

## **territori 1**

Territori è una collana di Studi Urbani critici. Accoglie ricerche e studi di antropologia, economia, filosofia, geografia, sociologia, storia, urbanistica, che esplorano l'urbano nelle sue trasformazioni e nelle sue manifestazioni molteplici. *La collana vuole essere luogo di incontro e confronto* delle riflessioni plurali sulle relazioni tra uomo e territorio (terre, case, quartieri), degli usi che diversi gruppi sociali ne fanno, dei processi di (ri)costruzione e di rafforzamento dei legami che si generano; *luogo di riflessione critica* su cosa significhi, nella contemporaneità, abitare i territori, sulle contraddizioni che da questo emergono, e anche su possibili orizzonti di un futuro meno diseguale e più sostenibile.

Collana Accademica soggetta a double blind peer review.

#### *Direttori*

Barbara Pizzo (Sapienza Università di Roma)

Giacomo Pozzi (Università degli Studi di Milano-Bicocca)

Giuseppe Scandurra (Università degli Studi di Ferrara)

#### *Comitato Scientifico*

Alfredo Alietti (Università degli Studi di Ferrara)

Giovanni Attili (Sapienza Università di Roma)

Maurizio Bergamaschi (Università degli Studi di Bologna)

Eleonora Canepari (Aix-Marseille Université)

Carlo Cellamare (Sapienza Università di Roma)

Lidia Decandia (Università degli Studi di Sassari)

Graça Cordeiro (ISCTE-IUL Instituto Universitário de Lisboa)

Ferdinando Fava (Università degli Studi di Padova)

Francesca Frassoldati (Politecnico di Torino)

Roberto Malighetti (Università degli Studi di Milano-Bicocca)

Michele Nani (CNR-Istituto di Studi sulle Società del Mediterraneo)

Marco Picone (Università di Palermo)

Timothy Raeymaekers (University of Zurich)

Luca Rimoldi (Università di Milano-Bicocca)

Giovanni Semi (Università degli Studi di Torino)

Alberto Sobrero (Sapienza Università di Roma)

Serena Vicari (Università degli Studi di Milano-Bicocca)

Luciano Villani (Université Paris 1)

**david madden & peter marcuse**  
**IN DIFESA DELLA CASA**  
**POLITICA DELLA CRISI ABITATIVA**

edizione italiana a cura di Barbara Pizzo

**ed.it** editpress

Proprietà letteraria riservata  
© 2020 editpress, Firenze  
Via Lorenzo Viani, 74  
50142 Firenze - Italy  
www.editpress.it  
info@editpress.it  
Printed in Italy

In difesa della casa /  
David Madden, Peter Marcuse. -  
Firenze : editpress, 2020. -  
256 p. ; 21 cm  
( Territori ; 1. )  
ISBN 978-88-97826-82-8  
Permalink formato digitale:  
<digital.casalini.it/9788897826828>

Titolo originale:  
*In Defense of Housing. The Politics of Crisis*  
© 2016 Verso Books

Traduzione di Barbara Pizzo

## Sommario

- 7 Casa: egemonia della logica di mercato e naturalizzazione della crisi, *Barbara Pizzo*
- 49 Premessa all'edizione italiana, *David Madden*
- In difesa della casa  
Politica della crisi abitativa
- 57 Ringraziamenti
- 59 Introduzione. Il residenziale è politico
- 71 1. Contro la mercificazione della casa
- 105 2. Alienazione residenziale
- 133 3. Housing: oppressione e liberazione
- 163 4. I miti delle politiche della casa
- 189 5. I movimenti per la casa di New York
- 231 Conclusioni. Per un diritto radicale alla casa



## **Casa: egemonia della logica di mercato e naturalizzazione della crisi**

Introduzione all'edizione italiana

*Barbara Pizzo*

Il significato di un libro sta certo nei temi che tratta, nella loro attualità, nel loro impatto. Ma anche, e direi soprattutto, nelle direzioni che indica, nelle prospettive che apre ed esplora: è ciò che proponiamo al pubblico italiano non anglofono e non necessariamente anglofilo, all'interno di un progetto editoriale che mira a radicare e diffondere gli studi urbani critici in Italia.

