

biblioteca della scuola di impresa sociale
www.scuolaimpresasociale.org

ABITARE LA CONTEMPORANEITÀ

*dalle politiche per la casa,
alle politiche per l'abitare.*

a cura di Debora Greco e Stefano Radaelli



pubblicazione realizzata nell'ambito del progetto
Foncoop avviso XVIII – ID I12S180137

giugno 2014

biblioteca della scuola di impresa sociale
www.scuolaimpresasociale.org

ABITARE LA CONTEMPORANEITÀ

*dalle politiche per la casa,
alle politiche per l'abitare.*

a cura di Debora Greco e Stefano Radaelli



pubblicazione realizzata nell'ambito del progetto
Foncoop avviso XVIII – ID I12S180137

giugno 2014

INDICE

Introduzione

1. Il nuovo abitare sociale
2. Abitare temporaneo
3. L'Housing temporaneo a Milano
 - 3.1 Milano "Spazio Comune"
4. Opportunità di mercato
 - 4.1 L'occasione Expo' 2015
 - 4.2 Erasmus
 - 4.3 Immigrazione
 - 4.4 Turismo sanitario
 - 4.4.1 Best Practice in Lombardia
 - 4.4.2 La Casa dei Tigli: quando unirsi fa bene!
5. Quali prospettive?
 - 5.1 I Settori su cui intervenire
 - 5.2 L'Importanza di essere network

Bibliografia

INTRODUZIONE

La situazione precaria che sta interessando l'Italia, e non solo, in questo periodo, se da un lato ha aggravato le situazioni di fasce di popolazione che già versavano in pessime condizioni abitative o a cui erano destinate soluzioni temporanee e istituzionalizzanti, dall'altro sta mettendo in evidenza l'esistenza di "nuovi" strati di popolazione che si trovano in disagi abitativi non necessariamente connessi a difficoltà sociali, in cui l'unico problema è quello di avere un'abitazione decente in cui risiedere ad un prezzo abbordabile rispetto alle proprie capacità di spesa.

Non è facile definire con precisione i

connotati del nuovo disagio abitativo: se infatti solitamente si tende a sottolineare che gli interventi di *social housing* si rivolgono a quella fascia di popolazione non sufficientemente ricca per permettersi una casa sul libero mercato, né abbastanza povera per accedere agli appartamenti pubblici, questa definizione risulta troppo generica per essere utile alla circoscrizione del fenomeno. Rientrano infatti in questa fascia differenti tipologie di abitanti, con esigenze personali e storie abitative molto variegate: si possono, ad esempio, considerare persone con momentanei stati di disagio abitativo (come può essere un padre appena separatosi dalla moglie/famiglia), così come persone con un futuro abitativo incerto (un anziano che sta progressivamente perdendo l'autono-

mia), o ancora persone con esigenze abitative in transizione (ad esempio un giovane studente fuori sede o un immigrato).

Se si analizza l'ultimo rapporto pubblicato dall'Istat sulla condizione abitativa delle famiglie italiane, realizzato nell'ambito dell'indagine Eu Silc 2008 (*European Union Statistics on Income and Living Conditions*), ci si rende conto come il numero di famiglie colpite da disagio abitativo, ovvero famiglie il cui reddito impiegato per le spese connesse alla casa supera il 40% del totale, sono 2,4 milioni circa, pari al 9,4% del totale.¹ Si tratta di famiglie in affitto o con redditi netti molto bassi, famiglie con un unico genitore e persone sole con meno di 35 anni.

¹Euricse, *Comunità dell'abitare: Housing Sociale Cooperativo per il Trentino*, Maggio 2013.

Alla difficile situazione sociale, bisogna aggiungere la rigidità del sistema abitativo italiano sia per quanto riguarda il sistema di accesso alla prima casa, sia per quanto attiene alla disponibilità abitativa rispetto alle ormai mutate esigenze della domanda, sia infine per quanto riguarda la capacità di controllo dei cittadini stessi rispetto alla qualità e alle condizioni di vivibilità dei contesti.

La principale sfida per gli attori pubblici e privati, profit e non-profit, variamente impegnati sul fronte della gestione abitativa consiste, di conseguenza, nell'ampliare le possibilità di scelta degli abitanti, favorendo il formarsi di una pluralità di strategie abitative e realizzando così diversi modi di abitare rispetto al passato.

Nonostante il forte ritardo con cui il nostro paese ha deciso di muoversi, è bene sottolineare come sul fronte delle politiche pubbliche le prime manovre iniziano ad essere intraprese; con l'approvazione del piano nazionale di edilizia abitativa, che ha messo a disposizione delle regioni circa 200 milioni di euro per il cofinanziamento di iniziative di valorizzazione di aree urbane e realizzazione di alloggi sociali.²

E' proprio in questo ambito nuovo che si inserisce il *social housing*, segnando un punto di rottura rispetto all'edilizia residenziale pubblica. A differenza delle politiche abitative tradizionali, che affrontano il disagio abitativo quasi esclu-

² Lodi Rizzini C., *Il social Housing e i Nuovi Bisogni Abitativi*, WELF 2013.

sivamente attraverso l'offerta di alloggi a canone calmierato, gli interventi di *social housing* si articolano in varie forme capaci di individuare le nuove tipologie di bisogno: di emergenza abitativa assoluta, di alloggio temporaneo, di abitazione stabile attraverso tipologie non tradizionali di edificazione.³

Un'interpretazione cioè del servizio come luogo di elaborazione e produzione di rapporti sociali, che implicano una concezione articolata di beni materiali e condizioni di benessere, in grado di rispondere sia all'esigenza di un tetto ma al tempo stesso al rispetto di una dimensione ambientale, sociale, sanitaria, culturale,

³ Cittalia-Anci, *Comuni e la questione abitativa. Le nuove domande sociali, gli attori e gli strumenti operativi*, Roma 2013.

in una prospettiva che supera la settorialità tipica dell'azione pubblica.

L'obiettivo è quello di contribuire a costruire, attraverso modalità innovative e sperimentazioni concrete, una nuova politica abitativa. D'altra parte, il modello basato sullo Stato costruttore e gestore diretto di un patrimonio pubblico di edilizia popolare, modello che ha guidato la politica abitativa dal dopoguerra e che ha messo a segno anche indiscutibili risultati positivi, oggi non appare più percorribile e viene messo in discussione in gran parte d'Europa, almeno nelle sue forme tradizionali. Forse occorrerebbe spostare l'asse del finanziamento alle famiglie, utilizzando anche risorse private (etiche e pazienti), in modo da offrire alle persone che non riescono ad accedere al mer-

cato servizi di qualità più elevata a costi più bassi.

1. IL NUOVO ABITARE SOCIALE

Negli ultimi anni anche in Italia, sulla scia di quanto si sta verificando in ambito internazionale, si è iniziato a parlare di *social housing* sia a livello di policy che di sviluppo economico.

Nonostante questa importante diffusione, ad oggi non vi è ancora una definizione comune, con ogni probabilità ciò è dovuto al fatto che il *social housing* si caratterizza in Europa per la grande diversità di situazioni, concezioni e politiche nei singoli paesi. Una varietà di approcci differenti in termini di titolarità del possesso, fornitori, beneficiari, modalità di finanziamento.

In letteratura è considerato un concetto complicato, in riferimento soprattutto alle politiche nazionali così diverse tra di loro.

