

- 
- Dal 1998 al 2008
  - Ricerca: "LA QUESTIONE ABITATIVA A CERNUSCO"

60  
1948  
2008

COOPERATIVA  
EDIFICATRICE  
CONSTANTES  
CERNUSCO SUL NAVIGLIO

# Il nostro impegno



Con questa pubblicazione il consiglio d'amministrazione della *Cooperativa Edificatrice Constantes* vuole ricordare i sessant'anni di attività. Durante questo ormai lungo periodo, la *Constantes* ha conservato i valori della solidarietà e lo spirito della cooperazione offrendo, ai Cernuschesi, ma non solo, un fattivo contributo per l'acquisto di una casa.

Costruire o sovvenzionare alloggi da cedere in proprietà ai soci, a prezzi decisamente inferiori a quelli di mercato, e alloggi da concedere in godimento, cioè in affitto, a canone moderato è stato, e continuerà ad essere anche per il futuro, il nostro obiettivo primario.

Gli edifici da noi costruiti, oltre ad aver consentito a circa tremila famiglie di veder concretizzata l'aspirazione ad avere una propria casa, hanno contribuito ad una crescita ordinata della nostra città.

Il nostro ringraziamento ed il nostro pensiero va a chi ci ha preceduto: ai soci fondatori, a tutti i consiglieri e sindaci che nel corso di questi sessant'anni hanno operato con autentico spirito di cooperazione. In particolare ricordiamo Agostino Pirola, presidente della cooperativa per 34 anni, del quale non vogliamo enumerare i molteplici meriti, ma ricordare il suo motto: *la cooperazione è nel cuore*. E citare un'iniziativa per la quale si è particolarmente adoperato: l'Oasi di Santa Maria, inaugurata nel settembre 1999 e illustrata nelle pagine seguenti.

In occasione del nostro 60° di attività, che festeggeremo domenica 22 giugno 2008, abbiamo pensato di affidare ad un'autorevole istituzione, l'Università Cattolica di Milano, l'incarico di realizzare una ricerca sulla "questione abitativa" nella nostra città. Ci auguriamo che possa costituire un utile contributo al dibattito su questo importante tema.

Il nostro passato sia di sprone per il futuro, che sarà certamente coerente con i nostri principi di mutualità. Con l'auspicata collaborazione dei pubblici amministratori, dei soci e degli amici della cooperazione ci impegneremo per continuare a perseguire i nostri scopi sociali.

Un ringraziamento particolare a coloro che hanno collaborato alla realizzazione della presente pubblicazione.

**Il Presidente del Consiglio d'amministrazione**  
Antonio Rigoldi

# In mezzo secolo

**N**ell'immediato secondo dopoguerra, a Cernusco, c'era la necessità di dare una casa a molte famiglie. Quest'esigenza fu avvertita, in modo particolare, dal sindaco, Mario Pirola, e dal prevosto di allora, don Claudio Guidali, che trovarono subito la disponibilità nel laicato cattolico più attivo socialmente.

Fu elaborato così, in poco tempo, un progetto basato sulla convinzione che il principio mutualistico, proprio dell'esperienza cooperativa, fondato sull'aiuto e il sostegno reciproco tra i soci, avrebbe consentito, anche a chi disponeva solo di pochi risparmi, di acquisire la proprietà della casa.

La cooperativa fu ufficialmente costituita il 21 giugno 1948 con lo scopo della "costruzione e ricostruzione ed eventuale acquisto di case popolari ed economiche. Potrà inoltre compiere tutte le operazioni previste dalla legge per l'edilizia popolare ed economica".

Le prime iniziative edilizie fecero affidamento in modo particolare sull'autofinanziamento con un incentivo alla raccolta del risparmio tra i soci e nel frattempo si ricercò la collaborazione a condizioni vantaggiose di professionisti per la progettazione.

L'attività della cooperativa fu subito indirizzata alla costruzione di nuovi alloggi da assegnare in proprietà ai soci, accompagnata da una serie di facilitazioni di carattere finanziario.

La cooperativa si impegnò poi a lottizzare aree con il trasferimento ai soci della proprietà del terreno, senza aggravio di spese, e a erogare aiuti finanziari per la costruzione in proprio.

Negli anni Sessanta fu realizzato il quartiere residenziale "Monsignor Claudio Guidali", nella omonima via, in centro città e con nuove tipologie edilizie, caratterizzate da finiture tecniche ed architettoniche di standard superiore a quelle normalmente adottate per l'edilizia popolare.

Nell'ambito del piano comunale di edilizia economico popolare, negli anni Settanta, alla cooperativa furono assegnati alcuni ampi lotti del nuovo quartiere "San Rocco", per la costruzione di alloggi e di edifici con funzioni commerciali e di servizio ai residenti.

A partire poi dalla metà degli anni '80 si iniziò pure la costruzione di alloggi da concedere in godimento (affitto) ai soci per rispondere così ai loro nuovi bisogni, soprattutto da parte dei giovani e degli anziani.

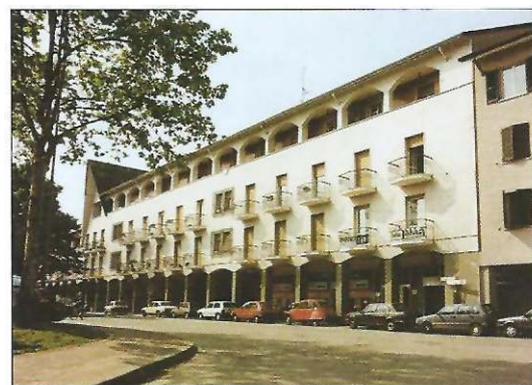
Sino ad oggi, abbiamo costruito o finanziato oltre tremila alloggi. E l'attività continua con l'entusiasmo e gli obiettivi di sempre.



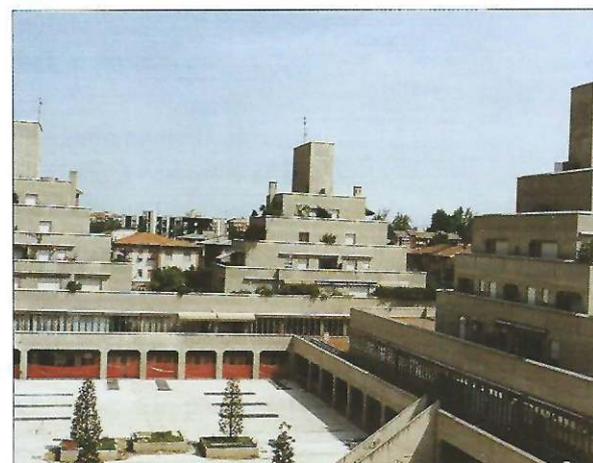
1950 - Il 1° Condominio costruito dalla nostra Cooperativa in via Manzoni 16



1955 / 1959 - Villaggio Battisti



1968 - Il 18° Condominio di piazza Gavazzi 2/12



1983 - Centro di quartiere, piazza Stefano Ghezzi

# Dal 1998 al 2008

**L**e statistiche ci dicono che in Italia, e anche a Cernusco, la casa in proprietà è un obiettivo ormai raggiunto dalla gran parte della popolazione, ma non per questo il bisogno di un alloggio è diventato meno importante.

La parte rimanente della popolazione, infatti, è quella più debole e, quindi, sono cittadini alla ricerca dei prezzi più bassi possibili per l'acquisizione o l'affitto di un alloggio.

La nostra attenzione si è concentrata, in questo ultimo decennio, su questi Cernuschesi.

Il nostro impegno è stato e continuerà ad essere orientato:

- a costruire case (sia nell'ambito di interventi di edilizia convenzionata che di edilizia privata);
- a costruire alloggi da assegnare in affitto, invitando, al riguardo, anche il Comune a mettere a disposizione delle aree già di sua proprietà per detti interventi e i nostri organismi rappresentativi provinciali e regionali a sollecitare iniziative legislative volte a favorire questo tipo di iniziativa;
- a intervenire in operazioni di recupero del patrimonio immobiliare; a creare occasioni di dialogo e collaborazione con le altre società cooperative presenti sul nostro territorio comunale, così da costituire un vero e proprio "movimento" capace di assolvere meglio alla sua funzione sociale;
- ad attivare un collegamento con istituzioni, enti, associazioni presenti in città, per costituire una rete sensibile e attenta ai bisogni della gente, in grado di dare risposte rapide e concrete a situazioni di emergenza, favorendo anche, là dove necessario, la nascita di nuove società cooperative;
- a diffondere la cultura cooperativa, come iniziativa d'impresa capace di dare risposte concrete, in termini di mutualità e solidarietà, ai bisogni della gente e a conservare la memoria storica dei luoghi e delle persone che hanno segnato il cammino della cooperazione cittadina.

Pur tra le difficoltà e le tensioni di un mercato immobiliare con prezzi in continuo rialzo e il ruolo marginale avuto, nell'ultimo decennio, dai piani di edilizia convenzionata, il nostro impegno non si è fermato, anche se la quantità di nuovi alloggi realizzati dalla "Constantes" può sembrare modesta, se paragonato a quelle dei periodi precedenti.

In questo scenario, ci sembra sia cresciuta la consapevolezza del ruolo importante che la cooperativa di abitazione può svolgere.

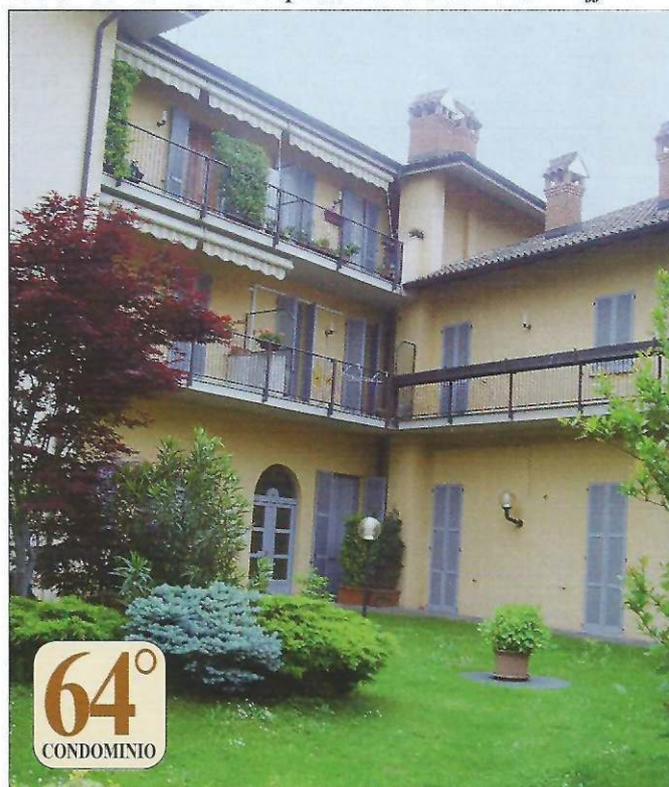


1998 - 62° Condominio di via Gorizia 12: 8 alloggi in affitto



1998 - 63° Condominio di via Gorizia 14: 56 alloggi

1998 - 64° Condominio di piazza Padre Giuliani 15: in affitto





**65°**  
CONDOMINIO

Via GOLDONI, 10

**Edilizia  
convenzionata:**

**27 alloggi**

## Dal 1948 al 2008:

Anno di realizzazione	Denominazione	Zona	N° Alloggi	N° Box
1950	1° Condominio	Via Manzoni, 16	15	-
1953	Villette Tupini	Via Ferrari - Carroccio	8	-
1953	2° Condominio	Via Marconi, 8 - 12	23	-
1955	3° Condominio	Via N. Sauro, 17 - 19	24	-
1957	4° Condominio	Via Adua 20 - 22	24	-
1957	1° Gruppo vill. schiera	Via Istria, 2 - 12	6	6
1958	5° Condominio	Via Adua, 16 - 18	24	-
1959	2° Gruppo vill. schiera	Via Istria, 14 - 24	6	6
1959	6° Condominio	Via Colombo, 3	32	-
1960	7° Condominio	Via Colombo, 1	32	-
1961/63	1° 2° 3° vill. abbinata	Via Zara, 5 - 15	6	6
1961	Cond. Ina - Constantes	Via Correggio, 1	18	-
1962	8° Condominio	Via Buonarroti, 17	24	-
1963	9° Condominio	Via Oberdan, 6 - 8	40	40
1964	10° Condominio	Via C. Ferrari, 23 - 25	12	12
1965	11° Condominio	Via Monza, 93	35	35
1965	12° Condominio	Via M. Bianchi, 32	35	35
1966	13° Condominio	Via d' Aragona, 2 - 4	16	16
1966	3° Gruppo a schiera e abb.	Via D'Azeglio - Elba	5	5
1966	4° Gruppo a schiera e abb.	Via Tripoli, 1 - 11, 2 - 4	10	10
1967	14° Condominio	Via Foscolo, 9 - 11	18	18
1967	15° Condominio	Via Dante, 16	23	23
1967/68	5° Gruppo vill. schiera	Via d' Aragona, 8 - 30	12	12

Anno di realizzazione	Denominazione	Zona	N° Alloggi	N° Box
1968	16° Condominio	Via Ariosto, 6 - 8	21	21
1968	17° Condominio	Via Verga, 8 - 10	21	21
1968	18° Condominio	Piazza Gavazzi, 2 - 12	15	15
		Via Mons. Guidali, 2	3	2
1969	19° Condominio	Via Balconi, 29 - 43	12	12
1969	20° Condominio	Via Mons. Guidali, 3	24	24
1969	21° Condominio	Via Mons. Guidali, 6	24	24
1970	22° Condominio	Via Mons. Guidali, 8	30	30
1970	23° Condominio	Via L. da Vinci, 11 - 13	30	30
1970	24° Condominio	Via L. da Vinci, 15 - 17	30	30
1970	6° Gruppo vill. schiera	Via Tintoretto - Giotto	6	6
1970	4° Vill. abbinata	Via Vespucci, 10	2	2
1970	25° Condominio	Via Trieste, 21	16	16
1970	26° Condominio	Via Gorizia, 8	8	8
1973	27° Condominio	Via Leopardi, 17	16	16
1973	28° Condominio	Via Sturzo, 6/A-B	30	30
1973	29° Condominio	Via Sturzo, 6/C-D	28	28
1973	34° Condominio	Via Balconi, 23 - 27	9	15
1973	36° Condominio	Via Gioberti/Manin	12	12
1973	5° Vill. abbinata	Via Carducci, 16 - 18	2	2
1974	31° Condominio	Via Sturzo, 6/G-H	28	28
1974	32° Condominio	Via Sturzo, 2	53	53
1974	35° Condominio	Via D' Annunzio, 3	6	6
1974	37° Condominio	Via D' Aragona, 5 - 15	18	22
1975	30° Condominio	Via Sturzo, 6/E-F	30	30
1975	Cond. Gescal/Constantes	Via Don Milani, 2/A-B	28	28
1975	33° Condominio	Via Don Sturzo, 10/A-B-C-D	45	45
1975	38° Condominio	Via Don Sturzo, 1/A-B	28	28
1975	39° Condominio	Via Don Sturzo, 3/A-B	28	28
1976	40° Condominio	Via Pontida, 12/A-B	28	28
1976	41° Condominio	Via Don Sturzo, 5/A-B	28	28