Ogni traduzione, come sa chi abbia sperimentato questa attività, è un'occasione unica per approfondire il testo: in ogni frase, in ogni parola. Nel caso presente, già il titolo, nella sua immediatezza, condensa efficacemente i concetti essenziali attorno ai quali muove l'intera trattazione. Di lì conviene dunque partire, lì sono anticipati i concetti fondamentali e decisivi: *housing, politics, crisis*, con l'obiettivo di elaborare una *difesa* di quella che è una esigenza universale, la *casa* come luogo per *abitare*.

### *Housing*

È la prima questione, la più evidente ed essenziale: *housing*, che si è infine deciso di tradurre, nel titolo del volume, 'semplicemente' come *casa*. Le ragioni di tale scelta sono più d'una: prima fra tutte una volontà di tornare ai 'fondamenti', di andare all'essenza di questioni che, per il bisogno peraltro più che legittimo di considerarne tutte le sfaccettature e le prospettive, a volte finiscono per perdersi, nascoste da troppo *altro*.

In Italia, non è raro che coloro che si occupano di edilizia residenziale, come ricercatori e come attivisti, e anche coloro che sono

più direttamente impegnati all'interno dei movimenti di lotta per la casa, preferiscano utilizzare espressioni più ampie per descrivere l'oggetto del loro interesse: ad esempio, 'diritto all'abitare' piuttosto che 'diritto alla casa'<sup>1</sup>. Si può riscontrare una tendenza diffusa a rendere 'housing' con 'abitare' – e questa alternativa è stata anche da noi usata nel corso del testo, laddove apparisse opportuno: allo stesso modo, in alcuni casi è stata conservata la forma inglese *housing*, come spesso accade nella letteratura, poiché l'ampio ambito referenziale del concetto non trova corrispondenza adeguata in un unico termine nella lingua d'arrivo.

Rendere *housing* con 'abitare' trova giustificazione nella volontà di considerare insieme la casa in senso materiale e le attività che in essa e intorno ad essa si svolgono, le relazioni che a partire da essa nascono e si sviluppano: in breve, parlare semplicemente di 'casa' può apparire riduttivo. Un tale dilemma si è presentato anche nel caso di questo volume.

Risulta tuttavia con chiarezza che per tutto il libro, e in moltissimi passaggi in modo inequivocabile, l'oggetto al centro dell'attenzione sia proprio la *casa*, la casa come 'tetto', come 'rifugio', come 'luogo della sicurezza ontologica' (cf. cap. 2, in particolare il paragrafo sull'alienazione residenziale) – la casa che, abbia pure una copertura di lamiera, un tetto e delle pareti deve averli; quindi un oggetto concreto, materiale, definito e delimitato, con delle caratteristiche minime specifiche: senza una *casa* quanto si può dire sull'*abitare* sono parole.

Infatti, seppure certamente gli autori non neghino la multidimensionalità della questione della casa e, attraverso una frase di Raquel Rolnik<sup>2</sup>, ricordino che "la nozione di diritto umano a un alloggio adeguato non è limitata all'accesso alla casa in quanto tale... il diritto alla casa deve essere inteso in un contesto molto più ampio" (Rolnik 2014), allo stesso tempo non rinunciano a sottolineare come la *casa* sia un prerequisito fondamentale, *conditio sine qua non* per una serie di altri benefici sociali, culturali e politici, il punto di partenza per ottenere quei diritti di cittadinanza che possono al contrario essere negati in

assenza di un *domicilio* – che peraltro non equivale necessariamente ad una *casa* in cui *abitare*.

La casa è, quindi, preconditione: attraverso di essa si accede ad altri diritti, incluso il diritto di voto<sup>3</sup>.

