend di più lungo periodo.

In questa prima parte emergerà la situazione delle costruzioni e si evidenzierà l'aumento del valore economico delle abitazioni, sottolineando l'evoluzione di un mercato immobiliare verso una maggiore componente di servizio, specie di carattere finanziario, che lo avvicina agli altri mercati dei maggiori paesi europei, ma in un quadro generale dell'economia nazionale del tutto particolare e segnato da forti ritardi e disuguaglianze. Una decisiva controprova di tale ritardo la si ha osservando il sistema di aiuti e interventi pubblici in materia ed evidenziando la sproporzione senza pari tra i proprietari di case e affittuari. Questo primo, denso ed articolato capitolo ha l'obiettivo di mostrare tutta la carenza dell'intervento dello Stato e per converso la forte affermazione del mercato nel campo delle abitazioni e come tale situazione sia eccentrica rispetto al quadro più bilanciato di altri contesti. Osservando inoltre l'evoluzione dei redditi e della ricchezza ci si accorge che non v'è stata una corrispondente crescita così sostenuta, in particolare per i lavoratori dipendenti e famiglie con figli, categorie entro le quali sono in gran parte iscrivibili gli immigrati.

Gli stessi livelli territoriali europei, nazionali e regionali fino a quello specifico comunale, saranno i riferimenti del ragionamento parallelo sul fenomeno migratorio, che ha iniziato a riguardare l'Italia in tempi, modalità e con risposte del tutto particolari e discostanti rispetto alle esperienze più mature di altri Stati. E' utile qui ricordare che la scelta di osservare i fenomeni, seguendo le dinamiche della popolazione immigrata, è compiuta per i caratteri che questa popolazione ha rispetto alla popolazione tutta. Per i tempi di insediamento che gli immigrati hanno avuto in Italia si è giunti, col nuovo millennio, ad avere una presenza più cospicua di famiglie e di seconde generazioni che si affacciano sulla scena pubblica, per cui meglio si presta il considerare la casa cifra delle loro modalità e capacità di inserimento. Contestualmente, analizzare la popolazione immigrata, consente di verificare la modalità e la capacità di governo di tale inserimento da parte delle autorità preposte e della classe dirigente che in questi anni è stata chiamata ad affrontare questi fenomeni.

In questa seconda parte della ricerca, al fenomeno migratorio si legano altri temi demografici come l'invecchiamento e l'urbanizzazione della popolazione, quali fenomeni che meglio inquadrano lo scenario entro cui le società occidentali si evolvono. Inoltre si è voluta sottolineare come la crisi del modello familiare incida sulle dinamiche di impoverimento delle persone e delle famiglie, dando un altro elemento caratterizzante la situazione della popolazione immigrata, molto più di quella italiana, organizzata secondo il modello tradizionale di famiglia, comprovato dei ricongiungimenti. Questa parte della ricerca sottolinea le maggiori criticità da un punto di vista sociale e demografico rispetto al benessere e l'inclusione, anche della popolazione immigrata.

La città è oggi investita in pieno dall'intrecciarsi di questi fenomeni e da sola non è sempre in grado di sopperire alla sfida dell'equilibrio tra cittadinanza, sicurezza sociale e disponibilità di risorse sufficienti. I problemi che la investono non si fermano ai confini amministrativi, quindi è interessante verificare tutti i limiti che la situazione odierna pone, vedendoli dal di dentro. In questa ricerca infatti si rimane entro i confini comunali per avere dati omogenei, ma per offrire la prospettiva interna del Comune e mostrare l'impossibilità di approntare soluzioni realisticamente capaci di incidere, almeno parzialmente, sui problemi di fasce variegata di popolazione. In città rimane tendenzialmente una popolazione anziana a diretto contatto con nuclei familiari immigrati, con le ovvie difficoltà culturali e relazionali che questa convivenza comporta, insieme ai conflitti latenti con altri nuclei familiari poveri e da formare e coloro che esprimono invece la mobilità maggiore per adeguarsi al frammentato e discontinuo mercato del lavoro.

Ha ancora senso quindi riproporre interventi abitativi individuati entro i confini amministrativi ed entro l'angustia di una politica solo di tipo urbanistico o non ci si deve aprire alle contaminazioni delle strutture della burocrazia comunale e regionale e trasversale ai diversi settori amministrativi, per potere affrontare in modo articolato la realtà dei problemi che si è amplificata e fatta complessa? Si deve procedere seguendo un metodo nel quale il Comune è investito sia degli aspetti propositivi che degli strumenti pratici ed attuativi o deve considerarsi uno dei soggetti coinvolti e come si deve porre rispetto agli altri soggetti, anche privati, che oggi costituiscono la platea dei portatori di interessi? Ci si deve limitare a fare il facilitatore di processi o anche di predisporre quale soggetto attivo e coordinante le iniziative di decisione e messa in opera degli interventi? Sono alcuni degli interrogativi che ispirano la visione articolata, che necessariamente viene chiesta, per osservare il fenomeno abitativo in relazione ad una parte di popolazione in difficoltà. Affrontando il caso milanese da vicino si è cercato di porre in evidenza nel tessuto vivo della città l'articolazione delle implicazioni e cogliere la peculiarità del suo cuore urbano, dove l'intrecciarsi dei fenomeni presi in considerazione crea una maglia stretta ed indistinta che non fa emergere le difficoltà con evidenza, ma sotto la quale i problemi permangono.