Anche se non vi è ancora una definizione comune il CECODHAS (European Liaison Committee on *Social Housing*) un network europeo, fondato nel 1988, in seguito al primo incontro dei ministri degli Interni dell'Unione Europea, per la promozione del diritto alla casa, ha identificato una definizione condivisa di *social housing*: "l'insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato perché incapaci di ottenere credito o perché colpite da proble-

matiche particolari".⁴ Da ciò emerge come la principale funzione affidata al *social housing* nei diversi Paesi europei può essere vista come quella di soddisfare i bisogni abitativi della popolazione in termini di accesso e permanenza in abitazioni adeguate e a prezzi modesti. In particolare, si rivolge a quei soggetti i cui bisogni abitativi non possono essere soddisfatti alle condizioni di mercato, perché al di sotto di certe soglie di reddito o in condizioni di vulnerabilità. In molti territori dei paesi dell'Unione Europea l'*housing sociale* rappresenta oggi l'insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti, con i quali si intende offrire un contesto abitativo e sociale digni-

⁴ CECODHAS, *Current developments in housing housing policies and housing market in Europe: implication for the social housing sector*, First Colloquium, Brussels, 2007.

toso, all'interno del quale sia possibile non solo accedere ad un alloggio adeguato, ma anche a relazioni umane ricche e significative.

Questo implica tuttavia un profondo rinnovamento degli stessi profili progettuali dei quartieri urbani che debbono risultare idonei ad una coabitazione responsabile, vale a dire a facilitare l'introduzione di nuove e flessibili categorie di servizi, a rafforzare le relazioni con il quartiere, a presidiare il territorio, a sviluppare senso di comunità ed appartenenza.⁵

Infatti il *social housing* coinvolge un campo di sperimentazione più ampio di quello finora delineato dalla Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Si tratta di un

⁵ Caruso N., *New Practices of Social Housing: from a Definition to Recent Development*, Planum. The Journal of Urbanism, n 27, Vol.2/2013.

fenomeno in divenire, che prende spunto da alcune interessanti sperimentazioni delle organizzazioni cooperative e del terzo settore, avviate ancor prima che la normativa si evolvesse. La chiave del successo delle sperimentazioni risiede dunque nel creare spazi abitativi di nuova concezione (ad esempio moduli abitativi flessibili dedicati all'esperienza del cohousing ed alla residenza temporanea). Come già affermato, a differenza delle politiche abitative tradizionali che affrontano il disagio abitativo quasi esclusivamente attraverso l'offerta di alloggi a canone calmierato, l'housing sociale al contrario punta a soddisfare in modo innovativo tre distinte tipologie di fabbisogno abitativo: in emergenza, come necessità abitativa temporanea, come bisogno abitativo stabi-

le. Ma il suo tratto innovativo, peculiare risiede nella dimensione relazionale degli inquilini con le nuove o rinnovate forme dell'abitare.⁶

E' opportuno precisare che nonostante l'interesse politico dimostrato, Il *social housing* non rientra tra le competenze spettanti all'Unione Europea, infatti non ci sono finanziamenti specifici. Ciò nonostante, riconosciutane l'importanza, sono stati messi a punto alcuni programmi volti a promuovere strategie di rinnovamento urbano, inclusione sociale ed efficienza energetica.

Inoltre è possibile far rientrarne le politiche all'interno di numerosi programmi

⁶ CECODHAS Housing Europe, *The Nuts and Bolts of European Social Housing Systems, Housing Europe Review 2012*. Brussels, CECODHAS Housing Europe's Observatory, 2012.

sociali europei focalizzati sull'assistenza agli anziani, persone con disabilità, servizi sociali.

Anche se in Italia tale definizione assume un significato più circoscritto, identificandosi come «l'insieme di quegli interventi di politica abitativa d'interesse pubblico che vanno oltre i tradizionali confini dell'edilizia residenziale pubblica e che associano agli interventi di edilizia azioni di accompagnamento sociale», nel presente lavoro ci soffermeremo in via quasi esclusiva al *social housing* temporaneo, ossia sul tentativo di intervenire sulle fragilità temporanee legate soprattutto a una fase della vita, fornendo agli utenti un alloggio per il tempo necessario al superamento della crisi personale e al conseguimento della definitiva autonomia.

L'accoglienza può durare generalmente per un periodo massimo di 18 mesi e che ha come obiettivo quello di intervenire sui fattori emergenti di impoverimento abitativo, quali la precarizzazione dei rapporti di lavoro. Esiste una quota di domanda, con connotazioni di emergenza che impone, nell'immediato, risposte di carattere temporaneo. Si tratta in sostanza di offrire una sistemazione abitativa per un lasso di tempo ricompreso tra qualche mese ed un anno, a persone che per ragioni di carattere sociale, economico, familiare, professionale, vivono una fase di transizione o di momentanea difficoltà, (separati, madri sole con figli a carico, ex carcerati, lavoratori fuori sede, studenti, etc). La crisi economica impone di cercare lavoro là dove c'è, ecco allora che assistiamo

a una ripresa dei movimenti migratori interni, seppur ancora piuttosto contenuti, sia intra-regionali che interregionali, in particolare nella direzione Sud-Nord⁷. Oppure la popolazione giovane, che a causa del prolungamento dei percorsi di formazione e della diffusione di rapporti di lavoro precari ha sempre meno capacità di accedere al mercato immobiliare.

Altra categoria a rischio di disagio abitativo è la popolazione straniera residente in Italia, cresciuta a ritmi particolarmente intensi fino a costituire, nel 2009, il 7,1 per cento della popolazione⁸.

⁷ Cittalia, *I Comuni e la questione abitativa. Le nuove domande sociali, gli attori e gli strumenti operativi*, Roma, 2010.

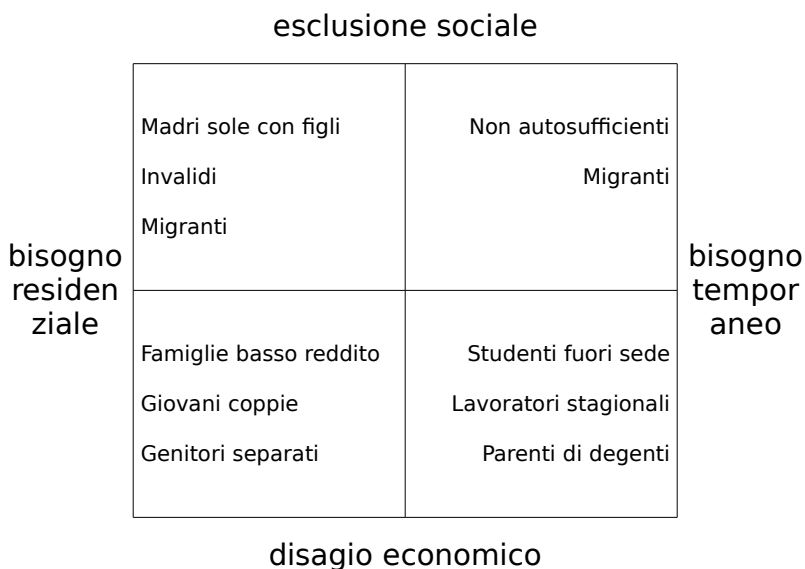
⁸ Nomisma, *Social Housing. Una rassegna delle iniziative in corso, 2011*.