La casa condiziona i diritti in generale e in particolare: in generale, nel senso che solo attraverso di essa si può avere la possibilità di veder riconosciuti gli altri diritti di cittadinanza, “senza di essa, la partecipazione a gran parte della vita sociale, politica ed economica è impossibile” (p. 66)<sup>4</sup>; in particolare, nel senso che abitare in una *certa* casa, in un *certo* quartiere, in una *certa* città, definisce il sistema di diritti effettivi a cui si può aspirare, chiarisce la possibilità concreta di esercitarli pienamente, plasma le forme di cittadinanza e le relazioni sociali. Infatti, così come il diritto alla casa per avere significato concreto deve trasformarsi da diritto *universale* in diritto *reale*, anche gli altri diritti a quello connessi perdono di astrattezza e possono essere esercitati attraverso situazioni concrete: il diritto alla salute, all’istruzione, all’ambiente, si possono esercitare solo potendo accedere a ospedali e ambulatori, scuole, biblioteche e parchi, che *non* sono equamente distribuiti sul territorio, e possono essere molto eterogenei in termini qualitativi. “Il dove e il come ciascuno vive determina in modo decisivo il trattamento che riceve dallo Stato” (ibid.). La posizione della casa nel sistema urbano può essere dunque decisiva; ma senza la casa come prerequisito essenziale gli altri problemi neppure si possono porre. Ciò si rende evidente quando si verifichi una emergenza come quella in corso nel 2020, quando la casa può diventare “salvezza, il luogo sicuro che non bisogna lasciare”, quando il potere evocativo e simbolico che essa assume cresce, quando il concetto greco di *epidemia*, e il verbo *epidemein*, torna al suo valore originario, quello di uno stare presso di sé, un tornare a casa. Quasi dimenticando il fatto che, per alcuni, la casa può non essere affatto un luogo sicuro, o semplicemente non esserci (Pizzo 2020).

La casa non è solo una porzione di spazio protetta che permette di trovare riparo e di accedere agli altri diritti di cittadinanza, “è una necessità vitale universale, in qualche modo un’estensione del

corpo” (p. 66) – attraverso di essa, chi vi abita può esprimersi e, diremo, realizzarsi; essa contribuisce a definire e dar conferma in termini di ruolo, identità culturale, individualità e potere creativo. “Sia che viviamo in caverne o in condomini, l’abitare è una pratica universale dell’uomo; la casa è una estensione e un’espressione della nostra capacità di creare: essa può assumere una varietà infinita di forme, ma trovarsi una casa è un’attività essenziale e universale” (pp. 108-109).

Questa ‘attività essenziale’ è riconosciuta come ‘diritto fondamentale’, che viene di fatto negato in due modi diversi ma complementari: dalla scarsità di alloggi, o meglio dall’insufficiente quantità di alloggi accessibili; e dalla condizione di insicurezza che si può sperimentare anche nella casa che si abita.

La scarsità di alloggi e le condizioni che ne derivano sono ampiamente e approfonditamente documentate, con studi condotti a tutte le possibili scale<sup>5</sup>. I dati a livello globale sono purtroppo ben noti: “Secondo le Nazioni Unite, la popolazione mondiale di senzatetto conterebbe tra i cento milioni e un miliardo di persone, a seconda di come si definisce la condizione di senzatetto. È stato stimato che globalmente ci sono oggi 330 milioni di famiglie – pari a oltre 1 miliardo di persone – che non riescono a trovare un alloggio dignitoso o economicamente alla propria portata”. (p. 60). Per cui, “negare l’esistenza del problema abitativo richiede oggi uno straordinario livello di cecità ideologica” (p. 51).

L’accento al fatto che un dato tanto preoccupante sia comunque soggetto alle fluttuazioni semantiche rimanda da un lato alle differenti concezioni dell’‘abitare’ e alle diverse interpretazioni del ‘diritto alla casa’ nel mondo, ma anche alla natura di costruito sociale e politico della questione delle abitazioni.

Del resto, la condizione di senza dimora non è determinata solo dalla scarsità di alloggi, ma anche dall’inaccessibilità di parte dello *stock* esistente: le case ci sono, ma non servono a chi ne ha bisogno. La mancata corrispondenza tra offerta e domanda in termini di tipologie (sia edilizie, sia di ‘categorie catastali’, sia di forma di accesso o di ‘titolo di godimento’) è un problema di lunga

data anche in Italia<sup>6</sup>, e la costruzione di nuovi edifici residenziali spesso non mira a colmare lo scarto tra alloggi disponibili e alloggi richiesti ma, al contrario, segue logiche indipendenti dai bisogni residenziali basilari. Si evidenzia inoltre una tendenza progressiva a ‘sottrarre’ alloggi dal mercato ‘ordinario’ – in parte per usi alternativi (ad es. affitti brevi) in parte perché una quota crescente del patrimonio è trasformata per rispondere alla domanda delle classi sociali più agiate (processo che può essere o meno legato a quello di gentrificazione), mentre la percentuale di appartamenti di lusso è in aumento.