Si è ritenuto interessante a questo punto scorrere la storia nazionale e comunale per individuare analogie nei numeri e nella rappresentazione di problemi analoghi, verificando se non ci fossero già state esperienze positive, sia per i tratti di socialità, sia per i caratteri di inclusione nei confronti di popolazioni immigrate. Ci si è soffermati su due periodi di grande espansione economica e di incremento della popolazione con cui è possibile porre in relazione la fine degli anni Novanta del Novecento, al fine di evidenziare le discordanze e le ripetizioni di certi aspetti. La prima fase dell'industrializzazione milanese e italiana degli anni Ottanta dell'Ottocento e il secondo dopoguerra con l'immigrazione meridionale nella grande città industriale. Per avere il polso di quanto detto ci si soffermerà su alcune esperienze tipiche e simboliche di pratiche ed approcci che consentono delle riflessioni

circa motivi che si ripetono e differenze di struttura e di scenario. Il primo caso studio preso in considerazione è quello delle case popolari della Società Umanitaria, che preludono alla prima grande stagione delle case popolari e degli albori della legislazione in materia. Esso offre uno spaccato, anche se del tutto particolare ed irripetibile, delle possibilità che in quel tempo si aprivano per intervenire con metodo, volontà e risorse, a tutela di quelle fasce della popolazione che maggiormente pagavano condizioni disperate e per le quali le condizioni abitative rappresentavano il maggiore ostacolo al loro pieno riconoscimento e inclusione sociale.

Il secondo caso studio propone l'esperienza del grande progetto nazionale a confronto con la realtà locale di Milano. L' Ina Case e non gli altri programmi che sono seguiti, perché esso rappresenta uno degli esiti più positivi di questa tipologia di intervento e nel quale sono presenti una varietà di temi e problematiche che si riducono nelle stagioni successive della programmazione. La dimensione sociale e comunitaria si affianca alle proposte sperimentali, nuovi scenari urbanistici si affiancano ai problemi del consenso nei due quartieri costruiti a Milano della Comasina e del QT8.

Il terzo caso studio vuole infine proporre uno sguardo critico su esperienze più contenute, ma di avanguardia e di anticipazione di nuove forme dell' intervento pubblico odierno, promuovendo un ripensamento generale dell'intervento pubblico entro le coordinate nuove dello scenario di cambiamento dei sistemi di welfare state che dagli anni Ottanta stanno interessando l' Europa. In particolare il riferimento a due casi complementari di interventi di due fondazioni impegnate sul fronte dell' housing sociale, quali la Fondazione San Carlo e la Fondazione Cassoni, vuole ancora partire da esperienze dai molti risvolti positivi, per evidenziare limiti e punti di criticità del sistema. Tutti e tre i casi presentati mostrano alcune linee di fondo in comune e però ognuna porta, pur nella diversità dei tempi e dei metodi, una esemplificazione di come si può agire in tema di abitazioni, senza rinunciare a sviluppare inclusione, benessere e sicurezza urbana.

Questa ricerca tenta di affrontare il tema abitativo non tanto nella sua ricostruzione storica, né di prospettare interventi risolutivi, ma di verificare attraverso di esso la complessità della città post moderna, della sua varietà di attori, della sua complessità di legami e della difficoltà che il settore pubblico si trova di fronte nel tentativo di ricucire strappi nel corpo sociale. Il taglio dell' analisi si manterrà ancorato ai dati disponibili, ma cercando di legarli tra loro per cercare di rispondere in modo articolato e multiforme ai problemi che si riscontrano oggi nell' affrontare il tema della casa nelle città del mondo postmoderno.

L'obiettivo è di sottolineare la necessità di una maggiore consapevolezza delle profonde fratture sociali che l' abitazione evidenzia e di sollecitare quindi una responsabile e mirata stagione nella quale l'intervento pubblico possa recuperare una coerente azione incisiva.