A tal proposito, secondo quanto sostenuto da Chiara Lodi Rizzini (*cf. bibliografia*), una società liquida, caratterizzata dalla sempre maggiore diffusione di rapporti personali e di lavoro instabili, determina lo sviluppo di un modo di “abitare precario” che non può essere soddisfatto attraverso un mercato immobiliare costruito su contratti di affitto di lunga durata e condizioni contrattuali poco flessibili.⁹

Gli interventi di realizzazione di residenze temporanee sono preferibilmente da comprendere nell’ambito di progetti integrati caratterizzati da pluralità di destinazioni e funzioni e dalla compresenza di più tipologie e modalità di intervento.

⁹ Lodi Rizzini C., *Il social Housing e i Nuovi Bisogni Abitativi*, WELF 2013.

Spesso la domanda di casa si combina con altri tipi di richiesta: inserimento sociale, abilitazione professionale, ricerca di un lavoro, supporto e assistenza alla persona.



2. ABITARE TEMPORANEO

Globalizzazione e mobilità umana rappresentano ormai due caratteristiche identificatrici e inscindibili della realtà odierna. E' ormai da tempo che l'Europa e il mondo intero sono interessati dal fenomeno delle popolazioni in movimento. A prescindere della crisi economica e della recessione in atto, le ultime stime realizzate dalle Nazioni le migrazioni internazionali sono un fenomeno in crescita quanto a portata, complessità ed impatto. Tutti i paesi del mondo sono oggi contemporaneamente Paesi di destinazione sia di origine e transito. La stessa Europa da una parte accoglie il 31,3% dei migranti

del mondo, dall'altra rappresenta l'area di origine per un altro 25,3%.¹⁰

La possibilità di disporre di un alloggio diventa per queste persone una condizione di vita indispensabile, e tuttavia essi esprimono un bisogno abitativo differente da quello tradizionalmente inteso. Portatori di una vita che non appartiene più alla terra d'origine, e nemmeno ai nuovi paesi di destinazione, esprimono un bisogno abitativo alla cui base vi è un fattore di instabilità.

Il prendere possesso di un luogo non corrisponde infatti necessariamente allo stabilirsi e riconoscersi in quel luogo; comporta di fatto una condizione di "stabile

¹⁰ Unione Europea, *Il Social Housing e i nuovi Bisogni Abitativi*, Social Housing Good Practices.

temporaneità”, come viene definita dagli esperti.

In altri termini, rispetto alla mobilità ed ai percorsi di vita dei nuovi abitanti, risulta essere piuttosto una soluzione di abitare temporaneo (che risponda sia a situazione di emergenza, sia ad un grave disagio) che può soddisfare il bisogno di un alloggio decente ed economicamente accessibile.

Inoltre, l’esigenza di un abitare temporaneo accomuna oggi i migranti a fasce crescenti di popolazione autoctona. Cittadini single e nuclei familiari, pur motivati da ragioni differenti, si pongono rispetto all’abitare con un analogo atteggiamento di mobilità.¹¹

¹¹ Unione Europea, *Il Social Housing e i nuovi Bisogni Abitativi*, Social Housing Good Practices.

E' il caso di studenti fuori sede e lavoratori temporanei, genitori separati, anziani soli, parenti di pazienti ospedalizzati, ospiti di strutture di accoglienza e tutte quelle persone le quali esprimono una domanda abitativa caratterizzata da una specifica multidimensionalità, che include la funzione residenziale all'interno di un sistema complesso di servizi ed opportunità.

Inizia tutto ciò a rappresentare la crescente area grigia di disagio meno esplicito, multiforme e spesso temporaneo, che caratterizza nuclei familiari che dispongono di un reddito insufficiente o quasi a far fronte alle spese abitative, o perché troppo alto per accedere ad alloggi popolari, oppure perché non riescono a rivolgersi al mercato per esigenze personali

(ad esempio per la necessità di un alloggio temporaneo). Si tratta in ogni caso di soggetti in bilico tra emergenza e normalità che un evento imprevisto può far precipitare in uno stato di vera e propria emergenza abitativa. Le residenze temporanee dovrebbero essere una casa per chi vi soggiorna, anche se per brevi periodi, promuovendo la conoscenza reciproca e lo scambio, coinvolgendo gli abitanti nella cura di spazi comuni e nell'auto-organizzazione delle attività, supportando chi ne ha necessità nell'attivazione e nello sviluppo delle proprie risorse per il raggiungimento di una piena autonomia abitativa.

La Commissione Europea individua due categorie sociali che sembrano essere le più colpite da tali fenomeni. La prima è quel-

la degli “internal EU migrants” che costituiscono una larga fascia di coloro che vivono in condizioni abitative di grande disagio soprattutto nelle grandi aree metropolitane del Nord Europa, ma anche i giovani disoccupati, in particolare nel Sud dell’Unione. La domanda di servizi di accoglienza di base proveniente da persone giovani (europei e non) è di fatti aumentata in modo significativo negli ultimi anni. Peraltro, sempre la Commissione segnala alti livelli di “hidden homelessness” tra i giovani che non sono in grado di vivere una vita indipendente e alloggiano presso le famiglie di origine o presso amici in condizioni di sovraffollamento.

La seconda categoria di popolazione a rischio di esclusione abitativa e sociale è

quella delle classi medie che per effetto degli elevati e crescenti livelli di disoccupazione si trovano in posizioni vulnerabili. Rapporti provenienti da tutta Europa evidenziano il numero crescente dei cosiddetti "working poor" ossia di persone che lavorano con contratti precari che di fatto costituiscono il limite al loro accesso stabile all'abitazione.

3. IL *SOCIAL HOUSING* TEMPORANEO NELLA CITTA' DI MILANO

La città di Milano, con la vasta offerta di Atenei e l'elevata la frequenza di eventi da anni rappresenta un polo attrattivo per migliaia di persone. In risposta alla crescente domanda di permanenza temporanea all'interno della città sono nate alcune importanti realtà pronte a fronteggiare questa richiesta. Tra le più rilevanti, affianco alle strutture universitarie, ve ne sono alcune che rappresentano un importante punto di comparazione per il presente lavoro.¹²

¹² Fondazione Housing Sociale.

- *Residenza Temporanea, Via Ferrari*

Il progetto di via Ferrari affronta il bisogno residenziale legato alla permanenza temporanea. L'area di intervento si trova ai confini del Parco Sud, in una zona compresa tra viale Cermenate, il quartiere attorno a Piazza Agrippa, via Ferrari.

E' stato progettato per accogliere la domanda da parte di studenti, lavoratori in trasferta o in mobilità, parenti di degenti in cura nelle strutture ospedaliere vicine (IEO) e particolari fasce sociali con bisogni temporanei. Nonostante la caratteristica di temporaneità il progetto intende valorizzare la dimensione dell'accoglienza, realizzando degli spazi il più possibile confortevoli, familiari e domestici per ospitare diverse categorie di utenti. Infatti, oltre all'offerta di una

struttura residenziale ricettiva vengono messi a disposizione locali e dotazioni destinate in modo esclusivo agli ospiti, con lo scopo di offrire sia servizi sia opportunità di incontro e scambio. E' stato inoltre previsto l'intervento di alcuni esercizi commerciali, per mezzo dei quali è previsto lo sviluppo di una filiera corta che possa sfruttare la relazione con il Parco Agricolo Sud e un Centro disabili che offre servizi socio-sanitari.

- *Via Padova 36*

E' un progetto di *social housing*, realizzato attraverso il recupero di uno stabile d'epoca nel quartiere di via Padova, appunto.