Provvedere a una casa per chi ne ha bisogno per abitarci solo molto raramente sembra essere la priorità<sup>7</sup>; ma ridurre la questione abitativa in termini di scarto tra ‘domanda’ e ‘offerta’ è parte del problema: infatti, “c’è un mondo di differenza tra *domanda* economica e *bisogno* sociale” (p. 94) [corsivo mio].

L’insicurezza deriva da una fondamentale incommensurabilità tra la condizione di chi abita e quella di chi possiede case in cui abitano altri, di solito per trarne un profitto. Gli interessi, i valori, le razionalità che guidano le scelte possono essere i più distanti. I processi di gentrificazione, come quasi ogni progetto di trasformazione orientato alla valorizzazione, sono in genere temuti dai primi e benvenuti per i secondi. La disparità di potere tra proprietario e affittuario può essere accentuata o ridotta da forme di regolazione, protezioni e garanzie, che possono andare tanto nella direzione degli inquilini, quanto in quella dei proprietari.

Madden e Marcuse parlano delle politiche per la casa come di un ‘mito’, e le evidenze riportate in questo volume dimostrano quanto le leggi e le normative siano solitamente più attente a difendere i diritti dei proprietari che non quelli degli inquilini; del resto, anche attraverso una serie di vicende italiane (ad es. l’equo-canone)<sup>8</sup> si può osservare che una regolazione non necessariamente ‘inefficace’, ma anche solo non attentamente bilanciata, o non adeguatamente accompagnata da misure di controllo e di sostegno di vario tipo, finisca sempre per ridurre le possibilità di accesso alla casa dei non-proprietari, in particola-

re di quelli meno abbienti. Ma non è una visione banalmente duale, proprietario *vs* abitante, quella che il lavoro vuole proporre<sup>9</sup>; per cui, ad esempio, si evidenzia come sempre più frequentemente, ed in particolare dopo la crisi finanziaria del 2007-2008, anche molti proprietari si siano trovati in serie difficoltà, osservando che il rischio di pignoramenti e riacquisizioni non è tanto diverso da quello di sfratto<sup>10</sup>.

Quest'ultima fattispecie, l'insicurezza residenziale del proprietario-abitante, colui che ha optato per l'acquisto di una casa sul mercato e non riesce a sostenerne il costo, serve anche a chiarire la debolezza intrinseca della soluzione al problema della casa attraverso l'incremento di case in proprietà (soluzione che trova ampio sostegno anche da parte di molti governi e organismi internazionali)<sup>11</sup>. Se "l'affitto può essere un'esperienza di notevole precarietà, specialmente se avviene in un regime immobiliare mercificato e finanziarizzato (...), la casa in proprietà può essere un'esperienza non meno sfiibrante. Sostenere che il fatto stesso di divenire proprietario ponga in essere una trasformazione e sia quindi la soluzione al problema dell'*housing* non è solo sbagliato, è pericoloso" (p. 124). Nella ricostruzione che qui si presenta, l'idea della casa in proprietà come soluzione al problema della casa va di pari passo con l'interpretazione per cui se il mercato fosse libero di rispondere alla domanda di alloggi senza vincoli da parte dello Stato, il problema della casa non esisterebbe<sup>12</sup>. Una critica ampia e approfondita è dedicata tanto all'*ideologia* della casa in proprietà<sup>13</sup>, quanto a quella della maggiore efficienza della produzione privata di alloggi, che si vorrebbe capace da sola di garantire anche abitazioni a prezzi più bassi per i meno abbienti<sup>14</sup>.

Rispetto al ruolo dello Stato e all'ipotesi che questo possa essere ridotto al minimo o addirittura scomparire per poter finalmente "ridurre i vincoli allo sviluppo edilizio e dare via libera alle gru" (come sostenuto da Edward Glaeser, cf. p. 92), si sottolinea che "lo Stato non può 'uscire' dai mercati dell'*housing* perché è una delle istituzioni che li ha creati. Il governo definisce le regole del gioco: fa rispettare l'invulnerabilità dei contratti, stabilisce e difende i regi-

mi dei diritti di proprietà, e gioca un ruolo centrale nel connettere il sistema finanziario con i mattoni nei quali le persone abitano. In altre parole, i mercati dell'*housing* sono integralmente politici. L'equilibrio di potere tra affittuari e proprietari, o tra proprietari immobiliari e comunità, non può essere determinato in modo neutrale, apolitico. Quello che i sostenitori del mercato libero ignorano è la questione del potere" (p. 93).