Il filo conduttore della ricerca è di sostenere come il profilo della popolazione immigrata, sia sotto gli aspetti sociali e demografici, sia sotto l' aspetto economico siano svantaggiati nell' accesso al bene della casa e come essi rappresentino una domanda di intervento da parte del settore pubblico e come invece siano penalizzati dalla debole e insoddisfacente risposta che oggi viene messa in campo. In particolare il tema dell' affitto pare necessitare un più urgente intervento, così come l'intervento del welfare pubblico andrebbe rivisto alla luce di una revisione dell' impostazione generale, tesa ad avvicinarsi alle domande di ampi strati di popolazione e ai tentativi, ancora sporadici, di innovazione dell' approccio al tema abitativo.

La situazione italiana nel panorama europeo emerge come una delle più squilibrate nella distribuzione del bene casa, con una sproporzione tra la disponibilità di alloggi e la precarietà delle sistemazioni. Sono in particolare i nuclei famigliari tradizionali a non

trovare, in uno dei paesi europei dove la famiglia pare essere ancora elemento centrale del tratto culturale che segna la società, a riscontrare le maggiori difficoltà e la minore disponibilità di alloggi di qualità adeguata.

La crisi del modello familiare, con l' aumento dei soggetti con necessità di trovare alloggi crea una sterile domanda aggiuntiva a quella della mobilità per lavoro e contrae l' accesso al già asfittico mercato, specie dell' affitto. Quando la casa di proprietà è così centrale nel modello economico e culturale di un paese, non ci si stupisce che abbia livelli così alti, l' 80% circa, di corrispondenti proprietari. Salvo poi verificare, attraverso ricerche e studi come quelli sulla povertà e la vulnerabilità, che le difficoltà nel mantenimento di tale agognato bene sono elevate e crescenti. Tuttavia poiché tali difficoltà emergono a fatica, sia come problema per gli stessi soggetti che le subiscono, sia come problema pubblico, esse rimangono sottotraccia e non entrano con urgenza nel dibattito e nell' agenda politica. Questa difficoltà è ancor più marcata per la popolazione immigrata che vive, rispetto al tema della cittadinanza, con una maggiore limitazione di altri gruppi sociali.

Questa difficoltà, che si contrae per ragioni economiche, ma anche per una serie di debolezze culturali e sociali, senza escludere il ritardo delle politiche pubbliche, è quindi composita e variegata, non omogenea nei suoi risvolti pratici. Essa ha esiti che variano dal problema delle famiglie sotto sfratto, che viene rinviato con continue deroghe; con l'affollamento di più soggetti in un alloggio per sopperire ai costi di mercato troppo alti; al senso di inadeguatezza e sfiducia di certe anziane sole con un basso reddito, che non sono nelle condizioni per potere reagire di fronte alla spogliazione del tessuto economico e relazionale che le investe. Questa frammentazione dei problemi, che molte persone nelle moderne società post industriali hanno nell'affrontare il tema abitativo, corrisponde alla più generale polarizzazione sociale che pone sotto forte pressione il ceto medio cresciuto e coltivato nelle società europee con il welfare state.

La crisi del welfare pubblico ha una forte correlazione con le difficoltà di interi strati che si sarebbero, e ancora per molta parte si figurano, come parte del ceto medio e da cui si vedono oggi distaccarsi per essere fagocitati verso un altrettanto indistinto ceto basso, nel quale non necessariamente il principale problema è il lavoro.

In questo scenario la popolazione immigrata svolge da esempio quanto a tipologia sociale, ma ricordiamo è affiancata da una serie di profili: dagli anziani soli, spesso le vedove, alle giovani coppie, ai separati, alle famiglie con figli a basso reddito, ai neolaureati precari.

I tre casi studio scelti, tutti riferiti alla realtà milanese, hanno cercato di illustrare attraverso i decenni, le difficoltà e i ritardi da parte degli attori pubblici nella lettura delle maggiori ferite nel corpo sociale. Alla fine dell' Ottocento, come alla fine del Novecento a Milano una parte della popolazione, spesso e forse non a caso quella immigrata, ha subito questi ritardi ed è stata al centro degli appetiti speculativi che si sono ripercossi sull'alloggio quale bene necessario e insieme simbolico nei percorsi di integrazione e inclusione sociale.