L'offerta degli alloggi a canone calmierato è destinata in primis a coloro che non

riescono ad accedere agli alloggi del libero mercato, focalizzandosi su famiglie vulnerabili socialmente ed economicamente. Ma una parte dello stabile (scala D) è stato sviluppato al fine di rispondere alla crescente necessità di persone con esigenze abitative di natura temporanea a basso costo. Un residence sociale composta da 22 posti (camere singole e doppie già arredate, con spazi e servizi comuni quali cucina e lavanderia) per permanenze medio-brevi (da un mese a un anno), destinati in via preferenziale a persone con limitata disponibilità di reddito e appartenenti alle seguenti categorie: lavoratori, ricercatori, giovani in città per esperienze formative, giovani artisti, parenti di pazienti ricoverati in ospedali di Milano e

provincia, pazienti non ricoverati in strutture sanitarie di Milano e provincia.

- *Campus Certosa*

E' stato realizzato in prossimità della Fiera di Rho, uno dei siti dell'EXPO 2015, per facilitare lo svolgimento di brevi soggiorni. L'offerta varia dalle camere singole alle triple, tutte dotate di bagno interno, servizio di pulizia giornaliero, collegamento internet, climatizzazione e riscaldamento, garage. Mentre negli spazi comuni vi sono lavanderia a gettoni, zone ristoro ai piani, attrezzate con forni a microonde e cucina comune con distributori automatici e frigoriferi/freezer, palestra attrezzata.

Per quanto invece riguarda l'housing temporaneo, è stato progettato e pensato come

una struttura studentesca, per offrire ospitalità agli studenti frequentanti le università milanesi. Geograficamente Campuscertosa è indirizzato agli studenti polo universitario di Milano Bovisa.

Altre soluzioni disponibili a Milano:

RESIDENZA LA DARSENA

- Residenza collocata in Via Vigevano 3, che da anni ospita a prezzi accessibili uomini d'affari, modelle, fotografi e quanti soggiornano a Milano per brevissimi periodi e per motivi di lavoro.

ATTICO AZZURRO

- Situata in Via S. Faustino 27, si tratta di una residenza per anziani. A Milano si stima un fabbisogno di circa 11.000 posti letto per anziani non autosufficienti, contro un'offerta ad oggi di 5.200 posti.

RESIDENZA FALCIOLA

- Una nuova residenza per studenti creata dall'ISU, Istituto Superiore Universitario.

3.1 MILANO “SPAZIO COMUNE”

A partire dal 2011 il Comune di Milano ha dato vita ad un progetto di riqualifica e riappropriazione di Centinaia di spazi in tutti i quartieri e le aree in stato di abbandono da parecchi anni, promuovendo progetti sociali, culturali, sportivi e di piccola imprenditoria , innovativi e creativi.

Tra di essi è possibile trovare per esempio gli 8mila mq senza futuro di via Novara 75, che ora accoglieranno uno spazio per le arti creative ispirato a La Friche di Marsiglia; c'erano le serre di via Tommaso da Cazzaniga, oggi assegnate al WWF, e le cascine in disuso, come quella di Sant'Ambrogio, che si sta trasformando in queste settimane in un centro per orti e

attività di accoglienza; oppure l'ex Ansaldo, enorme struttura industriale che fin dai prossimi mesi si trasformerà in un polo di progetti di innovazione sociale e culturale; vecchie proprietà pubbliche sottoutilizzate che sono diventate case gratuite per associazioni e custodi sociali, appartamenti per studenti in cambio di volontariato, luoghi di nuova impresa in periferia. Si è iniziato un processo di ricollocazione degli immobili un tempo in mano alle mafie, che sono tornati ai cittadini attraverso progetti come i social market o gli ostelli sociali; c'erano terre di nessuno che sono diventate terre di tutti, verde condiviso; c'erano palazzi vuoti che finalmente non lo saranno più e richieste di dare un tetto a una piccola o

grande idea per la città che oggi trovano più facilmente risposte concrete.

Il Comune di Milano ha realizzato una mappa (<http://bit.ly/mappa-MilanoSpazioComune>) in costante aggiornamento. Questo cambiamento sta avvenendo grazie, innanzitutto, alle nuove regole dei bandi, introdotte nel 2012 e orientate a premiare i progetti pensati per animare la città, alle sperimentazioni di riuso temporaneo, all'attenzione ai quartieri decentrati e ai beni storici e a formule innovative di recupero degli spazi, come beni comuni, adottate dall'Amministrazione, contro l'abbandono. Oltre ai progetti culturali e sociali, ella mafia è stata inserita anche la lista dei beni confiscati le mafie, affidati al Comune, che li restituisce

alla collettività attraverso diversi progetti sociali.

4. OPPORTUNITÀ DI MERCATO

Secondo i dati pubblicati nel 2013, dall'Osservatorio sul Turismo per la provincia di Milano, la capacità ricettiva della città è cresciuta di circa l'8,55%, in particolare è stato il comparto extra-alberghiero a vedere un incremento pari al 20,49% (gli ostelli sono passati da 8 a 11 rispetto al 2012). Questa è un'evidente dimostrazione di come, a causa dei problemi economici crescenti che interessano sempre più persone, la domanda si sia spostata verso sistemazioni low-cost. Scenario molto simile se ci si sposta nella provincia, dove si registra un incremento delle strutture extra-alberghiere di circa il 17,15%.

Per quanto riguarda i flussi turistici Milano e provincia hanno registrato nell'ultimo anno un incremento pari all'1,7% per quanto riguarda gli arrivi e di 8,20% per le presenze e con una permanenza media nel settore extra-alberghiero del 5,95%. Allo stesso modo resta molto alta la percentuale degli arrivi nelle strutture alberghiere 3/4 stelle (63,65% 4*), anche se si registra una permanenza media più bassa (1,92%). Ciò a dimostrazione di come ci sia una fetta di mercato che rimane comunque fuori dal settore extra alberghiero e a basso costo, e su cui non è difficile intervenire.

Nel dettaglio la composizione dei flussi italiani ha registrato un considerevole aumento (+16,34% nella presenza), mentre è

rimasto pressoché invariato per il comparto dei turisti stranieri (+ 1,17%).¹³

4.1 OCCASIONE EXPO2015

Il prossimo anno Milano ospiterà dal 1 maggio al 31 ottobre l'Esposizione mondiale. Tra gli espositori stimati si calcolano 130 paesi, 60 partecipati *corporate* nazionali e internazionali e 10 organizzazioni internazionali. Secondo le ultime previsioni saranno circa 20 milioni i visitatori direttamente richiamati a Milano da Expo 2015 (per un totale di 24 milioni di ingressi al sito espositivo).

Quasi il 70% dei visitatori stimati sarà italiano, mentre Sul fronte della domanda estera, sono quasi 6/8 milioni i visitato-

¹³ <http://www.visitamilano.it>

ri stranieri attesi per l'esposizione nel capoluogo lombardo con una previsione di arrivi molto consistente (un milione), da parte della Cina.