Il problema non è la 'pretesa' degli attori economici di agire nella massima libertà, ma il fatto che si continui a discutere di questo *mentre* lo Stato ha smesso nei fatti di occuparsi di edilizia residenziale<sup>15</sup>, demandando quasi ogni intervento al mercato. Come sottolineano Madden e Marcuse in diversi passaggi, è lo Stato a *non* svolgere le sue funzioni pubbliche: gli attori di mercato fanno quanto ci si aspetta da loro<sup>16</sup>.

La crisi innescata dalla pandemia di Covid-19 all'inizio del 2020 sta portando ad effetti simili a quelli della crisi finanziaria del 2007-2008, nelle cui conseguenze siamo peraltro ancora immersi, con intensità diverse nei vari paesi, incidendo pesantemente sulla possibilità di pagare tanto gli affitti, quanto i mutui. Sulla base della chiusura di molte attività e la conseguente perdita di posti di lavoro, si prevede che tali effetti negativi aumenteranno. Il legame inscindibile tra lavoro, condizioni lavorative e possibilità di accesso e di mantenimento della casa emerge in tutta la sua evidenza. Dopo una temporanea sospensione degli sfratti, qualche negoziazione sul costo degli affitti per i mesi centrali del *lockdown* concordata con i proprietari più sensibili, o qualche misura finanziaria di dilazione delle scadenze dei mutui adottata da alcune banche, il rischio di perdere la casa nel post-Covid è in forte aumento.

Diversi quotidiani e settimanali dedicano uno spazio crescente al problema<sup>17</sup>, che sembrerebbe contraddire l'interpretazione (forse più una speranza) per cui i proprietari, che nel recente passato avevano preferito spostare i propri beni sul mercato dello STR (*Short Term Rental* – affitti brevi, in genere ad uso turistico), vista la 'fragilità' del mercato turistico sarebbero stati portati a reimmettere al-

meno parte delle unità immobiliari nel mercato 'tradizionale'. Se ciò effettivamente avvenisse, potrebbe portare alla possibilità di riabitare zone, in particolare nei centri storici, che erano ormai quasi completamente turistificate. Se ben orientato e governato, un tale processo potrebbe anche incidere positivamente, calmierandolo, sul mercato immobiliare. Ma non sembra che sia questo l'orientamento, e si direbbe trattarsi piuttosto di considerazioni, e semmai auspici, occasionali dovuti alla spinta dell'emergenza. L'attesa, e la speranza, dei proprietari e soprattutto dei grandi proprietari è semmai quella di un ritorno allo *status quo ante*.

A questo proposito interessa sottolineare due aspetti. Il primo è che nel dibattito in corso si direbbe prevalere, e in modo netto, una narrazione per cui tutto il potere decisionale è nelle mani dei proprietari (che possono 'liberamente' decidere di spostare i propri beni su uno o sull'altro settore del mercato) *come se* non ci fosse nessuna politica pubblica, nessun quadro di riferimento normativo, nessuna forma di regolazione. Il secondo è che, in realtà, neppure l'inaspettata e drammatica crisi del turismo, della cui durata non si è ancora certi, sembra bastare a capire che ogni forma di monocultura, oltre a costituire nel lungo periodo una diseconomia, è *contraria alla città* che è e deve essere caratterizzata dalla diversificazione e differenziazione, dall'articolazione, dalla pluralità<sup>18</sup>.

Inoltre, la 'crisi abitativa' o 'crisi degli alloggi' non riesce evidentemente a imporre le proprie ragioni neppure tentando un'alleanza, tanto inaspettata quanto inedita, con la crisi del settore turistico, a fronte della quantità di unità immobiliari 'liberate' e attualmente in cerca di nuove destinazioni: se non si riesce ad intervenire per ridurre la crisi degli alloggi neppure quando ci si ritrova per le mani occasioni e strumenti inaspettati, forse è vero – come sostengono David Madden e Peter Marcuse – che a mancare non sono né le une né gli altri, che il problema non è di ordine 'tecnico'.