# 66°<sup>o</sup>

## CONDOMINIO

Via Alla  
CASTELLANA, 11/13

Edilizia  
convenzionata:

5 palazzine  
60 alloggi



# oltre 3000 alloggi

Anno di realizzazione	Denominazione	Zona	N° Alloggi	N° Box
1977	42° Condominio	Via Pontida, 14/A-B-C-D	45	45
1977	43° Condominio	Via Pontida, 19/A-B	28	33
1978	44° Condominio	Via Pontida, 19/C-D	28	33
1978	45° Condominio	Via Pontida, 19/E-F	28	33
1979	46° Condominio	Via Don Milani, 9/A-B	28	28
1980	47° Condominio	Via Don Milani, 9/C-D	28	28
1981	48° Condominio	Via Don Milani, 9/E-F	28	28
1982	49° Condominio	Via Barnabiti, 1/7 + negozi	11 2	15 -
1983	50° Condominio	Via Aquileia, 1 Via Cadore, 46	16 16	16 16
1983	Box 2° Condominio	Via Marconi, 8 -	23	-
1983	Centro Quartiere EST	Via Corridoni, 34 P.zza Stefano Ghezzi + negozi + uffici	7 8 6	- 20 -
1983	52° Condominio	Via L. da Vinci, 55/E-F-G	24	24
1984	52° Condominio	Via L. da Vinci, 55/A-B-C-D	28	28
1984	Centro Quart. NORD	Via Pontida, 7/11 P.zza Stefano Ghezzi + negozi + uffici	14 8 15	- 46 -
1985	53° Condominio	P.zza Padre Giuliani, 2/D-E	19	19
1985	Centro Cooperativo	Piazza Matteotti, 8 + uffici + negozi + assoc.	14 11 2 5	10 - - -
1987	CE/18 - Marcelline (54°) + Centro polifunzionale "Sacer 2000"	Via Marcelline 37/41	27	35

Anno di realizzazione	Denominazione	Zona	N° Alloggi	N° Box
1988	51° Condominio	Via Buonarroti, 47 palazzina A/B palazzina C/D/E	10 44	10 47
1989	55° Condominio	Via Buonarroti 32/A-B-C-D palazzina A palazzina B/C palazzina D	12 16 12	68 - -
1990	56° Condominio	Via Fatebenefratelli 21/A-B appartamenti negozi	18 4	23 -
1991	57° Condominio	Via G. Penati, 8/A-B	12	12
1994	58° Condominio	P.zza Salgari, 1/11 appartamenti negozi supermercato	39 5 1	- - 58
1994	59° Condominio	Via M. Serao, 3	16	16
1997	60° Condominio	Via Buonarroti, 41	73	105
1997	61° Condominio	Via Volta 12/14 "VIGNATE"	20	20
1998	62° Condominio	Via Gorizia	8	8
1998	63° Condominio	Via Gorizia	56	64
1998	P.R. P.za Giuliani (64°)	P.za Giuliani appartamenti negozi istituto bancario	19 4 1	- - 62
2005	65° Condominio	Via Goldoni, 10	27	41
2005	66° Condominio	Via Castellana, 11/13	60	86
<b>Totale Costruzioni realizzate</b>			<b>2010</b>	<b>2016</b>
<b>Soci sovvenzionati</b>			<b>1039</b>	<b>950</b>
<b>Totali</b>			<b>3049</b>	<b>2966</b>

# La Festa del 50°

**L**e iniziative organizzate per festeggiare il 50° di attività della nostra cooperativa sono state tante. Si è iniziato sabato 20 giugno, con la Messa in chiesa prepositurale, alle ore 18.30, celebrata dal Prevosto, don Luigi Caldera.

I soci e gli amici della "Constantes" si sono quindi ritrovati al teatro Agorà, dove il presidente, Agostino Pirola, ha velocemente tracciato un bilancio del mezzo secolo di attività della cooperativa. Poi sono state consegnate le medaglie e le pergamene agli amministratori e i sindaci che si sono succeduti nell'arco degli anni negli organi sociali della cooperativa. Dopo il rinfresco, il *Gruppo della Martesana*, ha rappresentato "Lungo la strada, quella chiesa...": una breve storia di Cernusco, vista come un viaggio attraverso quadri, avvenimenti e personaggi che hanno segnato la vita della nostra cittadina.

È seguito poi il viaggio di quattro giorni a Roma, con la partecipazione all'udienza generale del Papa, in piazza San Pietro. Grande la soddisfazione per i 150 Cemuschesi presenti - mercoledì 24 giugno 1998 - che hanno potuto veder da vicino e ascoltare Giovanni Paolo II.

È stata poi pubblicata una riedizione critica del libro "Santa Maria in Cernusco" di monsignor Luigi Ghezzi, ma soprattutto costruita e donata l'Oasi di preghiera.



*Giovanni Paolo II saluta il Presidente della "Constantes", Agostino Pirola, al termine dell'udienza del 24/6/1998*



*Roma, i soci in piazza San Pietro*

*Roma, i soci in piazza San Giovanni in Laterano*



# L'Oasi di preghiera

**D**omenica 26 settembre 1999 il cardinale Carlo Maria Martini, arcivescovo di Milano, ha inaugurato l'Oasi di preghiera accanto al Santuario di Santa Maria, lungo il naviglio Martesana, donata, in occasione del nostro 50° di attività, alla Parrocchia Santa Maria Assunta. Una costruzione da alcuni sognata e da noi intrapresa.

L'Oasi di preghiera è in grado di accogliere pellegrini in visita alla chiesa che troveranno in questo edificio una grande sala per riunioni, tre locali per incontri, servizi e un refettorio con annessa cucina. L'edificio, di due piani fuori terra, occupa una superficie di circa 500 mq e in questo nuovo fabbricato è integrata la casa del custode.

L'Oasi è stata progettata con particolare attenzione all'architettura del santuario che, di semplice fattura, non doveva passare in secondo piano rispetto al nuovo edificio che si può definire accessorio. Il collegamento con il santuario è stato così ideato molto leggero, infatti il percorso coperto che delimita il cortile principale dell'Oasi predilige le parti vuote a quelle piene e forma il classico chiostro che caratterizza i luoghi di preghiera solitamente adiacenti ai santuari. Unico elemento in muratura aggiunto alla chiesa è il piccolo porticato con archi a tutto sesto che funge da cerniera, tra santuario e Oasi, e garantisce il collegamento orizzontale tra i due fabbricati.

I materiali utilizzati in questa nuova costruzione sono tutti molto semplici; l'uso del legno mette in risalto gli elementi di copertura, che abbinati al granito e al porfido, sono parte fondamentale del chiostro, che permette di passare dal santuario all'Oasi senza uscire sul sagrato, rimasto inalterato nella sua conformazione.

Il presidente della "Constantes", Antonio Rigoldi, nel presentare l'Oasi al cardinal Martini, ha detto che "il Santuario di Santa Maria è nel cuore di tutti i cernuschesi, senza distinzione di parrocchia. La cooperativa che, nel corso della sua cinquantennale attività, ha dato un'abitazione a circa 3.000 famiglie cernuschesi, ha ritenuto di dover contribuire a costruire anche *una casa dello spirito*, richiamo al bisogno di spiritualità proprio di ogni uomo." E ha poi aggiunto: "In questa circostanza non posso non ricordare Agostino Pirola, presidente della nostra cooperativa per 34 anni e deceduto il 21 giugno 1999. Non ha potuto, purtroppo, vedere completata quest'Oasi, alla quale teneva in modo particolare e per la quale si era tanto adoperato. Sono però sicuro che anche lui oggi è comunque presente qui tra noi."



*Veduta suggestiva dal campanile del Santuario*



*Il Cardinale Carlo Maria Martini, Arcivescovo di Milano, ha benedetto e inaugurato l'Oasi il 26 settembre 1999*



*Il chiostro*



*Una costruzione immersa nel verde*

# Festa provinciale della Cooperazione

**C**ernusco cuore della cooperazione. Infatti, “Si dice Cernusco sul Naviglio e si pensa subito alle cooperative, alle nostre cooperative, che hanno disegnato questa città, che hanno dato e continuano a dare abitazioni, negozi, servizi, possibilità di integrazione sociale e di inserimento lavorativo ai suoi cittadini. Cernusco sul Naviglio rappresenta uno dei massimi esempi di come la cooperazione sia capace di costruire una città realmente attenta ai bisogni dei suoi cittadini, una città a dimensione umana”. Questo è quanto ha affermato Aldo Sironi, presidente dell’Unione Provinciale di Milano di Confcooperative, l’associazione nazionale di rappresentanza, assistenza, tutela del movimento cooperativo significativamente presente nell’area milanese con 830 cooperative aderenti, oltre 90.000 soci e 12.000 occupati. La Festa - che si è tenuta nella nostra città dal 19 al 21 settembre 2003 - è stata un’occasione di incontro per tutti i Cernuschesi con le diverse realtà cooperative, alla scoperta o riscoperta di un modo di fare attento ai valori della mutualità e della solidarietà. Il tutto in un’atmosfera gioiosa e familiare.

Cernusco per tre giorni è stata quindi il cuore della cooperazione milanese. Un cuore che vuol continuare a battere, nonostante tutto! Con la riforma del diritto societario, si sono aperte nuove potenzialità per le cooperative che accettano la sfida ad esercitare con rigorosa coerenza la loro funzione sociale e l’attività mutualistica.

La Festa ha registrato un grande successo di pubblico, agevolato anche dalle ottime condizioni climatiche, che ha apprezzato i convegni sulla casa e sul commercio, il concerto delle cinque bande musicali e i vari stand delle cooperative. Vivo interesse hanno riscosso la mostra sulla Cappella degli Scrovegni di Padova, con le visite guidate, e i due concerti serali: al sabato con Andrea Mirò ed Enrico Ruggeri (migliaia di persone hanno riempito il Parco Trabattoni) e la domenica con i Nuovi Angeli.

Senza dimenticare la presenza di Monsignor Giovanni Giudici, vicario generale della Diocesi di Milano, che ha presieduto una solenne celebrazione eucaristica.

La Festa, nel suo insieme, è stata una testimonianza della vitalità e vivacità dell’esperienza cooperativa nei diversi settori di attività. Un patrimonio di valori, di risorse e di persone che, per quanto riguarda la nostra città, ne hanno scritto in positivo la storia più recente.



*Concerto delle Bande musicali*



*In visita alla mostra “Cappella degli Scrovegni” di Padova*



*La mostra sugli antichi cortili cernuschesi*



*Enrico Ruggeri in concerto*

# Centro della Cooperazione cernuschese

**N**el 1986 si conclusero i lavori di ristrutturazione dell'immobile di piazza Matteotti 8, che ora riunisce il nucleo più antico delle esperienze cooperative cernuschesi di ispirazione cattolica.

I consigli d'amministrazione della Nuova Cooperativa Agricola Cernuschese e della Cooperativa Edificatrice Constantes decisero di impegnarsi insieme per realizzare un *Centro della cooperazione* che fosse sicuro punto di riferimento per un'azione sociale ancora più incisiva, tempestiva ed unitaria.

Una ristrutturazione fatta dalla "Constantes" e coerente con gli interventi che negli anni Ottanta attuò, in centro storico, l'amministrazione comunale.

Oltre alla nostra sede e a quella della Nuova Cooperativa Agricola Cernuschese, alla residenza e agli spazi commerciali, vi si ritrovano iscritti e simpatizzanti dell'AVIS, del CAI, dell'Associazione "Amici di Lourdes", di alcuni partiti e di altri enti.



*Piazza Matteotti, "cuore" della cooperazione cernuschese*



*Il "Condominio Marcelline" davanti alla chiesa prepositurale*



# Alloggi in affitto

**L**a nostra cooperativa ha anche alloggi, con relative cantine e box o posti auto, da assegnare in godimento: offrendo così, soprattutto a giovani coppie e persone anziane, la possibilità di utilizzare un appartamento in affitto, in attesa o nell'impossibilità di chiederne l'assegnazione definitiva in proprietà.

Gli alloggi in affitto sono una settantina. Per i prossimi anni, si intende ulteriormente ampliare l'offerta di alloggi in godimento, a canoni moderati, e per questo abbiamo già allo studio alcune proposte concrete per costruire nuovi alloggi.

# Le prossime costruzioni

**C**'è all'orizzonte una nuova sfida che la nostra cooperativa è pronta ad affrontare: costruire case ecologiche, come è ormai sempre più richiesto da chi è attento alla dimensione ecologica, sociale ed economica dell'abitare.

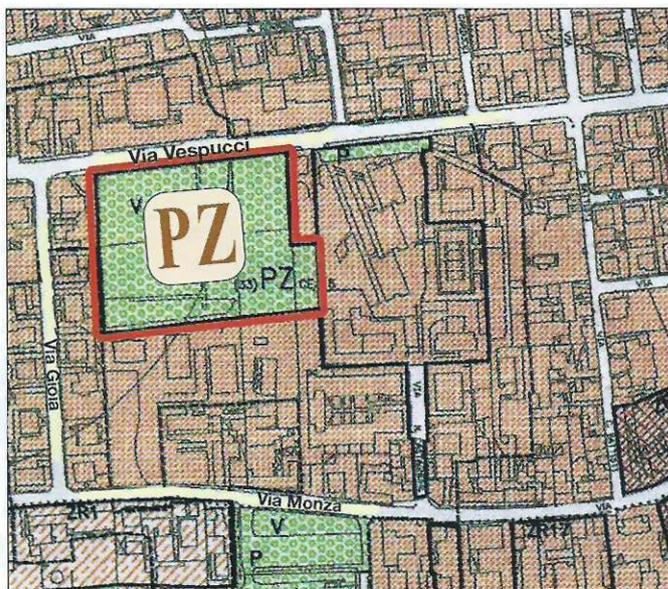
La casa ecologica richiede un investimento iniziale maggiore rispetto ad un intervento tradizionale, ma è anche vero, che alcune scelte che inizialmente possono essere più costose sono ripagate nel medio e lungo termine grazie ai vantaggi economici legati alla gestione quotidiana dell'edificio.

**Riscaldamento:** il maggior isolamento delle murature con materiali naturali, l'uso di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura (panelli radianti), di pannelli solari per la produzione di acqua calda, di sistemi centralizzati di produzione di calore ad alta efficienza ma con valvole di controllo in ciascun alloggio e di vetri ed infissi ad alte prestazioni energetiche assicurano un sicuro risparmio.