Secondo le stime realizzate nel 2010 dal gruppo di ricerca dell'Università Bicconi¹⁴. Nel corso dei sei mesi dell'evento, la distribuzione dei flussi italiani e stranieri dovrebbe bilanciarsi: se, infatti, quasi l'80% degli italiani visiterà la manifestazione nei periodi cosiddetti di "coda" (maggio-giugno e settembre-ottobre), si prevede che il 46% dei visitatori europei e il 56% di quelli extraeuropei approfitterà dei mesi estivi (luglio-agosto) per scoprire i padiglioni, i cluster e gli spazi tematici disposti lungo di Expo Mi-

¹⁴ Antonioli Corigliano M., *Expò 2015 e turismo: un'occasione unica per la destinazione Italia*, Milano, 2010.

lano 2015. Inoltre si prevede che dei 20 milioni di visitatori previsti, saranno quasi 11 milioni quelli che avranno bisogno di un alloggio, ovvero i turisti provenienti dalle regioni del Centro e Sud Italia e quelli stranieri.

Considerando una permanenza media di 2,5 giorni, gli 11 milioni di partecipanti genereranno una domanda ricettiva di circa 27,5 milioni di presenze, pari a una media di circa 150.000 posti letto/giorno. Secondo lo stesso studio è necessario soffermarsi su un aspetto psicologico molto importante, i turisti, infatti, spesso risultano attratti più dalla ricchezza e dalla varietà dell'offerta che non da elementi puramente economici (prezzo). Essi dedicano parecchio tempo a confrontare tutti gli aspetti che reputano importanti

o interessanti per le loro esigenze, o recepiti tali dai social media.¹⁵

4.2 STUDENTI, ERASMUS E RICERCATORI...

Milano è la prima città italiana per offerta didattica universitaria e di alta formazione ed è la seconda per numero di iscritti.

L'Italia mantiene la 5° posizione a livello europeo per numero di studenti Erasmus in entrata, e Milano grazie ai nove atenei di cui dispone rappresenta una delle città preferite dagli studenti europei.

Nonostante ciò ad oggi le strutture destinate agli studenti universitarie sono riservate principalmente agli studenti fuori

¹⁵ CERTeT, EXPO 2015 Spa, *EXPO MILANO 2015, L'IMPATTO SULL'ECONOMIA ITALIANA*.

sede ma che scelgono di svolgere in città l'intero ciclo di studio e non un periodo temporaneo, ricordiamo infatti che nel 2012/2013 la durata media del soggiorno per studio in Italia è stata di 7 mesi.¹⁶ Per quanto riguarda i prezzi del mercato libero variano fra 210 e 650 euro al mese per gli alloggi ISU (ma in genere tali alloggi sono assegnati a borsisti); sono attorno ai 600 euro al mese per i Collegi Universitari delle Fondazioni Rui e Ceur e di 900 per il Collegio di Milano, in ogni caso comprensivi di vitto. Sul mercato delle abitazioni private, i prezzi che si rilevano indicano circa 700 euro al mese per un monolocale in semicentro, con pos-

¹⁶ Rapporto Annuale Erasmus a.a. 2011/2012

sibilità per il singolo studente di scendere sui 250 euro per stanze o piccoli appartamenti in condivisione. A fronte di questa domanda potenziale, gli ISU milanesi al momento offrono meno di 3.000 posti letto, quasi tutti occupati da studenti bisognosi e meritevoli considerati idonei ai sensi dei bandi emanati dagli ISU.

Accanto all'offerta ISU un ruolo importante è assunto dai collegi diocesani, numerosi, disseminati sul territorio, in grado di ospitare oltre 2.000 studenti.

Completano l'offerta i collegi universitari gestiti dalle Fondazioni Ceur e Rui, entrambe nate per iniziativa di docenti universitari, professionisti, imprenditori, che ospitano complessivamente 257 studenti. Recente è la nascita del Collegio di Milano, che vede impegnato sia il mondo

universitario sia quello imprenditoriale e ospita un centinaio di studenti, meritevoli, provenienti dai diversi atenei.¹⁷

Il comune di Milano attraverso un progetto condiviso con le Università della città, la Regione Lombardia e la Fondazione Cariplo, e grazie all'adesione al Bando "Servizi agli studenti nei Comuni sedi di Università" pubblicato dall'ANCI (Associazione Nazionale dei Comuni Italiani) ha dato vita all'AgeniaUni, un servizio con l'obiettivo di rispondere alle esigenze di alloggio temporaneo provenienti da coloro che decidono di trasferirsi a Milano per motivi di studio universitario e/o alta formazione, stagisti post laurea, ricercatori, docenti universitari.

¹⁷ Camagni, Schizzerotto, Amato Molinari, Bernabei, Denti, Rossi, *Studiare e vivere a Milano. I bisogni di accoglienza degli studenti universitari a Milano.*

AgenziaUni offre informazioni relative alla ricerca dell'abitazione, facilita la formazione di network tra studenti fuori sede e garantisce assistenza nella stipula di un regolare contratto di locazione.

Vi è poi lo "Sportello informativo per la casa" della Regione Lombardia, tra le cui funzioni è presente anche l'assistenza dedicata agli studenti universitari fuori sede, ma che a differenza di quanto succede con AgenziaUni, la quale prevede la possibilità di interfacciarsi solo con il settore dei privati che mettono a disposizione i propri alloggi, la Regione Lombardia elenca alcuni dei siti dove è possibile visualizzare le offerte di alloggi per studenti, residence, pensionati, collegi e posti letto messi a disposizione da Università e Associazioni.

Inoltre, occorre ricordare che la Giunta regionale nell'ottobre del 2010 ha fissato le linee di indirizzo per le Aler della Lombardia affinché queste destinino una quota massima del 5% dei proventi derivanti dalla vendita degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica per valorizzare il patrimonio di proprietà o in gestione, in modo da favorire anche gli studenti universitari, che potranno così avere in affitto immobili riqualificati.

Anche se l'offerta risulta essere imponente, rimane un numero molto elevato di studenti che si devono rivolgere al mercato dell'alloggio privato, questo coinvolge soprattutto gli studenti erasmus i quali da un lato non possono godere delle agevolazioni previste dall'ISU e dall'altra non

conoscendo bene la città si trovano spesso nella difficoltà di dover scegliere.

Non esiste tuttora una struttura convenzionata o di supporto agli atenei milanesi, (almeno ai più importanti e con un numero maggiore di studenti stranieri quali il Politecnico), capace di fornire una residenza temporanea a chi decide di arrivare dall'estero e fermarsi per ragioni di studio per un breve periodo (6-12 mesi).

4.3 IMMIGRAZIONE

Immigrazione e housing sociale sono temi che occupano una posizione di crescente rilievo nell'agenda politica, sia a livello centrale che locale partendo dal presupposto che l'accesso alla casa sia un

fattore chiave dei processi di integrazione.

Secondo il Censis (2004), per esempio, una condizione abitativa inadeguata è una ragione di disagio sociale anche quando gli immigrati dispongono di un regolare permesso di soggiorno e di un lavoro stabile. Osservando la distribuzione temporale degli interventi realizzati, emerge un forte dinamismo dell'offerta di housing sociale per immigrati: la gran parte delle iniziative sono state avviate nell'ultimo decennio, con un picco negli ultimi cinque anni.

Secondo un studio Istat (2005), l'incidenza della vulnerabilità e del disagio abitativo sono maggiori tra gli immigrati rispetto agli autoctoni; gli immigrati, infatti, percepiscono in genere redditi mi-

nori degli autoctoni e, vivendo per lo più in affitto ed essendo concentrati nelle città, sono stati maggiormente colpiti dall'aumento dei canoni di locazione che si è registrato nel decennio precedente lo scoppio dell'attuale crisi economica e che ha interessato soprattutto le aree urbane. A ciò si aggiungono la forte diffidenza dei proprietari nei confronti di inquilini stranieri e gli atteggiamenti speculativi di alcuni locatori, che hanno indotto l'Eurispes (2007) a stimare una maggiorazione del canone del 20-25% nel caso degli stranieri a parità di tipo di immobile affittato. Gli immigrati hanno dunque più necessità di rivolgersi a soggetti pubblici e non profit per ottenere una sistemazione adeguata.