Fortemente limitanti sono gli orientamenti delle politiche abitative espressi fin qui in Italia, tali da non avere saputo, specie nel contesto odierno, affrontare in modo adeguato la varietà e complessità dei soggetti coinvolti. La scelta di focalizzarsi in questa analisi sulla popolazione immigrata amplifica la visione di tali approcci poiché denuncia una domanda, spesso inespressa e correlata al grande tema della cittadinanza e della rappresentanza che è uno dei principali discriminanti nei casi studio presi in esame. Infatti nel solo caso del dopoguerra e dell' INA case i soggetti coinvolti avevano una formale difesa nella loro capacità di esprimersi col voto, mentre nel caso degli immigrati di fine Ottocento, esso è andato estendendosi negli anni in cui si promulgavano i primi interventi sulle case popolari

ed infine oggi la popolazione immigrata è esclusa in gran parte dal voto di rappresentanza. La popolazione immigrata in Italia è difficilmente protagonista del percorso di inserimento abitativo, molto più spesso vittima della burocrazia e oggetto dell'attenzione anche solidale di fondazioni, associazioni e strutture che cominciano a darsi corpi consistenti. Per questa popolazione, finché permane un soggetto pubblico debole e miope, non si profila un radicale miglioramento della prospettiva e senza una piena cittadinanza essa difficilmente potrà avere in mano degli strumenti che la pongano nelle reali condizioni di poter esprimere la propria presenza ed essere riconosciuta, anche sul problema della casa, che rimane centrale nei loro percorsi di inclusione, quanto per la società tutta.

Un ultimo accenno va fatto in merito agli effetti territoriali che queste problematiche hanno. A Milano, come è noto, non vi sono, per quel che riguarda la popolazione immigrata, delle concentrazioni a mo' di ghetti o enclaves etniche, il che corrisponde alla recente e differenziata origine del fenomeno migratorio. Tuttavia ciò non è da ritenere un dato certo per il futuro poiché le stesse catene migratorie e i costi economici, in condizioni non ottimali, favoriscono le concentrazioni. Per reazione della popolazione autoctona, velocemente tali concentrazioni si rafforzano, aumentando così il numero dei problemi in certe zone, aumentando la soglia di attenzione e forse in definitiva creando le condizioni per un intervento pubblico che non potrà che essere in ritardo e urgente, ma dato che questi sono i caratteri fin qui maggiormente riscontrati, in sintonia con la storia di questo paese. La realtà odierna è invece di una indistinta presenza, ma non omogenea. La mappa della popolazione immigrata, va poi sovrapposta a quella della distribuzione del reddito, a quella delle famiglie numerose e di altre categorie a rischio vulnerabilità. Non ne uscirebbero comunque concentrazioni come in certi quartieri problematici di città estere, ma piuttosto dei grumi piccoli e distribuiti sul territorio che rappresentano, in un certo senso, localmente gli effetti dislocativi della globalizzazione. Essi, pur non costituendo grandi agglomerazioni, sono localmente dei polarizzatori di aspetti negativi e mal sopportati quindi da chi vi è direttamente coinvolto in termini di vicinato. Questo fenomeno aumenta molto il senso di diffusione e la percezione del rischio di vedere messa a repentaglio la propria condizione o l'immagine che si ha del proprio vissuto sociale.

Se non si volesse arrivare a questo scenario occorrerebbe intervenire con costanza e coerenza già da ora, ma riformando strutture burocratiche, prassi consolidate e supportate dalla legislazione. Gli spunti e le occasioni offerte dalle avanguardie di certe esperienze come il Villaggio Barona non dovrebbero essere lasciati cadere, ma essere presi come un'impronta e costruire dei modelli di intervento adeguati ad essi, estendendoli come numero e come diffusione. Non va dimenticato che fino a pochi anni fa si manteneva nel quartiere dell'Umanitaria, antesignano dei quartieri popolari milanesi e ripreso in certe esperienze odierne, una partecipazione e un senso di appartenenza e distinzione, che costituivano un vanto per i residenti e per la città, che dava sollievo ai bisogni e costituiva un collante sociale in grado di sopperire alle lacune e i ritardi degli interventi pubblici. L'esortazione è quella di fare tesoro delle esperienze che il tessuto locale è stato ed è in grado di far crescere, rispondendo a questa sfida, trovando gli strumenti nuovi e la flessibilità che si possono mettere in campo.

INDICE

Introduzione

1. Le abitazioni
 - 1.1 Andamento del mercato immobiliare in Italia
 - 1.2 Andamento del mercato borsistico e formazione di un mercato del real estate
 - 1.3 Welfare e politiche per la casa
 - 1.4 La questione dell'affitto

2. Trend demografici
 - 2.1 Invecchiamento della popolazione
 - 2.2 Urbanizzazione
 - 2.3 Crisi della famiglia e nuove povertà
 - 2.4 Immigrazione

3. Milano
 - 3.1 Indicatori socio-demografici riguardanti la popolazione straniera.
 - 3.2 Distribuzione territoriale della popolazione straniera

4. Caso studio 1. Le case popolari dell' Umanitaria
5. Caso studio 2. L' INA-case a Milano
6. Caso studio 3. L'associazione San Carlo e Il villaggio Barona della Fondazione Cassoni
 - 6.1 Il terzo settore e l' housing sociale
 - 6.2 L' associazione San Carlo
 - 6.3 Il Villaggio Barona della Fondazione Cassoni

Bibliografia generale