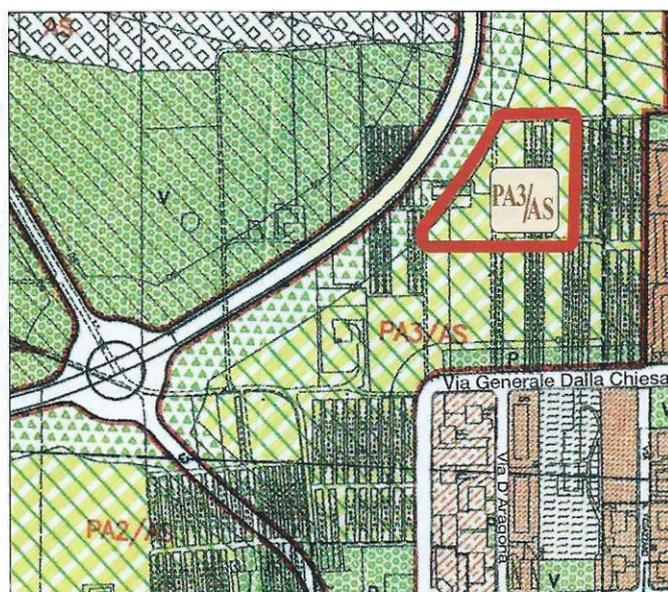
**Elettricità:** l'uso di sistemi di illuminazione a basso consumo, la corretta disposizione delle finestre per un migliore sfruttamento della luce naturale e l'uso di pannelli fotovoltaici per produrre energia elettrica, consentono un taglio sulla bolletta elettrica. Inoltre, l'uso di murature ad alta inerzia termica permette di raffrescare senza condizionatori facendo crescere il risparmio di energia elettrica.

**Acqua:** l'uso di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile e il recupero delle acque piovane e di quelle grigie, trattate e riutilizzate per usi sanitari, comportano un altro significativo risparmio. Per il settore edilizio pensare con una logica di costo globale (considerando cioè i costi diretti di gestione ed i costi esterni sulla collettività), non limitandosi al solo costo iniziale di investimento, è pratica rara e richiede un processo culturale e nuovi strumenti a garanzia del consumatore come, per esempio, la certificazione energetica. Che recenti normative hanno ormai reso obbligatorio.

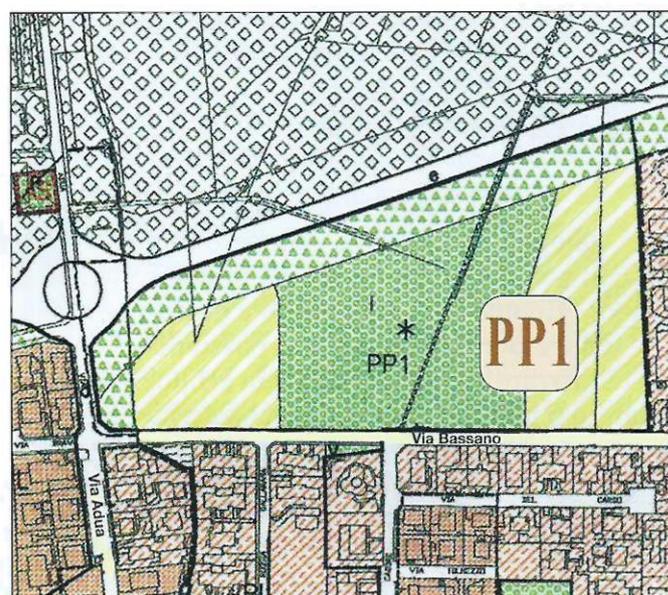
La bioedilizia considera diversi aspetti dell'abitare, e in particolare della dimensione ecologica, di quella sociale e di quella economica. Una casa ecocompatibile, dunque, per essere tale non deve solo contenere i consumi o utilizzare energie pulite, ma anche tenere conto dell'ambiente in cui sorge e degli uomini che ci vivono. È questo, per una cooperativa come la nostra, che deve fare la differenza.



*PZ di via Vespucci*



*PA3/AS di via Generale Dalla Chiesa*



*PP1 di via Bassano: la volumetria di nostra competenza è di circa 9.500 mc (per una quarantina di alloggi)*

**PZ**  
**C.I.M.E.P.**

**Via VESPUCCI**



**Edilizia residenziale  
convenzionata:**

**50 alloggi**

**PA3**  
**AS**

**Via Generale  
DALLA CHIESA**



**Edilizia residenziale:**

**50 alloggi**



## Il Consiglio di amministrazione

La cooperativa è amministrata da un consiglio d'amministrazione composto da un numero di consiglieri variabile da tre a undici, eletti dall'assemblea ordinaria dei soci, che ne determina di volta in volta il numero.

Gli amministratori non possono essere nominati per un periodo superiore a tre esercizi e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio dell'ultimo esercizio della loro carica.

Il consiglio elegge nel suo seno il presidente ed il vice-presidente, qualora non vi provveda l'assemblea.

Il consiglio d'amministrazione è investito dei più ampi poteri per la gestione della cooperativa, esclusi solo quelli riservati all'assemblea dalla legge.

Nella foto in basso, i componenti dell'attuale consiglio d'amministrazione della "Constantes", eletti nel maggio 2007, da sinistra: Luca Galbiati, Simone Sangalli, Francesco Marcaletti, Emanuele Tebaldi, Luigi Frigerio, Maurizio Comi (vice presidente), Antonio Rigoldi (presidente) Fabio Cordini, Antonio Bacuzzi, Antonio Monti e Matteo Fossati.



La sede sociale della "Constantes"



La sala riunioni del consiglio d'amministrazione nella sede sociale di piazza Matteotti 8



CONSTANTES

60 *Ricerca*

LA QUESTIONE  
ABITATIVA E LE  
STRATEGIE  
FAMIGLIARI  
NELL'ACCESSO  
ALLA PRIMA CASA

*Una ricognizione  
nel Comune di  
Cernusco sul Naviglio*

A rectangular inset image showing a detailed aerial view of a city grid, likely Cernusco sul Naviglio, with streets and buildings visible. The image is in grayscale and has a slightly textured appearance.

*A cura del  
Dipartimento di Sociologia  
dell'Università Cattolica  
del Sacro Cuore di Milano*



# INTRODUZIONE

**N**ell'ambito delle attività celebrative per il 60° anniversario dalla sua costituzione, la Cooperativa Edificatrice Constantes ha incaricato il Dipartimento di Sociologia dell'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano di realizzare una ricerca sulle modalità con le quali si pone oggi, a partire da quali condizioni e con quali caratteristiche, una questione abitativa nella città di Cernusco sul Naviglio, in ragione delle mutate caratteristiche urbane assunte dal territorio e alle nuove esigenze espresse dai suoi abitanti.

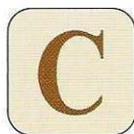
L'indagine, compiuta nei primi mesi del 2008, si è articolata in tre fasi principali:



una ricognizione sulla struttura demografica e abitativa della città di Cernusco sul Naviglio realizzata a partire dalle basi dati statistiche disponibili in materia e attenta in particolare a ricostruire le fasi di sviluppo dei fenomeni in oggetto;



una ricostruzione delle fasi di sviluppo dell'edilizia residenziale a Cernusco, nonché una lettura delle dinamiche più recenti, ottenuta attraverso la conduzione di alcune interviste a testimoni privilegiati che, in ragione del ruolo ricoperto attualmente o nel recente passato, anche a livello istituzionale, in qualità di attori significativi del territorio in rapporto ai temi oggetto di indagine potessero fornire chiavi interpretative qualificate dei mutamenti in atto;



la realizzazione di interviste a giovani famiglie di origine cernuschese finalizzate alla lettura dei percorsi di transizione all'indipendenza abitativa (prima casa) e alle problematiche a questi connesse.

Nelle pagine che seguono, i capitoli lungo i quali si struttura il presente rapporto danno conto degli esiti degli approfondimenti svolti nelle tre fasi di indagine.



## 1. Elementi statistici di analisi della struttura demografica e dell'offerta abitativa

Lo studio delle caratteristiche e dell'evoluzione strutturale e quantitativa degli edifici residenziali e delle abitazioni costruite a Cernusco viene proposta, nel presente capitolo, parallelamente alla disamina delle trasformazioni demografiche e familiari che hanno interessato il territorio cittadino.

Nel fare questo ci si è serviti delle informazioni di fonte Istat relative al 13° e 14° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni integrandole, per quanto possibile, con i dati più recenti.

Ne emerge un quadro certamente particolareggiato che sconta, tuttavia, la ineliminabile carenza di informazioni aggiornate sul patrimonio abitativo cernuschese.

Si tratta, ad ogni modo, di un difetto che non impedisce di cogliere i tratti essenziali della relazione intercorrente tra capacità di produzione edilizia e domanda abitativa conseguente ai mutamenti della popolazione e dei nuclei familiari.



## 1.1 Evoluzione della popolazione e mutamento nelle tipologie familiari

Secondo i dati più recenti resi noti dall'Istat, al 31 Dicembre 2006 risiedono nel territorio comunale di Cernusco sul Naviglio 29.352 abitanti, suddivisi in 12.086 famiglie.

Il confronto con la rilevazione del 14° Censimento mostra con chiarezza che anche nell'ultimo lustro nella realtà locale, come nel resto del territorio nazionale, è proceduto ulteriormente il processo di nuclearizzazione delle famiglie, quale prodotto di una crescita del totale dei residenti inferiore per intensità all'incremento del numero dei nuclei familiari: rispetto al 2001, il numero complessivo di abitanti è infatti aumentato dell'8,8% da 26.958 unità, mentre le famiglie hanno fatto registrare un differenziale positivo pari al 15,0%; la media di componenti per ciascun nucleo familiare è, di conseguenza, diminuita da 2,52 a 2,43 persone. Estendendo l'intervallo di comparazione ai tre decenni antecedenti è possibile

cogliere in modo più preciso la portata e le modalità di queste trasformazioni: in particolare, tra il 1981 e il 1991 la riduzione del numero medio di componenti per famiglia (da 3,1 a 2,8) ha preso forma in uno scenario segnato dalla crescita del totale dei residenti (da 24.962 a 27.160 persone, +8,8%); nel periodo successivo la numerosità media dei nuclei familiari si è ulteriormente ridotta (da 2,8 a 2,5), questa volta a fronte però di un calo anche entro la popolazione complessiva (da 27.160 a 26.958 persone) (Tabella 1).

Scendendo nel livello di analisi in merito alle tipologie familiari, secondo gli ultimi dati censuari la quota di nuclei unipersonali è pari al 22,1% del totale, di cui la massima parte non in coabitazione (2.289 su 2.320); all'estremo opposto le famiglie composte da almeno 5 persone costituiscono il 3,6% del totale.

Rispetto alla fotografia scattata dall'Istat nel 1991 quello che si osserva è il dimezzamento della quota di famiglie numerose – che infatti costituivano il 7,2% del totale – e la netta crescita dei nuclei composti da una sola persona (+5 punti, dal 16,9%).

Da una differente angolatura, il confronto con il quadro provinciale indica piuttosto, da un lato, che entrambe le tipologie in esame risultano meno diffuse a livello comunale – la loro quota relativa nel panorama milanese vale rispettivamente il 28,0% e il 3,8%; dall'altro lato che a Cernusco risultano sovrarappresentate le tipologie familiari composte da tre (25,3% verso 22,3%) e da quattro (18,6% verso 15,8%) persone; ciò a riprova della relativa affinità dei mutamenti socio-demografici avvenuti su scala locale rispetto ai fenomeni registrati nell'area metropolitana.

La disamina del bilancio demografico dei primi anni del nuovo millennio rivela che il saldo positivo osservato nei livelli di popolazione si lega certamente alle dinamiche naturali – ovvero al numero superiore di nascite rispetto ai decessi – ma in misura più consistente è dovuto al rapporto tra iscrizioni e cancellazioni anagrafiche.

In specie, i dati riportati nella (Tabella 2) evidenziano che il saldo naturale complessivo del periodo (1 Gennaio 2002 – 31 Dicembre 2006) è di 244 persone.

A fronte di questo, il saldo dovuto ai trasferimenti anagrafici vale ben 2.117 unità, quale conseguenza di 5.872 nuove iscrizioni – per i due terzi da altri comuni italiani – e di 3.458 cancellazioni, per la massima parte (92,1%) per altri comuni.

Il differenziale tra iscrizioni e cancellazioni da e per l'estero è pari a 514 residenti aggiuntivi, ovvero circa un quarto del totale del saldo migratorio e per altri motivi.

**Tabella 1: Numero di abitanti e di famiglie anagrafiche, per anno, 1971-2006**

	1971*	1981*	1991*	2001*	2003	2004	2005	2006
Abitanti	21.596	24.962	27.160	26.958	28.067	28.687	29.015	29.352
Famiglie anagrafiche	6.131	7.846	9.351	10.510	11.128	11.442	11.862	12.086
Media compon. per famiglia	n.d.	3,1	2,8	2,5	2,5	2,5	2,4	2,4

\* Popolazione residente ai censimenti

Fonte: Elaborazione su dati Istat

**Tabella 2: Bilancio demografico del Comune di Cernusco sul Naviglio (2002-2006)**

	Popolazione al 31/12	Saldo Naturale	Iscritti da altri comuni	Iscritti dall'estero	Altri iscritti	Cancellati per altri comuni	Cancellati per l'estero	Altri cancellati	Saldo migratorio e per altri motivi
<b>2006</b>	29.352	103	978	128	8	794	41	45	234
<b>2005</b>	29.015	44	1.084	94	5	829	31	39	284
<b>2004</b>	28.687	88	933	202	123	682	37	7	532
<b>2003</b>	28.067	-33	625	159	116	607	25	29	239
<b>2002</b>	27.861	42	886	101	430	546	36	7	828
<b>Totale</b>	-	<b>244</b>	<b>4.506</b>	<b>684</b>	<b>682</b>	<b>3.458</b>	<b>170</b>	<b>127</b>	<b>2.117</b>

Fonte: Elaborazione su dati Istat

Se dunque sono principalmente i flussi interni di popolazione a sostenere la dinamica demografica intervenuta a livello comunale, non va comunque sottovalutato il ruolo esercitato – entro questi come pure entro i movimenti anagrafici dall'estero – dai cittadini di nazionalità straniera, la cui consistenza numerica è pressoché raddoppiata tra il 2002 e il 2006, da 500 a 986 unità.

Nonostante questo incremento considerevole, occorre comunque ricordare che l'incidenza dell'immigrazione straniera sul totale dei residenti rimane comunque su valori decisamente contenuti (3,4%), specie se rapportati a quelli registrati nella media provinciale (8,2%).

A seguito di questi andamenti, che indicano dunque una sostanziale stabilità demografica nel corso dell'ultimo biennio, la densità abitativa si assesta nel 2007 sul valore di 2.204 persone per kmq, in linea con quelli rilevati in altri centri di medie dimensioni, ma decisamente inferiore a quelli dei comuni della prima cintura metropolitana. La densità della popolazione residente è comunque cresciuta in modo considerevole nei decenni più recenti: invero, fatto salvo un periodo di assestamento tra il 1991 e il 2001, è passata da 1.621 abitanti per kmq nel 1971 a 1.874 nel 1981 a 2.024 nel 1991 in ragione della dispersione della popolazione milanese su buona parte del territorio provinciale.

La scomposizione dei residenti per classe di età (Tabella 3), su base diacronica, mette in luce come negli ultimi tre decenni la popolazione sia andata incontro a un evidente processo di invecchiamento.

Tra il 1982 e il 2007 il numero complessivo dei residenti è infatti aumentato di più di 4 mila unità (+16,9%), ma in ragione della contrazione intervenuta nelle fasce gio-

vanili e della parallela crescita delle classi di età adulte e, soprattutto, anziane.