La domanda abitativa espressa dagli immigrati si è evoluta nel tempo. All'inizio la popolazione straniera, costituita in larga parte da single, poneva una forte domanda di accoglienza temporanea, funzionale alle prime fasi del percorso migratorio o alla forte mobilità territoriale. A seguito dei processi di ricongiungimento familiare, gli stranieri paiono invece avere la necessità di accedere a soluzioni abitative stabili a prezzi calmierati; parallelamente, le soluzioni abitative temporanee rappresentano per gli immigrati sempre meno una fase all'interno di processi di mobilità ascendente e sempre più strumenti per frenare processi di mobilità discendente a seguito della disgregazione dei nuclei familiari o della perdita del lavoro.

4.4 TURISMO SANITARIO

Secondo la definizione formulata dal *World Tourism Organisation* (WTO) per turismo si intende "l'attività di coloro che viaggiano, e soggiornano in luoghi diversi dal proprio ambiente abituale per un periodo non superiore ad un anno consecutivo, per svago, lavoro e motivi diversi dall'esercizio di un'attività remunerativa all'interno dell'ambiente visitato".

Tra le varie motivazioni possibili, ottenere benefici per la salute è ciò che consente di identificare il segmento di turismo che può chiamarsi "turismo sanitario".

Henderson (2004) raccoglie nel segmento "turismo sanitario" diverse sottocategorie: Illness (check-up; screening, chirur-

gia per interventi urgenti; trapianti; servizi di odontoiatria, ecc.); Wellness (agopuntura; massaggi; bagni termali; ecc.); Enhancement (chirurgia plastica e cosmetica); Reproduction (trattamenti per la fertilità, procreazione assistita).

Per esempio il turismo sanitario in Lombardia ha numeri importanti. Gli introiti per le cure effettuate sui «pendolari della sanità» si aggirano intorno ai 750 milioni di euro, circa 76.357 malati provenienti da altre regioni.

In tanti, dopo aver scelto un ospedale lombardo per un intervento di chirurgia oncologica, preferiscono seguire le cure nella stessa struttura anziché nell'ospedale sotto casa propria, senza curarsi delle spese di vitto e alloggio. Lo stesso discorso vale per la radioterapia: il

10,4% dei pazienti proviene da fuori Lombardia e in alcune strutture si raggiungono picchi del 30%. La richiesta degli interventi chirurgici oncologici resta alta: in media i turisti della sanità rappresentano il 17% dei pazienti operati e in alcune strutture¹⁸ raggiungono picchi del 50-55%.

Le regioni maggiormente attrattive sono la Lombardia, l'Emilia Romagna, la Toscana, il Veneto ed il Lazio, a fronte di Calabria, Sicilia, Campania, Sardegna, Valle d'Aosta e Puglia che vedono un alto tasso di fuga.

Esiste poi un'altra espressione : "medical tourism" che indica invece, in maniera leggermente più specifica, un sottoinsieme

¹⁸ Istituto Nazionale dei Tumori, Istituto Neurologico Besta e Istituto Europeo di Oncologia.

del turismo sanitario, caratterizzato da *“organized travel outside one’s natural healthcare jurisdiction for the enhancement or restoration of the individual’s health through medical intervention”*, ovvero le attività di viaggio presso una città diversa dalla propria al fine di ottenere un’assistenza medica specifica.

Da un punto di vista territoriale esistono tre tipi di mobilità: internazionale, interregionale e intraregionale.

Si parla di mobilità internazionale quando il paziente espatria dal proprio paese di residenza per sottoporsi a cure mediche in un altro. Ciò si verifica principalmente per due motivi: in seguito ad un atto autorizzativo da parte dell’Asl di appartenenza, nel caso in cui la cura non sia erogata dal proprio paese o erogata con

tempistiche non congrue con lo stato di salute del malato; oppure nel caso in cui insorgano esigenze sanitarie nel periodo di permanenza all'estero.

Per mobilità interregionale, invece, si intende quando la persona decide di curarsi in strutture sanitarie situate in una regione diversa dalla propria. Uno dei fattori che maggiormente incide sulla mobilità interregionale è la mancanza di uniformità nei livelli essenziali di assistenza, i quali nonostante a legge prevede che debbano essere garantiti sull'intero territorio nazionale, in realtà ciò non avviene, mettendo in evidenza una forte disparità di trattamento.

Infine con mobilità intraregionale ci si riferisce agli spostamenti dei pazienti che avvengono all'interno della stessa re-

gione di residenza. I livelli di mobilità variano a seconda della dimensione territoriale, della regione e della densità di popolazione, ad ogni modo è possibile individuare tre differenti tipi: quando ci si rivolge per motivi importanti a un'Asl lontana da quella di appartenenza, quando l'Asl è quella confinante con la propria e quando ci si sposta tra comuni appartenenti alla stessa Asl.

La città di Milano esercita un'attrazione maggiore rispetto alle altre province lombarde, grazie non solo alla vastissima offerta ma anche alla posizione geografica, essendo facilmente raggiungibile e disponendo di un sistema variegato di tipologie abitative.

Secondo i dati della Direzione della Sanità della regione Lombardia i degenti non residenti nella città di Milano e ricoverati ogni anno risultano nel complesso 280.530; di questi circa 200.000 provengono dalla Lombardia, mentre i restanti 80.000 provengono da fuori regione: 37% dal Nord Italia, 33% da regioni del Sud e Isole, il 20% dal Centro e il restante 10% è formato da un flusso straniero.

I degenti extra-regione giungono invece a Milano prevalentemente (53,5%) per ricoveri medio-lunghi (dai 3 giorni a periodi anche molto prolungati per attività di riabilitazione). Nel complesso si rileva che circa due terzi (76%) dei ricoverati ha tempi di degenza che costringono i propri accompagnatori a rimanere in città per almeno una notte.

La scelta del pernottamento è orientata all'insegna del maggiore risparmio. I soggetti tendono, quando è possibile, a farsi ospitare da parenti e amici che vivono a Milano o soggiornare presso Case di Accoglienza (rientrano nella categoria case di accoglienza: le case di accoglienza, le case famiglia, i convitti (21%): per lo più gestite da volontari religiosi o non; queste strutture offrono quindi un servizio ricettivo che considera i bisogni dell'accompagnatore del degente in una prospettiva olistica.) o dormire in un letto accanto al degente.

La spesa media per il pernottamento presso un hotel o un residence sostenuta dal campione di intervistati è di circa 80 euro a notte. Tale costo, se pur non elevatissimo in termini assoluti, può tradursi in un

onere decisamente pesante per chi deve
permanere in città per tempi prolungati.

4.4 BEST PRACTICE IN LOMBARDIA

4.4.1 A casa lontani da casa

Il progetto “A casa lontani da casa” nasce per rispondere a un bisogno di ricerca di un alloggio adeguato a costi contenuti da parte di più di 100.000 persone (malati e parenti accompagnatori) che ogni anno giungono a Milano per essere curati in strutture sanitarie specializzate.