Nel dettaglio, i giovani di età inferiore ai 15 anni sono diminuiti, in termini assoluti, da 5.388 a 4.230 unità (-21,5%), giungendo a rappresentare meno di un sesto della popolazione (14,4%); il decremento relativo è stato ancora più consistente tra i 15-24enni (-35,5%), la cui quota sul totale della popolazione si è, conseguentemente, quasi dimezzata, dal 14,8% all'8,2%.

A fronte di una lieve crescita dell'aggregato dei 25-34enni (+3,4%) – tradottosi peraltro, a motivo del mutamento complessivo della struttura anagrafica, in un calo del relativo impatto sulla popolazione (dal 14,6% al 12,9%) – e di un discreto incremento dei 35-54enni (+28,0%), sono piuttosto le fasce degli over 55enni a far registrare gli aumenti più corposi: i 55-64enni passano da 2.150 a 3.961 unità (+84,2%), ovvero dall'8,6% al 13,5% della popolazione residente; il numero degli over 65 raddoppia, anche in termini di quota relativa (dal 9,5% al 17,9%); la consistenza dei grandi anziani quintuplica, sicché gli stessi giungono, nel 2007, a costituire circa il 2% della popolazione residente entro i confini comunali.

In linea con queste variazioni strutturali, nel passaggio tra i due censimenti, l'indice di vecchiaia – che misura, come risaputo, il rapporto tra gli over 65enni e i giovani di età inferiore ai 15 anni – è cresciuto da 93,5 a 130,1; l'indice di dipendenza, che rileva invece l'impatto della quota di giovani e anziani rispetto al totale della popolazione in età lavorativa, è passato da 31,9 a 42,6, facendo segnare, dunque, un incremento ragguardevole.

**Tabella 3: Popolazione residente, per classe di età e anno, 1982-2007**

Al 01/01	1982	% di colonna	1991	% di colonna	2001	% di colonna	2007	% di colonna	2007 vs. 1982
<b>&lt;15</b>	5.388	21,5%	3.820	14,1%	3.511	13,0%	4.230	14,4%	-21,5%
<b>15-24</b>	3.727	14,8%	4.458	16,4%	2.743	10,2%	2.405	8,2%	-35,5%
<b>25-34</b>	3.674	14,6%	4.146	15,3%	4.294	15,9%	3.800	12,9%	3,4%
<b>35-44</b>	4.101	16,3%	4.261	15,7%	4.215	15,6%	5.248	17,9%	28,0%
<b>45-54</b>	3.563	14,2%	4.122	15,2%	4.010	14,9%	3.946	13,4%	10,7%
<b>55-64</b>	2.150	8,6%	3.275	12,1%	3.787	14,0%	3.961	13,5%	84,2%
<b>over 64</b>	2.390	9,5%	2.792	10,3%	3.953	14,7%	5.247	17,9%	119,5%
<b>over 84</b>	109	0,4%	275	1,0%	469	1,7%	515	1,8%	372,5%
<b>Totale</b>	<b>25.102</b>	<b>100,0%</b>	<b>27.149</b>	<b>100,0%</b>	<b>26.982</b>	<b>100,0%</b>	<b>29.352</b>	<b>100,0%</b>	<b>16,9%</b>

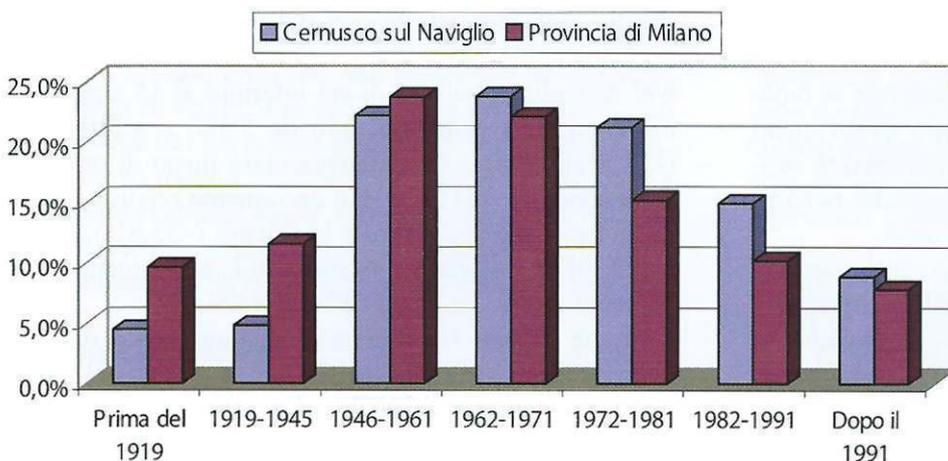
Fonte: Elaborazione su dati Istat

## 1.2

## Il patrimonio edilizio e abitativo

Il parco edilizio cernuschese risulta composto per la gran parte da edifici residenziali costruiti nel secondo dopoguerra, in particolare a cavallo tra i primi anni cinquanta e la fine degli anni sessanta, ovvero la fase del c.d. boom economico (Figura 1).

**Figura 1: Edifici ad uso abitativo, per epoca di costruzione**



Fonte: Elaborazione su dati Istat – Censimento 2001

Su un totale di 2.402 fabbricati a uso abitativo censiti nel 2001 quasi la metà (45,8%) è stata costruita tra il 1946 e il 1971, con una coda di produzione edilizia protrattasi lungo tutti gli anni settanta, periodo in cui è stato innalzato un ulteriore quinto (21,1%) degli edifici residenziali disponibili sul territorio comunale.

Nelle due decadi successive il patrimonio abitativo si è arricchito di altri 570 edifici (23,7%), costruiti in prevalenza nel corso degli anni ottanta.

L'accostamento con i dati degli altri comuni della Provincia di Milano mette in luce che Cernusco si situa ai livelli più bassi della graduatoria in quanto a quota degli edifici residenziali costruiti nel periodo pre-bellico (9,2%), succeduta solamente da altri comuni della prima cintura metropolitana; per contro si posiziona a livello mediano in quanto a edificato negli anni cinquanta e sessanta e nei decenni più recenti.

È dunque facile presumere, in mancanza di dati specifici, che il patrimonio edilizio sito entro i confini comunali si caratterizzi, nella media provinciale, per un buon livello qualitativo e di conservazione.

La peculiarità della realtà comunale si coglie altresì, e forse in modo più evidente, dallo studio della struttura qualitativa degli edifici a uso residenziale.

Con riguardo al primo indicatore, vale a dire il numero dei piani fuori terra, Cernusco rivela infatti una discreta quota, e pari circa ai due terzi del totale (64,9%), di edi-

fici di al massimo due piani, con ciò presentando un profilo per molti versi – specie per la quota di edifici a più di quattro piani fuori terra – differente dai comuni limitrofi, a maggiore tensione abitativa, e invece molto più simile ai territori della Brianza e in genere ai centri più lontani dall'area metropolitana.

A questo dato si ricollegano, inoltre, le statistiche relative al numero degli interni, da cui si evince come in ambito locale vi sia una percentuale abbastanza elevata, e

comunque superiore alla media provinciale, di stabili composti da un numero inferiore o uguale a quattro unità abitative (74,3%) e, di converso, un numero alquanto contenuto di edifici composti da più di 16 interni (7,8% rispetto all'11,9% provinciale).

Se dunque la nuova produzione edilizia ad uso abitativo si è sviluppata a un ritmo decrescente rispetto a quanto occorso negli anni sessanta e settanta – la fase di massima espansione – è vero comunque che i margini di crescita potenziale si vanno riducendo, a motivo della diminuzione del suolo urbanizzabile.

Come si evince infatti dalle analisi compiute dal Centro Studi Pim, già sul finire degli anni novanta la quota di territorio provinciale occupato da funzioni urbane era pari al 34% del totale, con una crescita che, stando a quanto disposto dagli strumenti urbanistici locali, sarebbe stata pari a un ulteriore 25% nel decennio in corso.

Il consumo di suolo, progredito negli anni novanta anche mediante interventi di trasformazione del tessuto urbano (dismissioni industriali e conseguenti riconversioni) e non più solamente grazie a processi di espansione, ha così superato il 70% della superficie complessiva a Milano e nei comuni collocati entro la prima fascia, fermandosi alla classe precedente (tra il 55% e il 70%) nei territori di Rho, Monza e Cernusco.

In questo scenario, la peculiarità di Cernusco sembra essere relativa alla percentuale di suolo urbanizzato destinato ad attività economiche, valutabile tra il 20% e il 25% e più contenuta di quella osservata nella media di molti dei comuni limitrofi<sup>1</sup>.

A un diverso livello di analisi, nel territorio comunale nel 2001 sono state censite 10.994 abitazioni.

Delle stesse il 13,5% si caratterizza per un'epoca di costruzione successiva al 1991, contro una media provinciale pari all'8,5%, mentre solo il 7,2% (19,8% su scala milanese) risulta edificato nel periodo anteriore al secondo conflitto mondiale. Volendo, poi, studiare il lasso temporale intercorrente tra questi due periodi, vale la

<sup>1</sup>Centro Studi Pim, *La mappa dei cambiamenti socio-economici e territoriali nella regione urbana milanese*, Argomenti e Contributi, Gennaio 2003.

pena di rimarcare come gran parte del patrimonio abitativo cernuschese sia stato edificato successivamente al 1962: 24,9% tra il 1962 e il 1971 e il 22,7% nella decade seguente; per contro, circa la metà delle abitazioni disponibili nella provincia (48,1%) ha un'epoca di costruzione compresa tra il 1946 ed il 1971. (Tabella 4).

Se consideriamo, in aggiunta, i tassi di incremento del patrimonio abitativo – misurati fissando quale indice di comparazione il dato registrato nel 1945 – si nota che il numero complessivo delle abitazioni edificate è progredito a ritmi molto più sostenuti nella realtà locale che non a livello provinciale, ingenerando un divario che, ampliandosi sin dai primi anni sessanta, non ha accennato a ridursi neppure nel corso degli anni novanta. Quale esito di tale trend di crescita, il parco abitativo di Cernusco nel 2001 è pari a quasi 14 volte quello censito nel 1945 mentre nell'intera provincia la numerosità delle abitazioni è di poco superiore a 5 volte il corrispondente valore preso a riferimento. Più nello specifico, soffermandosi su quanto avvenuto in ognuno dei periodi in parola, il massimo grado di incremento del parco abitativo si è registrato tra il 1946 e il 1961 tanto a Cernusco, dove il numero di abitazioni censite è più che triplicato, quanto nella provincia, dove gli alloggi disponibili sono più che raddoppiati; nei periodi seguenti il numero di alloggi disponibili a Cernusco si è ampliato sempre a un ritmo doppio rispetto alla media provinciale, con disparità più pronunciate tra il 1961 e il 1971 (+106,4% verso +59,8%) (Tabella 5).

È possibile approfondire ulteriormente le tendenze di edificazione residenziale a Cernusco mettendole a confronto con i volumi di incremento dell'insieme dei residenti e delle famiglie.

L'analisi siffatta consente di cogliere come nel territorio comunale la relazione intercorrente tra evoluzione demografica e nuova produzione edilizia a uso abitativo non mostri, di fatto, un andamento lineare.

Più precisamente, se è vero che fino al termine degli anni sessanta la crescita degli alloggi è avvenuta essenzialmente secondo le tendenze del mutamento demografico, a partire invece dai primi anni settanta la crescita del parco residenziale si è progressivamente affrancata da tali dinamiche.

In specie, mentre nel periodo tra il primo dopoguerra e gli anni di intenso sviluppo socio-economico si è costruita una nuova abitazione ogni 2/3 unità aggiuntive di popolazione e negli anni seguenti tale rapporto si è fatto più serrato tanto da avvicinarsi alla parità (0,74 nuove abitazioni per nuovo residente tra il 1972 e il 1981; 0,78 tra il 1982 e il 1991), tra il 1991 e il 2001 si è assistito alla costruzione di 1.482 abitazioni aggiuntive a fronte, tuttavia, di una contrazione di 200 persone nel numero complessivo di residenti; il tutto in linea con la media provinciale.

Questo trova chiaramente spiegazione con riguardo ai fenomeni di pluralizzazione e di contrazione del numero medio di componenti delle tipologie familiari già discussi in precedenza tanto che, come si evince dalla (Tabella 6),

**Tabella 4: Abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione, 2001**

	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	Totale
<b>Cernusco S/N</b>	403	389	1.778	2.735	2.491	1.716	1.482	10.994
% di riga	3,7%	3,5%	16,2%	24,9%	22,7%	15,6%	13,5%	100,0%
<b>Provincia Milano</b>	136.013	188.790	372.419	416.603	234.268	164.898	126.501	1.639.492
% di riga	8,3%	11,5%	22,7%	25,4%	14,3%	10,1%	7,7%	100,0%

Fonte: Elaborazione su dati Istat – Censimento 2001

**Tabella 5: Abitazioni in edifici ad uso abitativo, valori assoluti e tassi di crescita per periodo**

	al 1945	al 1961	al 1971	al 1981	al 1991	al 2001
<b>Cernusco S/N</b>	792	2.570	5.305	7.796	9.512	1.0994
Δ % sul valore precedente	-	224,5%	106,4%	47,0%	22,0%	15,6%
Incremento indicizzato al 1945	100	324	670	984	1.201	1.388
<b>Provincia Milano</b>	324.803	697.222	1.113.825	1.348.093	1.512.991	1.639.492
Δ % sul valore precedente	-	114,7%	59,8%	21,0%	12,2%	8,4%
Incremento indicizzato al 1945	100	215	343	415	466	505

Fonte: Elaborazione su dati Istat – Censimento 2001

**Tabella 6: Saldo nel numero di famiglie residenti e nello stock abitativo, per periodo**

	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	dal 1992 al 2001
<b>Cernusco sul Naviglio</b>			
Abitazioni (a)	2.491	1.716	1.482
Famiglie (b)	1.715	1.505	1.159
Rapporto a/b	1,452	1,140	1,279
<b>Provincia di Milano</b>			
Abitazioni (a)	234.268	164.898	126.501
Famiglie (b)	142.132	62.053	96.914
Rapporto a/b	1,648	2,657	1,305

Fonte: Elaborazione su dati Istat – Censimenti della Popolazione e delle Abitazioni

le variazioni intervenute nel numero di alloggi edificati risultano in chiara e diretta relazione con l'incremento registrato entro il numero di famiglie residenti, tanto a Cernusco quanto nell'intero territorio provinciale.

Il dato da rimarcare è, piuttosto, la netta differenziazione tra il contesto cittadino e la media provinciale in quanto a rapporto tra nuova produzione edilizia e aumento delle famiglie residenti: i dati indicano, infatti, che mentre a Cernusco si riscontra un legame più stretto tra offerta abitativa aggiuntiva e il bisogno espresso dalle famiglie di nuova costituzione o immigrazione (il numero di nuove abitazioni per ogni nucleo familiare aggiuntivo è di 1,45 negli anni settanta; 1,14 negli anni ottanta e 1,28 negli anni novanta), nell'area metropolitana e provinciale l'incremento del numero di alloggi è decisamente più sostenuto di quello fatto segnare dai nuclei familiari, con ciò rivelando un'offerta che eccede la domanda in termini sostanziosi (il rapporto vale 1,65 negli anni settanta; 2,65 negli anni ottanta; 1,31 nell'ultimo decennio del XX secolo).

Al pari di quanto discusso sugli edifici a uso abitativo, anche le caratteristiche degli alloggi presenti sul territorio comunale possono essere fatte oggetto di indagine nella loro evoluzione storica unicamente in termini retrospettivi, grazie alla disponibilità delle sole informazioni di fonte censuaria.

Secondo quanto rilevato nel 2001, a Cernusco, le abitazioni occupate da residenti presentano una superficie media di 92,5 mq, più consistente del dato provinciale (85,3 mq) ma non particolarmente elevata in rapporto agli altri comuni dell'area milanese; rispetto al 1991 sono cresciute sia la dimensione media degli alloggi occupati (+2,3%, da 90,4 mq), sia, in modo consequenziale, la superficie media per occupante (+14,4%, da 32,0 a 36,6 mq).

Maggiore della media provinciale è anche il numero di stanze per abitazione: nel territorio comunale, su un totale di 10.482 abitazioni occupate, due terzi (66,7%) dispongono, infatti, di 4 o più stanze, contro il 55,1% registrato su base provinciale.

Per contro, la quota di alloggi con un numero di stanze non superiore a due vale l'11,9%, rispetto al 19,3% della media milanese.

Poste queste premesse, l'evoluzione demografica recente nonché il cambiamento intervenuto nella struttura familiare suggeriscono, in proposito alla situazione attuale, il probabile passaggio nel corso degli ultimi anni verso unità abitative di dimensioni più contenute, con una disponibilità presumibilmente maggiore di superficie pro-capite.

In quanto al titolo di godimento, a Cernusco più dei due terzi delle abitazioni (78,3%) sono occupate dai rispettivi proprietari mentre molto meno diffuso è l'affitto (16,4%), come pure gli altri titoli di godimento (5,3%).

Il parallelo con il dato relativo all'area milanese mostra, una volta di più, alcune peculiarità del contesto cittadino: nello specifico, sul territorio provinciale risulta decisamente diffusa la proprietà (69,5%), mentre più usuale è invece il godimento dell'abitazione in affitto (24,9%). Scendendo ancor più nel dettaglio provinciale, in una ipotetica graduatoria stilata tra i comuni dell'area milanese, Cernusco figura in posizione intermedia in quanto a quota di abitazioni in proprietà ed entro il secondo quartile per quanto concerne la diffusione dell'affitto.

Di interesse è poi discutere i mutamenti intervenuti nei decenni più recenti.

I dati riportati nella (Tabella 7) indicano, in proposito, che su base cittadina sin dai primi anni settanta oltre la metà delle abitazioni (52,2%) erano occupate dalle famiglie proprietarie, in confronto ad una media provinciale pari esattamente ad un terzo del totale, a testimonianza di un benessere sicuramente più diffuso ma anche in ragione del diverso peso che l'edilizia residenziale pubblica, agevolata e sovvenzionata hanno avuto nel contesto cernuschese (Capitolo 2, *infra*).

Nei decenni successivi la quota delle abitazioni di proprietà si è andata ulteriormente accrescendo, secondo un andamento comunque più accentuato nella provincia; a fronte di una parallela e costante crescita degli altri titoli di godimento, ne è conseguita una trasversale e decisa contrazione nella quota di abitazioni occupate in affitto, che nel 2001 si sono quindi ridotte a circa un terzo del valore del 1971, sia a Cernusco sia nell'area provinciale. Un ultimo livello di indagine concerne la distinzione tra abitazioni occupate da residenti e non residenti (per motivi di lavoro/studio o per altri motivi) e alloggi vuoti. I dati disponibili consentono di stabilire che la quota di alloggi vuoti rappresenta a Cernusco il 4,7% del totale nel 2001, a fronte di una media provinciale pari al 5,0%. Di nuovo, i dati longitudinali di fonte censuaria rivelano che entro i confini comunali la percentuale di abitazioni non occupate, cresciuta dal 3,2% al 4,5% tra il 1971 e il 1981 è poi rimasta su valori di fatto immutati nei decenni successivi, differentemente dalla dinamica intervenuta a livello provinciale, dove il valore degli alloggi disabitati è passato dal 4,8% del 1971 al 7,8% del 1991, per poi contrarsi fino a raggiungere i livelli sopra indicati.

**Tabella 7 – Titolo di godimento delle abitazioni occupate da persone residenti, 1971-2001**

		1971	1981	1991	2001
<b>Cernusco</b>	Proprietà	52,8	64,7	73,5	78,3
	Affitto	44,8	32,2	22,1	16,4
	Altro titolo	2,4	3,1	4,4	5,3
<b>Totale Provincia</b>	Proprietà	33,3	46,4	61,9	69,5
	Affitto	63,1	49,5	33,4	24,9
	Altro titolo	3,6	4,1	4,7	5,6

Fonte: Elaborazione su dati Istat – Censimenti della Popolazione e delle Abitazioni

## *Le nostre ristrutturazioni*



*I vecchi cortili di piazza Gavazzi hanno lasciato il posto a un complesso immobiliare articolato in più condomini (anno 1968/69)*



## 2.

**Vecchie e nuovi volti  
della questione abitativa  
a Cernusco**

In assenza, per il contesto cittadino, di dati statistici rappresentativi sulle principali questioni relative all'accesso e al godimento dell'abitazione e all'incidenza dei relativi costi (canoni di locazione e mutui, spese per l'acquisto e il mantenimento) sul totale dei consumi familiari si è scelto di ricostruire le principali tematiche relative alla domanda di edilizia residenziale, specie in termini di mutamenti in atto, grazie alla lettura formulata da una serie di testimoni privilegiati, scelti in quanto portatori di punti di vista specifici sulla città e sulle problematiche abitative.

Agli stessi, individuati tra i rappresentanti del tessuto sociale cernuschese – nelle sue diverse sfaccettature istituzionali, culturali e politiche – si è inoltre chiesto conferma dell'operare, su base locale, di una serie di tendenze e fenomeni relativi all'offerta abitativa già osservati e descritti a livello regionale e nazionale, con l'obiettivo di precisarne le peculiarità assunte sul territorio; si è altresì cercato di individuare con loro alcune possibili risposte a fronte dell'emergere di una questione abitativa dai tratti mutati e per di più di non semplice rilevazione e comprensione.

In tale percorso analitico e conoscitivo si è infine inteso approfondire il ruolo svolto dal movimento cooperativo, tanto da un punto di vista sociale e culturale quanto sotto l'aspetto più operativo della definizione dell'offerta abitativa e dei suoi caratteri.

## 2.1

**Il mercato dell'edilizia  
residenziale: l'evoluzione  
dell'offerta abitativa e il  
problematico incrocio  
con la domanda**

Se da un lato gli ingenti movimenti di popolazione originatisi lungo tutto il corso degli anni sessanta e settanta del XX secolo hanno comportato un notevole impatto sulla composizione socio-demografica e sul tessuto urbano dell'intera provincia milanese, dall'altro lato è comunque vero che la realtà di Cernusco ne è stata toccata in misura indubbiamente singolare, a motivo del diverso grado di sviluppo quantitativo e, soprattutto, qualitativo che ha conosciuto il mercato dell'edilizia residenziale.

Entro questa peculiare traiettoria evolutiva, rilevante sembra essere stato il ruolo giocato dalla cooperazione edilizia.

La stessa, infatti, connotata in prevalenza da una matrice

di ispirazione cattolica, si è ben presto affermata quale protagonista di rilievo nella scena edificatrice locale, contribuendo alla definizione di un piano di espansione urbanistica caratterizzato nel complesso, secondo il parere degli intervistati, da un consumo del territorio sufficientemente controllato e da un'armonia di fondo, comprovata tra l'altro da strutture socio-ricreative e di spazi di socialità su gran parte del territorio, da una buona copertura dei servizi e dall'impatto ridotto dei falansteri di edilizia residenziale pubblica, i quali sono stati edificati soprattutto in aree periferiche e con volumetrie di entità alquanto contenuta, specie se confrontate con quanto edificato nei comuni limitrofi.

Alle radici di questo processo di espansione urbanistica e residenziale, percepito dunque come ordinato e misurato, gli intervistati riconoscono esserci la sostanziale affinità culturale e politica su cui si è costruito il rapporto tra la cooperazione edilizia e le diverse amministrazioni alternatesi al governo della città a partire dal secondo dopoguerra; un rapporto descritto come avente natura simbiotica e contrassegnato da una visione condivisa sull'impronta e sulla direzione da dare all'espansione del contesto locale.

L'attore cooperativo viene più volte definito alla stregua di una controparte esecutiva dell'ente amministrativo ma a ben vedere l'immagine che traspare in sottofondo è piuttosto quella di un soggetto impegnato attivamente tanto nella traduzione in pratica quanto e soprattutto nella definizione, da un punto di vista sociale e culturale, di un modello idealtipico di residenzialità all'interno del quale gli individui e le famiglie conservino e anzi rafforzino un profondo sentimento di identificazione (la "cernuschesità") con il corpo sociale di cui sono parte.

Un corpo sociale che dunque rinnovi internamente le ragioni del suo essere e riproduca le sembianze di una comunità ovvero, in termini sociologici, di una forma di socialità costruita a partire da appartenenze ascritte e dunque esclusiva, fortemente coesa al proprio interno, fondata sulla forza delle relazioni intime e sul valore assegnato alla tradizione e, in quanto tale, in grado di offrire un senso di protezione e sicurezza.

Entro siffatto progetto di difesa delle peculiarità sociali e culturali del tessuto cittadino la cooperazione edilizia ha rappresentato un imprescindibile punto di riferimento. In mancanza di interventi significativi di edilizia economica e popolare, essa ha infatti costituito il canale principale tramite il quale rinsaldare il legame tra le generazioni, assecondando al contempo un desiderio di proprietà abitativa che – come documentato nel capitolo precedente – è emerso prima e con forza maggiore a Cernusco che non nella provincia.

La realizzazione di alloggi dotati di buoni standard qualitativi e immessi sul mercato a un prezzo inferiore rispetto a quelli edificati dagli operatori privati ha così consentito di dare risposta alle esigenze di una popolazione in crescita, primariamente alle richieste delle gio-

vani coppie, nate e cresciute in città, di costruire un percorso di vita autonomo rispetto alle famiglie di origine rimanendo comunque radicate nella dimensione locale. Ugualmente, la relativa vicinanza con il capoluogo, sostenuta peraltro da un efficace e rapido sistema di trasporti a fare da collegamento, la qualità dello sviluppo urbanistico, la presenza capillare di servizi hanno incentivato l'immigrazione dai paesi contigui come pure dalla metropoli; immigrazione che, in ragione della prevalente connotazione privatistica e cooperativa del modello di edificazione residenziale – e dunque di costi dell'abitare indubbiamente più elevati rispetto a comuni a forte densità di edilizia residenziale pubblica – è andata incontro a un inevitabile processo di autoselezione che ha finito per riprodurre, rendendolo ancora più marcato e omogeneo, il profilo socio-economico della popolazione residente.

Mentre alcuni intervistati vedono entrare in crisi questo schema, anche simbolico, di insediamento abitativo sin dagli anni settanta, a seguito della seconda ondata di immigrazione, più trasversale è l'accordo sull'identificare nei primi anni novanta il vero periodo di rottura di una serie di equilibri consolidati in ambito cittadino.

La generale crisi politica e sociale innescatasi a seguito della scoperta di una rilevante e diffusa degenerazione dei meccanismi amministrativi e di governo – tradottasi a Cernusco nello scioglimento del consiglio comunale e nel conseguente commissariamento dell'ente locale – ha comportato, innanzitutto, la subitanea e traumatica conclusione dell'esperienza dei partiti tradizionali, in primo luogo della Democrazia Cristiana che grande rilievo aveva avuto nello scenario comunale. Tralasciando valutazioni di ordine più generale su detto momento storico e volendoci attenere solamente al tema oggetto di indagine, secondo quanto raccolto in sede di interviste, detta frattura sembra avere ingenerato fenomeni di non facile lettura sul mercato immobiliare e abitativo. Da più parti si rimarca, in corrispondenza dell'avvio della nuova stagione politica, l'apertura di una fase piuttosto prolungata di sostanziale vacanza nell'attività di pianificazione territoriale, dovuta per un verso a questioni di natura tecnica e amministrativa – tra le quali il progressivo esaurirsi del documento urbanistico allora in vigore – che

hanno determinato una dilatazione nei tempi di intervento e per un altro verso alla scarsa disponibilità di aree sui cui edificare nuovi insediamenti abitativi.

Con la ripresa in capo all'ente locale delle funzioni di guida urbanistica – avvenuta a partire dal 2000, in corrispondenza dell'approvazione del nuovo piano regolatore – si assiste poi, almeno stando all'opinione di diversi osservatori privilegiati, a un netto cambiamento di impostazione nelle scelte di intervento pubblico nel mercato immobiliare e abitativo; in specie, a una riduzione del peso dell'edilizia convenzionata a vantaggio dell'operare di soggetti e gruppi immobiliari privati.

L'analisi che viene fornita di questa transizione tende a sottolineare principalmente la discontinuità politica e culturale rispetto all'esperienza amministrativa dei decenni precedenti quale elemento esplicativo predominante della redistribuzione dei ruoli e dei pesi assegnati, entro il programma di espansione residenziale, alla coo-

operazione edilizia e all'insieme degli attori privati.

In specie, la conclusione dell'egemonia democristiana entro la vita politica cittadina, secondo le valutazioni raccolte, avrebbe portato con sé il ridimensionamento del protagonismo della cooperazione nell'ambito immobiliare, a causa del brusco interrompersi di quella



60° condominio di via Buonarroti 41, dal naviglio

forte comunanza di vedute e obiettivi cui già in precedenza si è fatto cenno.

Non mancano, in un simile quadro esplicativo, le voci che analizzano questa fase secondo un punto di vista per certi aspetti differente, ma di fatto complementare a quello appena discusso.

Sotto un'altra angolatura si ritiene, infatti, che il movimento cooperativo, in tale passaggio, abbia faticato a leggere e interpretare il mutamento in atto, non solo a livello politico, e dunque a ritagliarsi una rinnovata centralità, pur entro un legame connettivo di natura inedita con gli organismi di governo locale.

Il combinarsi di un simile insieme di trasformazioni in uno spazio di tempo caratterizzato, anche in ragione della graduale riduzione dei tassi di interesse e dunque del costo dei mutui, da una forte espansione della domanda come pure dell'offerta abitativa, ha indubbiamente inciso sull'andamento dei valori di vendita degli alloggi.

La funzione di calmiera dei prezzi svolta dall'edilizia convenzionata si è andata affievolendo; hanno invece acquisito maggiore possibilità di crescita le dinamiche di libero mercato, con una consequenziale impennata nei valori immobiliari, i quali sono pressoché raddoppiati nel corso dei primi anni del nuovo millennio<sup>2</sup>.

Tutto ciò ha causato alcune conseguenze piuttosto rilevanti, in primo luogo sul grado di selettività del mercato abitativo locale, che – già evidente a motivo della elevata qualità del contesto urbanistico nonché, soprattutto, della quota ridotta di edilizia economica e popolare sul totale del parco residenziale – si è andato ulteriormente accentuando.