Il progetto, finanziato nella fase iniziale da Fondazione Cariplo, è stato realizzato congiuntamente da cinque Associazioni da tempo attive nel sostegno ai malati: PROMETEO, AVO, LILT, Associazione Marta Nurizzo, CasAmica.

L’obiettivo è stato di creare una “rete” fra le numerose strutture di accoglienza

presenti sul territorio, attivando strumenti che rendano agevole per il malato che giunge da lontano, senza punti di riferimento, spesso con l'apprensione che incute la grande città a chi proviene da realtà diverse, la ricerca di una sistemazione consona alle proprie esigenze.

La logica motrice è quella di oltrepassare la tipica dinamica domanda/offerta per arrivare a un sistema di gestione del flusso generato dal turismo sanitario.

Anche se il progetto non è mosso da una logica di profitto, per riuscire a far fronte ai costi di gestione, nella maggior parte dei casi viene richiesto un contributo che varia a seconda delle caratteristiche dell'alloggio e del servizio offerto.

Il flusso delle persone viene gestito direttamente dal call center unico della rete, i cui operatori smistano gli utenti a seconda delle richieste poste (zona di ubicazione dell'ospedale, tariffa, bisogni specifici..) alle varie case di accoglienza presso cui verrà effettuata la prenotazione. Negli ultimi mesi sono stati avviati alcuni tavoli tra le varie associazioni che ne fanno parte, al fine di realizzare un patto per poter colmare le lacune della normativa vigente, che non riconosce in modo specifico delle case di accoglienza, ma le inserisce sotto le strutture ricettive (B&B, Ostelli, Hotel..), e per riuscire a far sì che le strutture aderenti alla rete garantiscano anche in periodi di massima affluenza per la città i posti de-

stinati a parenti di degenti e/o pazienti stessi.

4.4.2 La casa dei tigli: quando unirsi fa bene !

La Casa dei Tigli è un progetto di Genera Cooperativa Sociale Onlus, che ha preso avvio di recente, nel febbraio di quest'anno. Inizialmente e per circa dodici anni si è occupata di bambini attraverso la gestione di un asilo nido.

La struttura è situata in Via Scaiola 7 a Milano, vicino ospedale Niguarda e Galeazzi, dotata di 4 stanze ognuna con proprio bagno, vi sono inoltre gli spazi comuni a completa disposizione dell'utente/ospite, quali una cucina attrezzata, soggiorno, un angolo gioco e un ampio giardino. Il costo

delle stanze varia a seconda della permanenza, sono previsti infatti scoti sui lunghi periodi, ad ogni modo si va dai 50 euro per una doppia ai 40 per la singola. In seguito alla decisione di aderire alla rete "A Casa Lontani da Casa", in virtù della collaborazione tra le diverse case di accoglienza che ne fanno parte, il flusso dei clienti è aumentato in maniera considerevole (il breve periodo intercorso non può fornire dei dati ufficiali a riguardo), garantendo, di conseguenza, non solo la copertura della struttura per tutti i mesi dell'anno, ad esclusione di agosto, ma la facilitazione nella gestione stessa.

5. QUALI PROSPETTIVE ?

Gli interventi di *housing sociale* ispirati al modello cooperativo pongono al centro le persone con le loro situazioni di svantaggio, di esclusione e di vulnerabilità, al fine di integrare la fondamentale e allo stesso tempo primaria necessità di avere alloggi a prezzi contenuti con la possibilità di disporre di servizi con elevati gradi di accessibilità. Una delle principali caratteristiche è creare una sorta di piccola comunità tra i propri abitanti, attraverso la condivisione di spazi comuni quali sale per attività di formazione, scambio e relax.

E' necessario garantire un'offerta commerciale altamente flessibile così da poter soddisfare una domanda maggiore e diffe-

renziata, non solo dal punto di vista commerciale garantendo il pernottamento che vada da una sola notte fino a un intero anno, ma soprattutto promuovendo le proprie competenze, quali frutto di esperienze decennali nel settore sociale, come valore aggiunto dell'offerta stessa.

Affiancare alla varietà di offerta anche formule di accesso a canone calmierato per chi soddisfa determinati requisiti, quali un reddito ISEE basso, immigrati in possesso di un regolare permesso di soggiorno, studenti meritevoli, parenti di persone degenti presso aziende ospedaliere convenzionate.

Inoltre, accanto alla condivisione degli spazi già citata, una caratteristica distintiva potrebbe essere rappresentata dalla fornitura di servizi di promozione

sociale, implementando, se necessario, le varie attività già presenti. Tra essi possono esserci uno sportello di orientamento lavorativo, un centro di mediazione culturale, uno sportello sui servizi offerti dalla città durante i mesi dell'EXP02015, servizi di *bike-sharing*; promozione di progetti socio-culturali, in grado di coinvolgere la comunità dove la struttura sorge, così da poter promuovere sia l'inclusione al fine di evitare eventuali ghettizzazioni, sia facilitare la conoscenza del sistema abitativo della zona. La possibilità di conciliare la privacy delle stanze o degli appartamenti singoli con la socialità degli spazi condivisi risulta particolarmente apprezzata da chi si trova in una condizione di «solitudine temporanea» – si tratti di una solitudine

forzata, come per chi vive in emergenza abitativa, o dovuta a una fase di vita, come nel caso di lavoratori e studenti fuori sede, e rappresenta, secondo quanto emerso dall'analisi fatta, un asset in più per riuscire a intercettare la domanda dei turisti durante il periodo dell' EXPO.

Il modello così progettato prevede due target ben delineati: da un lato le persone che hanno necessità di trovare una sistemazione abitativa temporanea, sia per ragioni economiche che di studio o lavoro; dall'altro vi sono le strutture, quali imprese internazionali, università, ospedali, alle quali viene fornita tramite la stipula di una convenzione un'ulteriore ragione di attrazione e la risoluzione di eventuali complessità.

5.1 I SETTORI SU CUI INTERVENIRE

In questa ricerca abbiamo fatto riferimento all'ampia definizione di housing sociale del CECODHAS, dal momento che esiste ancora una certa difficoltà di identificazione del fenomeno. Abbiamo considerato gli interventi che prevedono l'assegnazione di una sistemazione abitativa e i servizi orientati ad agevolare l'inserimento abitativo, sviluppati sia dal pubblico che dal non profit, sia dai soggetti privati molto attivi sulla scena negli ultimi anni, purché forniti a un costo inferiore a quello di mercato e rivolti a coloro che non riescono a soddisfare il loro bisogno abitativo sul mercato, per ragioni economiche/sociali o per una specifica difficoltà di incontro tra domanda e offerta.

Rispetto a questa definizione di housing sociale, nel corso della ricerca non solo abbiamo ristretto l'obiettivo rispetto target, ma abbiamo concentrato l'attenzione sugli interventi più innovativi trascurando le politiche abitative ordinarie, come l'edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata e agevolata, il fondo sociale per l'affitto e le agevolazioni mutuo prima casa. Abbiamo anche escluso la prima accoglienza e l'accoglienza a bassa soglia, così chiamata perché garantisce l'accesso il più possibile immediato ma molto spesso rivolto a persone in determinate condizioni psico-sociali. Il nostro principale obiettivo consisteva infatti nel capire in quale direzione si stesse muovendo l'housing sociale temporaneo nella città di Milano, concentrando la nostra

attenzione su quanto di innovativo si sta verificando a livello nazionale e internazionale.