In specie, il costo crescente dell'abitazione ha ingenerato processi di scrematura dell'insieme dei residenti, con l'espulsione dal territorio comunale di individui e famiglie a basso reddito o con un patrimonio insufficiente a supportare eventuali forme di indebitamento per l'acquisto dell'alloggio e la parallela immigrazione di persone allontanatesi, per le stesse ragioni, da Milano e dall'area attigua.

Per restare al versante dell'emigrazione, è chiaro che si tratta, in prevalenza, delle famiglie di nuova formazione le quali, in mancanza di un solido sostegno monetario offerto dai genitori, si trovano costrette a valutare opzioni abitative in aree esterne, procrastinando ad un futuro più o meno prossimo l'insediamento in città e dunque immaginando per sé vere e proprie forme di pendolarismo abitativo (cfr. Capitolo 3, *infra*).

La composizione della popolazione cernuschesa si è andata quindi nuovamente ridefinendo, alimentando una volta di più in molte persone il timore che un rimescolamento nella sua omogeneità sociale e culturale potesse dar luogo a delle conseguenze tangibili e per di più non desiderate sulla dimensione comunitaria del tessuto cittadino; conseguenze che alcuni identificano come già avvenute, a discapito dei processi di riproduzione del capitale sociale.

In modo quasi spontaneo, la questione abitativa è tornata quindi a essere centrale nell'agenda politica e sociale cittadina, come tra l'altro confermato dai temi che hanno animato la campagna per l'ultima tornata di elezioni amministrative.

In proposito, incrociando le opinioni espresse dai soggetti intervistati, si coglie, secondo varie sfumature, la convinzione che il contesto cittadino si sia sicuramente espanso senza che tuttavia l'aumento dell'edilizia residenziale abbia fornito una concreta e soddisfacente risposta alle aspettative manifestate dal territorio e dalla popolazione, tanto in termini di accessibilità economica quanto di sostenibilità ambientale e urbanistica. Prevale, in altre parole, la preoccupazione per un mercato immobiliare potenzialmente svincolato dalle logiche proprie

della società locale.

Volendo declinare nelle sue articolazioni essenziali lo scollamento percepito tra le logiche economiche e la dimensione sociale del funzionamento del mercato immobiliare, i testimoni interpellati mettono l'accento su alcuni elementi tra i quali figura, in primo luogo, la mancata corrispondenza tra i caratteri dell'offerta abitativa e la domanda, in specie quella espressa dalle giovani coppie.

Posto che l'edilizia convenzionata viene concordemente ritenuta lo strumento più efficace per saldare le nuove famiglie al territorio e offrire il necessario sostegno al rinnovarsi del patto tra le generazioni, la riduzione degli interventi residenziali a basso costo è trasversalmente interpretata come un forte elemento di rottura, che determina il mancato soddisfacimento di un bisogno concreto. Questo implica il permanere di una domanda tuttora inevasa per abitazioni più accessibili e dunque l'esigenza di intervenire aumentando ulteriormente l'offerta di alloggi disponibili sul mercato.

Il che crea, inevitabilmente, preoccupazioni per il consumo di un territorio che secondo alcuni è stato soggetto, negli anni recenti, a un evidente processo di "cementificazione" o comunque di rapida congestione urbanistica. Il "non aver costruito a misura dei cernuschesi" si misura, in ultima battuta, sulla disponibilità dei servizi essenziali: ulteriore elemento di disagio, da rapportarsi all'espansione delle nuove edificazioni residenziali, sarebbe infatti un percepito deficit di strutture territoriali, il cui processo di adeguamento sarebbe avvenuto in modo non pienamente corrispondente all'incremento numerico intervenuto nella popolazione residente.



## La dimensione "nascosta" del disagio abitativo

A fianco di una questione abitativa percepita dagli osservatori interpellati come autoevidente, che si sostanzia dunque in un crescente disallineamento di ordine strutturale tra le istanze, soprattutto dei nuovi nuclei familiari, e i caratteri quali-quantitativi dell'offerta residenziale, sembra se ne vada affermando una di più difficoltosa individuazione – in quanto nascosta tra le pieghe della società locale – e di conseguenza meno facile da affrontare, anche attraverso azioni mirate e sollecite.

Si tratta del bisogno emergente a seguito dell'affermarsi di nuove tipologie di povertà entro la popolazione, connesse alla crescente vulnerabilità sperimentata da una quota significativa di soggetti in un insieme di ambiti di vita significativi quali quello lavorativo e relazionale.

Il riferimento è a individui e famiglie che, in occasione

<sup>2</sup>Come indicano le indagini di Nomisma, nella media dell'intero territorio nazionale tra il 2000 e il 2006 la variazione del prezzo dell'immobiliare residenziale è stata pari all'80%.

## *Le nostre ristrutturazioni*



*L'edificio di piazza Matteotti 8 prima e dopo la ristrutturazione (anno 1985)*



del contemporaneo verificarsi di uno o più eventi precipitanti (perdita del lavoro, separazione o divorzio, malattia propria o di un membro della famiglia) scivolano a poco a poco verso una situazione di deprivazione che, qualora protratta nel tempo, può tramutarsi in vera e propria esclusione sociale e dalla quale diviene alquanto arduo affrancarsi.

Nell'insieme costituiscono una nuova configurazione sociale, risultato dell'esposizione del ceto medio a una pluralità di rischi che non trovano oggi protezione da parte delle istituzioni sociali, in prima battuta il welfare state, nel loro assetto tradizionale.

Per queste fasce il problema abitativo si presenta più che altro dal punto di vista della insostenibilità dei costi dell'affitto, almeno secondo quanto raccolto dalla voce degli intervistati.

Mentre alcuni riescono, in ragione della situazione personale e familiare non così compromessa a trovare delle soluzioni alternative, vi sono invece altri soggetti per i quali il costo dell'abitazione diviene oltremodo gravoso. Si spiegano così alcuni casi di morosità riscontrati di recente che, quantunque limitati ad episodi sporadici, rappresentano tuttavia la spia di un bacino di disagio potenzialmente più ampio, anche in un contesto di benessere diffuso quale Cernusco.

Allargando l'orizzonte di indagine si coglie che le difficoltà riguardano – oltre a una fascia difficile da quantificare di persone invischiate in parabole discendenti di mobilità sociale e dunque soggette a un rapido impoverimento materiale e patrimoniale – anche gli immigrati stranieri, una presenza, come già ricordato, in costante aumento negli anni seppure con un impatto ancora contenuto sul totale della popolazione residente.

Sono all'opera, in questo caso, un'insieme di fattori vulneranti che, congiunti tra di loro e associati alla carenza del capitale sociale – una risorsa fondamentale per riuscire a fronteggiare con esiti positivi i nuovi rischi sociali – impattano su di una condizione abitativa già di per sé in molti casi precaria.

*Sono gli stranieri, ma non solo loro, che si rivolgono a noi perché non riescono a sostenere i costi della casa. Magari hanno un lavoro, ma con le famiglie da mantenere non ce la fanno perché comunque qui a Cernusco l'affitto medio è su importi elevati.*

Per un altro verso, la lettura offerta dagli osservatori privilegiati non mette in evidenza l'operare di evidenti tensioni relativamente ai costi di accesso e mantenimento dell'abitazione di proprietà, in particolare con riguardo all'incidenza del mutuo sulla disponibilità di spesa individuale e familiare.

Se è vero, in altri termini, che l'andamento decrescente dei tassi di interesse ha favorito una dinamica crescente di indebitamento, esso non sembra avere prodotto, almeno su base locale, ripercussioni evidenti sui bilan-

ci familiari.

Nel complesso, e volendo spingere la proposta interpretativa più in avanti, accanto ai fenomeni percepiti come rilevanti nel contesto cernuschese, i dati nazionali e lombardi indicano il configurarsi all'orizzonte di un nucleo di famiglie e di individui con un reddito basso e medio basso – spesso anche a seguito del concomitante verificarsi di una pluralità di circostanze di cui si è detto – che si trovano di fatto collocati in un limbo da cui risulta sempre più difficoltoso uscire: da un lato non sono abbastanza disagiati per vedersi assegnata una abitazione di edilizia economica e popolare ma dall'altro lato non sono neppure sufficientemente dotati di un reddito tale da sostenere un contratto di locazione sul libero mercato, almeno senza che ciò diventi un fattore potenzialmente destabilizzante.

Ciò che di interessante emerge dall'analisi delle interviste condotte è che gli strumenti di rilevazione del bisogno abitativo posti in essere sul territorio comunale, per la loro stessa natura, non sono in grado di cogliere la reale presenza, oltre che consistenza numerica di detto nucleo – collocato in una situazione di fluttuazione i cui esiti sono difficili da prevedere – e dunque valutare con un certo grado di verosimiglianza la domanda aggiuntiva di *social housing*.

È vero, infatti, che se per un verso il capillare *network* relazionale attivo nella realtà locale consente di costruire, proprio a partire dalla conoscenza reciproca e diretta, una stima indicativa del fabbisogno abitativo, questa ricostruzione non sembra però sufficientemente puntuale in termini qualitativi in quanto ottunde proprio quel segmento di cui si è appena dato conto.

In questo, la convinzione espressa dai soggetti interrogati che la consistenza della problematica abitativa sia accessibile a partire dai canali di lettura sinora implementati potrebbe in verità rivelarsi fallace.

Per paradosso, a fronte di una esplicita sollecitazione, alcuni degli intervistati manifestano la convinzione che effettivamente vada a poco a poco prendendo forma e consistenza una classe sociale “ai margini” del mercato abitativo perché i criteri socio-economici che la identificano non consentono, come detto, di accedere né agli attuali canoni di locazione né all'edilizia residenziale economica e popolare, in affitto o in proprietà.

Queste ultime considerazioni richiamano l'esistenza di una indubbia problematica inerente la costruzione sociale del bisogno abitativo, il quale si definisce invero anche a partire dalle modalità in cui viene rilevato, analizzato e discusso dal complesso degli attori sociali.

In altri termini, il confrontarsi da parte degli amministratori e dei soggetti coinvolti a vario titolo nella definizione dell'offerta abitativa su alcuni aspetti, ritenuti centrali perché percepiti come rilevanti nella quotidianità del territorio, rischia di nascondere altri che, pur non palesi, sono comunque fonte di una tensione percepibile.

Vale, in proposito, quanto raccolto in fase di rilevazione

riguardo alla locazione, una tipologia che secondo alcuni intervistati non è studiata sufficientemente a fondo nelle sue valenze e nei suoi risvolti sociali ed economici solamente perché si considera la questione abitativa principalmente, quando non esclusivamente, dal punto di vista della proprietà, con questo finendo per restringere il campo di osservazione e conseguentemente limitare anche le linee guida dell'intervento pubblico.

Parimenti, seppure a fronte di detto palese restringimento del focus analitico alle tematiche inerenti la proprietà dell'abitazione, gli intervistati non sembrano cogliere, se non in modo residuale, un'altra e rilevante caratterizzazione della domanda residenziale, ovvero il fatto che anche per accedere alle costruzioni in edilizia convenzionata sia necessario un consistente patrimonio di base, che per molti è garantito dalle famiglie di origine.

Quanti, non solo le giovani coppie, non godono di tale supporto, si trovano potenzialmente esclusi dal mercato della proprietà, anche in presenza di un reddito da lavoro di livello soddisfacente.

Ciò che nell'insieme sembra mancare è dunque una disamina più approfondita e dettagliata del quadro emergente, che passi in primo luogo dalla discussione delle questioni aperte sulla base di più ampie e solide rilevazioni empiriche, rispetto alle quali le informazioni ricavate in base alla rete di relazioni e conoscenze dirette diventano complementari ma non sostitutive.

In tale prospettiva, le stesse graduatorie comunali per l'assegnazione di alloggi in edilizia residenziale pubblica rappresentano in potenza un ampio bacino di informazioni per cogliere l'evoluzione temporale del disagio abitativo: lo studio dei dati in esse raccolti potrebbe, infatti, consentire di valutare l'eventuale cristallizzazione delle difficoltà abitative in alcuni segmenti nonché il configurarsi di fenomeni nuovi, quali quelli sopra discussi, altrimenti scarsamente visibili. A dispetto di questo ad oggi non se ne è tuttavia approfondito in pieno il potere descrittivo e analitico, ma ci si è limitati a servirsi per monitorare, principalmente sotto l'aspetto quantitativo, la domanda residenziale di impronta sociale.

Parimenti, la messa in rete e l'incrocio dei dati e delle informazioni, così come ricavabili dalle diverse fonti disponibili (cooperazione edilizia, enti assistenziali, ente locale, agenzia delle entrate...), ma anche dei diversi punti di vista, potrebbero costituire l'indispensabile premessa su cui articolare un impianto di azioni di politica abitativa più puntuali, in quanto in grado di individuare l'esaurirsi della capacità del parco esistente di soddisfare il fabbisogno di alloggi ma soprattutto di promuovere una segmentazione dell'offerta potenziale che colga l'insorgere di un bisogno di natura non tradizionale, determinato dalla diversificazione (per reddito, età, etnia, condizione familiare...) del profilo della domanda e dall'aumento della sua complessità.

Questo è peraltro il passaggio che si tenterà di compiere nel paragrafo successivo, nel quale verranno poste a confronto le opinioni espresse dai testimoni privilegiati sugli interventi auspicati in materia di politica abitativa e sulle modalità di partecipazione dei diversi attori, istituzionali e non, presenti nella realtà locale.



## **Quali prospettive per il futuro?**

### **Il ruolo richiesto e auspicato**

### **degli attori in gioco**

Una prima problematica che si pone con forza concerne il modello di *governance* urbana che si va affermando nella realtà cittadina e, più in generale, nell'intera provincia milanese; vale a dire il ruolo svolto dall'ente pubblico nel ridisegno dello spazio urbano nonché la funzione riconosciuta agli altri soggetti, economici e sociali, chiamati a esprimersi sul destino della città.

È indubbiamente un tema articolato e di non facile comprensione, in merito al quale gli intervistati sembrano volere porre in risalto soprattutto l'affievolirsi della funzione di guida svolta dall'amministrazione comunale e il parallelo protagonismo del privato nei processi decisionali in materia urbanistica.

Si tratta di una tendenza che, rilevata non solo a livello locale, trova certamente spiegazione nella volontà/necessità di ottenere, mediante gli oneri di urbanizzazione corrisposti nel caso della edificazione di nuovi insediamenti abitativi, fondi e risorse, altrimenti carenti, necessari per l'adeguamento di infrastrutture e servizi a livello cittadino.

Il rischio rilevato è che, a fronte di un immediato ritorno in termini di fruibilità del territorio, l'attore privato diventi predominante nella definizione degli indirizzi di politica urbana, indebolendone il processo di istituzionalizzazione e riducendone la reale rispondenza alle esigenze sociali, culturali, abitative del contesto locale.

Strettamente collegato vi è un pericolo di simile natura, insito nell'affermarsi di una logica e di una cultura "a progetto" e, per estensione di una "città a progetto", in cui i programmi di riqualificazione ed espansione urbana riguardano, di volta in volta, singole funzioni del territorio, specifiche aree e quartieri come pure specifici gruppi di popolazione.

Questo comporta una frammentazione delle logiche di intervento che diventano alquanto differenziate ed eterogenee e in molti casi distanti dall'orizzonte di senso costituito dall'interesse collettivo.

Come tali possono produrre delle disuguaglianze crescenti, esemplificate tra l'altro dall'aumento del livel-

lo di selettività del mercato immobiliare più volte argomentato.

Di qui la richiesta da parte di molti intervistati di riportare in capo all'amministrazione cittadina le funzioni di governo del territorio e di pianificazione urbanistica e residenziale, intervenendo a correzione degli squilibri prodottisi a seguito della crescita esponenziale dei valori degli alloggi, soprattutto mediante l'aumento della percentuale da riservarsi all'edilizia convenzionata.

La questione continua dunque a porsi più che altro in termini di accesso all'abitazione di proprietà; non manca, tuttavia, chi propone di intervenire ad incentivare il godimento in affitto.

In questa direzione, che peraltro potrebbe rappresentare una indubbia risorsa per quanti, in un clima di dilagante incertezza – culturale, lavorativa, economica – tendono a procrastinare nel tempo le scelte di vita delicate e vincolanti, viene suggerito da più parti un insieme di interventi che favoriscano la crescita del numero di alloggi in locazione disponibili sul mercato e ne garantiscano canoni moderati o comunque commisurati al livello di reddito individuale e familiare.

Ciò richiede, necessariamente, l'operare da parte dell'amministrazione pubblica nel ruolo di promotore di nuove iniziative immobiliari o comunque nel supportare finanziariamente e quindi coordinare interventi affidati, in quanto a realizzazione, ad altri soggetti.

Sembra quindi aprirsi un nuovo spazio di intervento per la cooperazione edilizia che viene chiamata in causa, anche da parte dell'amministrazione comunale, al fine di ampliare ma prima ancora diversificare l'offerta immobiliare a costo moderato, incrementando in primo luogo la quota da destinare alla locazione a canoni contenuti o comunque in forme particolari quali il riscatto.

Si tratterebbe della richiesta di un significativo cambiamento di ruolo per una realtà che sul territorio locale è stata tradizionalmente impegnata ad agevolare l'acquisto dell'abitazione.

Un cambiamento, forse meglio dire un riposizionamento, che peraltro gli stessi rappresentanti del mondo cooperativistico vedono, a certe condizioni, come auspicabile.

L'incremento smisurato delle rendite fondiari ha infatti inciso fortemente sulle voci di costo relative all'acquisizione di nuove aree edificabili, con effetti profondi e distorcenti sulla funzione dell'edilizia convenzionata che, sebbene tuttora decisamente più accessibile dell'offerta residenziale a prezzi di mercato, è divenuta comunque meno permeabile di un tempo, a motivo inoltre della accresciuta differenziazione interna della popolazione residente.

Proprio questi meccanismi deformanti le dinamiche di prezzo possono peraltro essere intesi come il motivo esplicativo dei principali rilievi critici raccolti in meri-

to al presunto utilizzo speculativo dell'edilizia convenzionata, della quale finirebbero per usufruire persone e nuclei familiari che in quanto a disponibilità patrimoniale potrebbero piuttosto accedere al mercato immobiliare senza agevolazioni di sorta.

Al di là della opportunità di direzionare la propria iniziativa immobiliare verso l'affitto piuttosto che la vendita degli alloggi edificati, restano nel complesso da definire le modalità attraverso le quali il mondo della cooperazione edilizia possa sostenere la propria peculiarità socio-economica in un contesto di mercato radicalmente trasformatosi nel corso degli anni.

Sono di aiuto, in questa direzione, le parole di uno degli osservatori intervistati, da cui si ricava l'invito affinché il movimento cooperativo, al fine di preservare la propria identità, superi la connotazione localistica e crei una rete di relazioni consolidata tra le sue diverse componenti, così da accrescere la propria forza finanziaria e dunque la capacità di misurarsi con profitto con i mutamenti in corso, proponendosi tra l'altro in qualità di ente gestore, e non solo edificatore, di patrimoni immobiliari.

In conclusione, un ultimo tema di interesse emerso in sede di rilevazione è costituito dalla disponibilità e dall'utilizzo del parco di edilizia residenziale economica e popolare, di proprietà ALER e soprattutto comunale. Sotto l'aspetto quantitativo esso viene ritenuto adeguato, anche in virtù di una consistente opera di acquisizione di alloggi svolta negli anni passati dalle diverse amministrazioni succedutesi al governo della città.

Per quanto concerne poi il versante qualitativo, i monitoraggi compiuti come pure le opinioni raccolte nel corso della presente ricerca attestano un buon livello di conservazione.

Le questioni aperte sembrano riguardare, piuttosto, l'effettivo diritto degli occupati a continuare a godere di alloggi di proprietà pubblica in locazione.

I diversi soggetti interpellati hanno espresso notevoli perplessità sui meccanismi che regolano l'accesso all'edilizia economica e popolare ma specialmente la conservazione nel tempo di tale diritto.

Richiedono invece un adeguamento dei criteri di titolarità e una verifica periodica sulla condizione socio-economica e familiare degli occupanti, così da favorire la rotazione degli occupanti a partire dal bisogno rilevato e quindi un uso del patrimonio pubblico pienamente corrispondente alle sue finalità sociali.

In questo senso spingono verso un generale ripensamento della funzione dell'edilizia residenziale pubblica nella consapevolezza che, a fronte dell'ampliarsi dell'area della vulnerabilità sociale, le situazioni di disagio sociale non affrontate in tempi brevi producono un peggioramento repentino della condizione reddituale e patrimoniale e dunque finiscono per cristallizzarsi in forme potenzialmente prossime all'esclusione sociale.

## *Le nostre ristrutturazioni*



*In via Marcelline, di fronte alla chiesa prepositurale, al posto di un vecchio edificio c'è ora un moderno condominio (anno 1987)*



3.

### *I percorsi di accesso alla prima casa da parte delle giovani famiglie*

La terza e ultima parte della ricerca si è incentrata sulla rilettura di alcuni percorsi relativi al “mettere su casa” oggi da parte di famiglie composte da giovani di età compresa entro l’arco dei 30/40 anni circa.

In via preferenziale, anche se non esclusiva, questo tema ha riguardato l’accesso alla prima abitazione, in affitto o in proprietà.

La varietà dei percorsi individuali e di coppia, in ogni caso, ha mostrato una pluralità di situazioni, non immediatamente riconducibili alla tipica transizione dall’abitare presso la famiglia di origine all’accesso a una diversa abitazione eletta a nuovo domicilio del nucleo familiare neo-costituito.

Dal punto di vista delle caratteristiche dell’unità di analisi scelta, questa è stata individuata nelle giovani famiglie, di recente costituzione, composte in toto o in parte da giovani nati o cresciuti a Cernusco.

In coerenza con quanto le rilevazioni statistiche (per esempio l’Indagine Multiscopo sulle Famiglie dell’Istat) e le inchieste sociologiche (per esempio l’Indagine IARD sulla condi-

zione giovanile in Italia) da tempo mettono in evidenza in rapporto alla transizione verso la vita adulta e l’indipendenza abitativa, occorre inoltre puntualizzare che la scelta dei soggetti da intervistare ha privilegiato i casi in cui l’accesso alla prima casa ha coinciso con la costituzione di un nuovo nucleo

famigliare, intendendo questo nella sua accezione “anagrafica” e censuaria/statistica: il trasferimento di residenza presso il nuovo indirizzo e la costituzione di un nuovo nucleo familiare, a prescindere dalla composizione (individuo da solo, coppia con o senza figli, famiglia allargata) e dallo stato civile (convivenza, matrimonio). In questo senso, il criterio di scelta si è indirizzato verso quello che in letteratura è il concetto di *household*, appunto quello di convivenza “sotto lo stesso tetto” dotata di relativa stabilità da parte di un nucleo familiare. Per ciascun nucleo familiare è stato intervistato un solo componente.



11° e 12° condominio di via Monza/Mosè Bianchi

Ne consegue che sono risultati esclusi dal gruppo dei soggetti da intervistare quei casi in cui l’acquisto della casa non ha presupposto l’abbandono del nucleo familiare di origine, ma al contrario è stato effettuato in vista di una futura transizione, individuale o di coppia.

Chiariti preliminarmente l’oggetto di osservazione (mettere su casa) e le scelte che hanno portato alla individuazione delle unità di analisi (nuovi nuclei familiari di recente costituzione), va osservato che l’attenzione, e dunque il numero di casi da studiare, ha riguardato a grande maggioranza l’esperienza della famiglia nucleare; la gran parte dei casi considerati si è infatti caratterizzata per il vivere una stabile relazione di coppia, che in alcuni casi ha già condotto alla nascita di figli. Non è mancata, comunque, l’analisi di percorsi di giovani che vivono da soli.

3.1

### *Mettere su casa a Cernusco sul Naviglio: opportunità e vincoli*

La prima questione affrontata con il gruppo dei soggetti intervistati è stata quella relativa ai modi e ai tempi attra-

verso i quali è maturata da parte loro (individualmente e/o in coppia) la decisione di “mettere su casa”, ovvero quella scelta che ha comportato il porsi concretamente, attivamente in atteggiamento di ricerca di una abitazione, selezionando le opzioni disponibili, vagliando annunci e proposte.

Una rappresentazione, per quanto

schematica, delle variabili che influiscono sui percorsi di accesso alla prima casa, così come è stata restituita dai soggetti intervistati, è riportata in (Figura 2).

È chiaramente evidente come i fattori schematizzati nella figura, e che di seguito saranno illustrati, oltre a prefigurare in un certo qual modo una sequenzialità/circularità nel processo, inneschino soprattutto forti interazioni e retroazioni tra loro interconnesse.

Come detto, nella maggioranza dei casi l’avvio del percorso verso l’indipendenza abitativa è maturato in concomitanza con la transizione alla stabilità affettiva, ovvero in conseguenza della maturazione di quest’ultima, e

dunque con il desiderio di dare forma compiuta al progetto di costituire una nuova famiglia, attraverso il matrimonio o avviando una convivenza stabile.

Questi percorsi, come anticipato, hanno poggiano su situazioni individuali alquanto eterogenee: chi risiedeva con la famiglia di origine accanto a chi aveva già conquistato una propria indipendenza abitativa, per scelta o per i più diversi motivi, quale esito di precedenti percorsi sia di tipo affettivo, sia di tipo professionale, come per esempio per esigenze legate alla vicinanza al luogo di lavoro.

Il tipo di condizione esistenziale e il tipo di progetto familiare sono da considerare come variabili indipendenti che rivestono una certa influenza nel determinare le modalità di ricerca della casa e nel dettarne i tempi.

Chi partiva da una condizione relativamente più stabile, una convivenza precedentemente avviata e una condizione abitativa autonoma (per quanto vissuta come soluzione transitoria), o quantomeno l'indipendenza abitativa di uno dei componenti della coppia, ha spesso mostrato una maggiore propensione a programmare il percorso, non soltanto nel vagliare e selezionare le opzioni a disposizione, ma anche nel potersi permettere tempi di ricerca più prolungati, quali per esempio quelli necessari all'ingresso in graduatoria per accedere a un'abitazione di edilizia convenzionata.

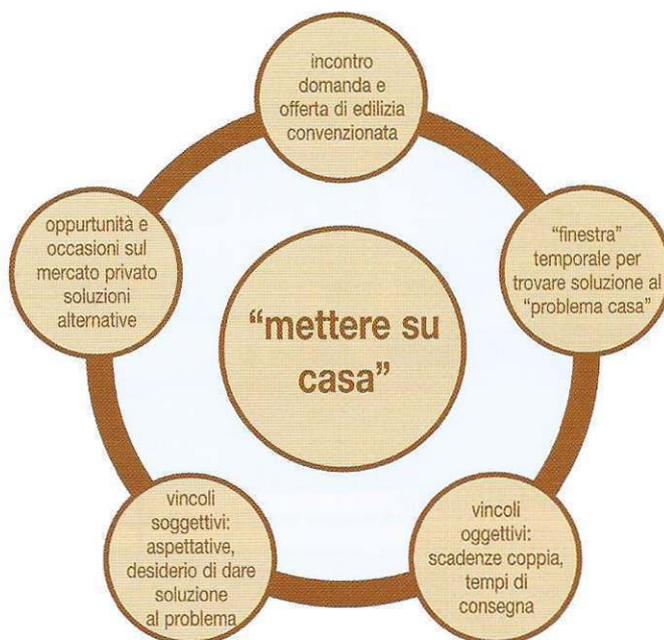
Chi al contrario si è trovato ad affrontare la tipica transizione all'indipendenza abitativa e affettiva della coppia in uscita dalle famiglie di origine (e dunque dalle abitazioni di queste ultime), ha teso maggiormente per il darsi un tempo "ragionevole" entro il quale individuare una adeguata soluzione abitativa e avviare l'esperienza matrimoniale o di convivenza.

In qualche modo, dunque, l'alternativa tra il darsi un tempo per decidere *versus* aver programmato il percorso si presenta come un primo fondamentale spartiacque che distingue le situazioni studiate e separa chi ha potuto permettersi di attendere l'occasione propizia sul mercato, e in particolare l'accesso a una abitazione di edilizia convenzionata e chi, al contrario, ha optato per altre soluzioni sul libero mercato, all'interno del comune di Cernusco o al suo esterno.

Naturalmente fa da corollario a questa prima alternativa un insieme di fattori individuali, di percezioni e sensibilità personali, estremamente variegato; in particolare, come si avrà occasione di specificare, il modo in cui si è valutata anche l'opzione transitoria di trascorrere alcuni anni in affitto risulta in qualche modo determinante per comprendere almeno in parte le *chance* di successo nell'accesso all'edilizia convenzionata da parte di alcuni e non di altri.

Se dunque la programmazione dei percorsi ha trovato principale espressione nell'attesa del momento propizio, o comunque dell'occasione più favorevole per dare soluzione al problema della casa, e soprattutto una soluzione duratura che si avvicinasse il più possibile a quella auspi-

**Figura 2: Una rilettura del processo di ricerca della casa da parte delle giovani famiglie**



cata, ottimale, ideale (l'alloggio che consente di "mettere su famiglia", e dunque dotato di almeno due camere da letto), coloro che non si sono trovati nelle condizioni di poter programmare e, in un certo senso, orientare a proprio vantaggio il percorso, hanno tendenzialmente mostrato la propensione a darsi un periodo di tempo, una "finestra" entro la quale vagliare le opzioni a disposizione e dare soddisfazione alla propria esigenza di indipendenza abitativa, per quanto questa potesse dimostrarsi distante dalle soluzioni auspiccate e idealizzate.