L'analisi si è articolata in alcune principali fasi. Una prima fase ha riguardato l'esame degli interventi di housing sociale nella visione generale e quella temporale sviluppati in Italia, per finire col focalizzarsi sulle attività promosse territorialmente. Questo ha fatto sì che da una successiva analisi più dettagliata relativa ai probabili settori di mercato e a quanto finora realizzato sia stato possibile per noi non solo identificare le carenze presenti ma anche individuare progetti eccellenti che hanno ottenuto risultati importanti in determinati settori e che con le dovute accortezze possono essere replicate in settori paralleli.

Milano rappresenta da decenni ormai la realtà più dinamica d'Italia; questo ha fatto e fa sì che raffiguri per milioni di persone un polo attrattivo. Le dinamiche, però, nel corso degli anni si sono evolute e con esse sono sorti nuovi bisogni e necessità a cui trovare delle risposte, portando inevitabilmente a identificare settori di sviluppo importanti per quanto riguarda l'abitare sociale.

Il prossimo anno la città ospiterà l'Esposizione Mondiale, per la quale è stato previsto un flusso turistico di circa 20 milioni di persone, ma per quanto l'evento possa rappresentare un'occasione importante per Milano è da tenere in mente che ciò sarà solo per un periodo di tempo limitato di sei mesi e che quindi, si potrebbe pensare di distribuire una piccola parte del-

le proprie risorse a disposizione, e focalizzarle invece, su flussi consolidati da tempo ormai, quali i lavoratori, gli studenti, gli immigrati, etc.

5.2 L'IMPORTANZA DI ESSERE NETWORK

Durante tutto il lavoro abbiamo cercato di evidenziare le caratteristiche di ciascun settore di intervento, in modo ad poter capire su quali avrebbe un senso investire risorse economiche e sociali e su quali invece converrebbe limitarle. Da tutto ciò è emerso come, senza dubbio alcuno, sono due i settori in cui oggi, allo stato attuale dell'arte sarebbe utile decidere di intervenire: il turismo sanitario e gli stranieri che decidono di formarsi in Italia.

Per quanto riguarda il turismo sociale nella città di Milano è stata creata da poco una Rete “A Casa Lontani da Casa”, che abbiamo visto funzionare in modo eccellente poiché si basa sulla partnership con le aziende ospedaliere metropolitane e la cooperazione tra i diversi attori privati e del terzo settore che lavorano nell’ambiente sanitario. La partnership ha lo scopo di strutturare una rete di attori sia a livello locale che sovra locale intorno a quel determinato progetto abitativo, inoltre ha tra le funzioni principali quella di attirare investitori sulle possibili aree da sviluppare. Abbiamo visto dagli incontri con i soggetti coinvolti come la decisione di entrare a far parte di un network affermato e ufficiale a livello nazionale abbia aumentato il flus-

so degli utenti, facilitato la gestione e sviluppato un senso di assistenza nei parenti dei degenti. A lungo andare, in una visione futura, quando l'usanza del tutto italiana del "passaparola" avrà perso di intensità, l'esser parte di una rete consolidata e conosciuta rappresenterà elemento di distinzione e di sopravvivenza economica.

Si potrebbe cercare di replicare questa esperienza di innovazione sociale nell'altro settore strategico evidenziato dalla ricerca: gli erasmus e persone straniere che decidono di studiare a Milano per brevi periodi.

Ad oggi, infatti, le istituzioni concentrano le loro attività per permanenze lunghe e per gli studenti fuori sedi ma che provengono sempre da regioni italiane,

manca una struttura in grado di occuparsi del target "stranieri".

Di solito esiste almeno un ente che svolge il ruolo di capofila e ha la funzione di regia e altri che arricchiscono in base alla propria specifica competenza il quadro degli interventi e dei servizi offerti. In questo modello è il coinvolgimento dell'ente di formazione pubblico e privato è particolarmente rilevante, sia per la definizione dei ruoli che per la definizione degli obiettivi generali dell'azione.

La rete composta delle cooperative impegnate nel settore dell'accoglienza e dell'abitare, attive a Milano, instaurano una partnership con università, enti di ricerca e formazione.

La gestione del flusso verrebbe gestita dal portale unico, governato dalla rete delle coop, la quale si occuperà di trovare la soluzione migliore incrociando da un lato le richieste dello studente straniero (fascia d'età, periodo di permanenza, disponibilità economica, eventuali borse di studio) e dall'altro le disponibilità delle strutture afferenti; in modo così, da semplificare la gestione del flusso e facilitare la scelta da parte dell'utente. L'impatto generato per i vari enti avrà un coefficiente positivo poiché riuscirà a garantire alle strutture ricettive sociali la possibilità di avere un flusso costante e programmato nel corso dell'anno ma allo stesso tempo farà sì che possa emergere il valore aggiunto che le caratterizza, non si tratta infatti di puri dormitori ma di

comunità dove lo studente è messo nelle condizioni di inserirsi in una realtà diversa da quella di provenienza e magari alienante.

Per quanto riguarda le Università e i centri di formazione, garantire la possibilità di ospitalità per gli studenti fuori sede/stranieri è elemento incrementale di competitività e di conseguenza elemento strategico di una buona qualità urbana.

BIBLIO e SITOGRAFIA

Antonioli Corigliano M., *Expò 2015 e turismo: un'occasione unica per la destinazione Italia*, Milano, 2010.

Camagni, Schizzerotto, Amato Molinari, Bernabei, Denti, Rossi, *Studiare e vivere a Milano. I bisogni di accoglienza degli studenti universitari a Milano*.

Caruso N., *New Practices of Social Housing: from a Definition to Recent Development*, *Plannum. The Journal of Urbanism*, n 27, Vol.2/2013.

CECODHAS Housing Europe, *The Nuts and Bolts of European Social Housing Systems, Housing*

Europe Review 2012. Brussels, CECODHAS Housing Europe's Observatory, 2012.

CECODHAS, *Current developments in housing housing policies and housing market in Europe: implication for the social housing sector*, First Colloquium, Brussels, 2007.

CERTeT, EXPO 2015 Spa, *EXPO MILANO 2015, L'IMPATTO SULL'ECONOMIA ITALIANA*.

Cittalia-Anci, *Comuni e la questione abitativa. Le nuove domande sociali, gli attori e gli strumenti operativi*, Roma 2013.

Cittalia, *I Comuni e la questione abitativa. Le nuove domande sociali, gli attori e gli strumenti operativi*, Roma, 2010.

Euricse, *Comunità dell'abitare: Housing Sociale Cooperativo per il Trentino*, Maggio 2013.

Comune di Milano - Ag. UNI - <http://goo.gl/ux5vxd>

Regione Lombardia - DG Casa <http://goo.gl/oRjBVf>

<http://www.visitamilano.it>

Istituto Nazionale dei Tumori, Istituto Neurologico Besta e Istituto Europeo di Oncologia.

Lodi Rizzini C., *Il social Housing e i Nuovi Bisogni Abitativi*, WELF 2013.

Nomisma, *Social Housing. Una rassegna delle iniziative in corso*, 2011.

Ponzo I., *Il Disagio Abitativo degli Immigrati: Le Risposte dell'Housing Sociale*, FIERI Rapporti di Ricerca, IRES Piemonte e Provincia di Cuneo.

Rapporto Annuale Erasmus a.a. 2011/2012

Unione Europea, *Il Social Housing e i nuovi Bisogni Abitativi*, Social Housing Good Practices.