Specie per questi ultimi, le direttrici, o meglio le alternative a partire dalle quali il processo di scelta è andato prendendo forma sono state tradizionalmente tre:

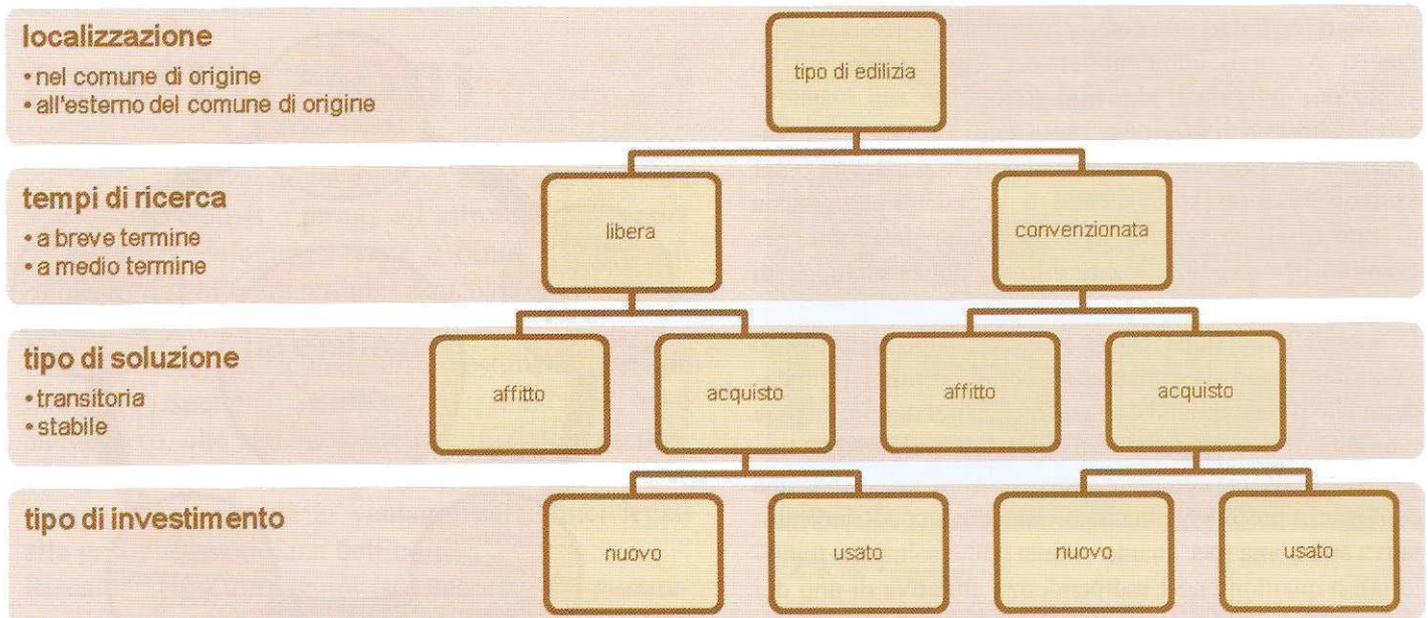
- la ricerca di un'abitazione in affitto *versus* l'acquisto della casa di proprietà;
- il rivolgersi all'edilizia libera, a prezzi di mercato *versus* il vaglio di opportunità di accesso all'edilizia convenzionata;
- la ricerca all'interno del comune di Cernusco *versus* la ricerca in altri comuni.

Il quadro delle opzioni a disposizione che è stato possibile ricostruire a partire dalle informazioni raccolte presso i soggetti intervistati trova in questo modo forti punti di contatto con il quadro strategico e di contesto tracciato dai testimoni privilegiati descritto in precedenza (cfr. Capitolo 2, *supra*).

Una matrice interpretativa delle alternative e dei processi che di seguito saranno descritti è riportata in (Figura 3).

In particolare, accanto alle tipiche alternative relative al rapporto con il mercato dell'edilizia residenziale, corrono alcune determinanti (l'individuazione della localizzazione, i tempi della ricerca, la qualità della soluzione, la forma di investimento) che si caratterizzano come opzioni trasversali comuni a tutti i percorsi studiati.

Figura 3: Matrice delle alternative nella scelta dell'abitazione



## 3.2

### La debole attrattività delle soluzioni abitative in affitto

Occorre innanzitutto evidenziare che rispetto alla prima alternativa, l'opzione della ricerca dell'abitazione in affitto nei casi studiati è una questione che praticamente non si è posta.

O meglio, più precisamente, il ricorso alla casa in affitto è valutato come una soluzione che sarebbe presa in considerazione soltanto in casi eccezionali (fallimento/crisi del rapporto di coppia e conseguente separazione) o per situazioni di vita transitorie (attesa dei tempi di consegna dell'abitazione acquistata), e comunque circoscritte nella loro durata.

Nelle parole di diversi intervistati, l'affitto è letteralmente identificato come un modo di "buttare via i soldi": non è dunque giudicato desiderabile per soluzioni abitative di lungo periodo, ma nemmeno per scelte di medio-breve periodo, in quanto comunque pregiudica le possibilità di risparmio ai fini del vero obiettivo costituito dall'approdo all'abitazione di proprietà.

Rispetto alla questione dell'affitto, al modo con cui esso è giudicato, ovvero il suo essere considerato dalla maggior parte degli intervistati come soluzione anti-economica per eccellenza, opzione non razionale poiché non consente di capitalizzare l'investimento in una abitazione, è evidente come in tale valutazione entrino in gioco percezioni e sensibilità personali molto differenti.

Se da un lato risulta abbastanza chiaro (cfr. Capitolo 2, *supra*), per quanto limitato sia stato il raggio di azione dell'indagine compiuta, che l'ampliamento dell'offerta di alloggi in affitto *tout court* non sembra rappresentare una soluzione ottimale e auspicabile al problema abitati-

vo posto dalla fascia di popolazione qui presa in considerazione, ovvero quella delle giovani famiglie alla ricerca della prima casa, è altrettanto vero, soprattutto da parte di chi la soluzione dell'affitto l'ha adottata, che taluni distinguono sull'articolazione dei percorsi abitativi sono comunque possibili.

Da questo punto di vista, è in particolare la prospettiva dell'accesso all'edilizia convenzionata, sia in locazione, sia in acquisto, che sembrerebbe dischiudere a nuove opportunità.

All'interno di tale prospettiva, lungo un percorso che dall'affitto a canone convenzionato, e dunque a prezzi più contenuti rispetto a quelli di mercato, possa portare presto o tardi all'acquisto di un'abitazione di edilizia convenzionata, c'è chi tra gli intervistati ha proposto punti di vista interessanti, introducendo per esempio un concetto che potrebbe essere definito di "convenienza differenziale", rispetto al quale vale la pena in questa sede soffermarsi.

Tale concetto può essere espresso in questo modo: se a parità di tipologia di appartamento di cui sono alla ricerca (bilocale, trilocale), e con minimi scostamenti in termini di qualità dell'alloggio, il differenziale di prezzo tra l'acquisto del nuovo sul mercato residenziale privato e quello in edilizia convenzionata è di diverse decine di migliaia di euro, tale scarto di prezzo può anch'esso essere inteso – per rimanere all'espressione utilizzata dagli intervistati – come un modo di "buttare via i soldi". Tale cifra, in altri termini, può essere dunque considerata come una riserva che può essere spesa per pagare alcuni anni di canone di affitto, meglio ancora se agevolato, una prospettiva quest'ultima che peraltro non pregiudicherebbe la possibilità di accumulare ulteriore risparmio in attesa che maturi la possibilità di acquistare sul mercato del nuovo un'abitazione in edilizia convenzionata.

# *Le nostre ristrutturazioni*



*Villa Penati e il fabbricato adiacente, in piazza Padre Giuliani, prima e dopo la ristrutturazione (anno 1998)*



Nell'articolarsi delle aspettative individuali, delle scelte di investimento delle giovani famiglie, e nel difficile rapporto con il mercato dell'edilizia residenziale, dunque, lo sviluppo di politiche che conducano a una maggiore disponibilità di alloggi in affitto sembrerebbe necessitare un maggiore grado di specificazione: non alloggi in affitto in generale, ma disponibilità di alloggi a canoni calmierati che, nell'equilibrio tra qualità e prezzo, non pregiudichino le possibilità di risparmio delle famiglie e la loro possibilità di accedere nel medio periodo all'acquisto dell'abitazione, specie sul mercato del nuovo e nell'ambito dell'edilizia convenzionata.

Per quanto concerne l'accesso all'abitazione di proprietà, esso è da considerare in assoluto la scelta preferenziale, meglio se già conforme allo standard desiderabile a cui aspirano mediamente le giovani famiglie di nuova costituzione, anche nella prospettiva futura della nascita di figli: un appartamento di tre locali, possibilmente con due bagni, possibilmente di nuova costruzione.

Quest'ultima considerazione, ovvero quella della preferenza per l'acquisto di abitazioni sul mercato del nuovo, trova spiegazione in coerenza con le percezioni raccolte nel corso dell'indagine e già in parte illustrate: tanto più l'accesso all'abitazione di proprietà è giustificato come scelta di investimento e di capita-

lizzazione da parte delle giovani famiglie, tanto più questa tenderà a orientarsi su beni immobili di nuova costruzione, a maggiore valore aggiunto e rivalutazione nel tempo.

In altri termini, se acquisto deve essere, meglio che questo sia sul nuovo, almeno come scelta preferenziale.

Ciò è in parte anche dovuto ai maggiori margini di personalizzazione che il nuovo consente rispetto alle esigenze e alle preferenze individuali delle coppie, laddove la ristrutturazione di un appartamento usato comporterebbe peraltro di dover sostenere spese aggiuntive al costo di acquisto.

mente al secondo ordine di alternative prese in esame da parte delle giovani famiglie nel momento in cui è affrontata la transizione abitativa, ovvero quella tra il rivolgersi all'edilizia libera, a prezzi di mercato, e il vaglio di opportunità di accesso all'edilizia convenzionata.

Tale alternativa, in realtà, si pone soltanto nel momento in cui sono in prospettiva previste delle nuove costruzioni nell'ambito dell'edilizia convenzionata stessa, motivo per cui è anche ritenuta accettabile nei limiti del possibile l'eventualità di ritardare la transizione alla indipendenza o comunque a una nuova soluzione abitativa.

E tuttavia, proprio la dimensione del tempo costituisce spesso un fattore determinante nel plasmare i processi di transizione abitativa sia dal punto di vista oggettivo, sia da quello soggettivo. In altre parole, la questione dei tempi si pone, come già anticipato, rispetto alla durata del periodo di ricerca dell'abitazione ("per quanto tempo ci diamo la possibilità di cercare"), ma anche rispetto alle eventuali

scadenze che accompagnano la transizione abitativa ("entro quale data ci vogliamo sposare/vogliamo andare a vivere insieme"), o ancora rispetto alle aspettative circa il grado di soluzione della questione casa ("quanto quella che cerchiamo deve rappresentare la soluzione abitativa definitiva").

Detto nelle pagine precedenti della

prima delle tre questioni (durata della ricerca), è chiaro che questa risulta fortemente influenzata dai vincoli che la seconda pone (scadenze).

A questi due primi aspetti si sovrappone tuttavia la terza dimensione, altrettanto vincolante, relativa alle percezioni individuali e alle aspettative circa il grado di definitività che la soluzione alla "questione casa" deve in qualche modo assicurare.

Ne emergono tratti sociologici interessanti.

La questione abitativa non si pone soltanto e unicamente come traiettoria o percorso, ma soprattutto come approdo. Nell'instabilità generalizzata e diffusa delle condizioni affettive, professionali, esistenziali, la questione dell'abitazione è riletta nell'ottica della ricerca di una soluzione quanto più possibile definitiva della situazione, e quanto meno possibile differita nel tempo.

Per converso, ricerca di stabilità nell'occupazione, negli affetti, nell'abitazione, sono dimensioni fortemente intrecciate, che si richiamano le une alle altre; in positivo, la pos-



Veduta della città (nord-ovest) dalla nostra sede

### 3.3

## L'acquisto della prima casa tra prezzi a costo di mercato e prezzi a costo convenzionato

Questo insieme di considerazioni rimanda immediata-

sibilità di dare stabilità a tali dimensioni, anche a partire dalla sicurezza che la soluzione alla questione abitativa riesce a suscitare, vale il rischio di compiere un investimento sul futuro, com'è per esempio un mutuo a durata trentennale.

Ed è, al contrario, la percezione di instabilità che a sua volta conduce al desiderio di poter trovare soluzione alla questione della casa in cui abitare nel più contenuto arco di tempo possibile, nella forma più definitiva (o quantomeno duratura) possibile.

A partire da questo dato si spiegano la diffusa preferenza delle giovani famiglie per le soluzioni abitative che in partenza consentano di prevedere per esempio l'allargamento delle numero dei componenti del nucleo, proiettando già sull'oggi l'eventuale nascita di figli, dando in questo modo spazio e consistenza (anche fisica, materiale, concreta) alla dimensione di apertura verso il futuro<sup>3</sup>.

Si comprende in questo modo, per esempio, anche la frustrazione di coloro, soci o aspiranti soci di cooperative edificatrici come la Constantes, i quali non hanno ancora vista soddisfatta la domanda di un'abitazione di edilizia convenzionata, in particolare a causa di tempi di *matching* tra domanda e offerta non coincidenti nel medio-breve periodo.

L'amarazza, espressa soprattutto da parte di coloro che hanno dovuto lasciare Cernusco, è del tutto particolare: quella di leggere sui citofoni delle costruzioni delle cooperative il nome di giovani coetanei cernuschesi, amici, finanche parenti o comunque persone note, sentendosi esclusi dalla *chance* di cui questi hanno potuto godere; nelle parole di un intervistato è racchiuso tutto il senso di questa amarazza: "perché loro sì e io no?".

posizione coi tempi di maturazione della decisione di "mettere su casa" e di costituzione di un nuovo nucleo familiare, e dunque con i vincoli sul piano oggettivo e le implicazioni a livello soggettivo, che questa transizione comporta; infine, a questo si sommano le legittime aspettative e aspirazioni associate alla soluzione del problema abitazione, che possono spingere sino a considerare soluzioni alternative, come per esempio quello di estendere la ricerca all'esterno del comune di origine, ovvero nel caso dell'oggetto dell'indagine in questione, al di fuori di Cernusco.

In effetti, al di là delle situazioni individualmente studiate nell'ambito del gruppo dei soggetti intervistati, sulla base peraltro di una sensazione diffusa che anch'essi hanno restituito, la vera alternativa che si pone nel momento in cui ci si cimenta con la ricerca della prima casa è proprio quella tra il limitare il campo al comune di Cernusco *versus* l'estendere la ricerca anche in altri comuni.

Il fenomeno dell'abbandono di Cernusco da parte di giovani che vi sono nati e/o cresciuti non è un caso isolato, ma è un fenomeno certamente diffuso, arrivando a interessare anche molti altri comuni dell'hinterland milanese, e di certo è sempre esistito.

Vi sono infatti tendenze naturali alla



Veduta della città (nord-est) dalla nostra sede

transizione abitativa verso altri comuni che si manifesta in modo tendenzialmente concomitante, almeno nella maggior parte dei casi, con la transizione verso una vita di coppia stabile. Da questo punto di vista si può parlare di una emigrazione dal comune di origine assunta come scelta di vita, per avvicinarsi per esempio al comune di residenza del partner/coniuge, o alla famiglia di questi. Ben più vistoso e rilevante nella percezione che se ne ha a livello sociale, sebbene anch'esso non del tutto inedito, sarebbe invece il fenomeno delle coppie composte da giovani entrambi di origine cernuschesa che, nell'affrontare la transizione alla stabilità della vita affettiva, si trovano a vivere la transizione abitativa verso un altro comune.

Certamente anche in questa circostanza possono riscontrarsi casi di emigrazione "scelta" per i motivi più diver-

### 3.4

## Lasciare Cernusco

Tempi di *matching* tra domanda e offerta di edilizia convenzionata, dunque, come questione rilevante e soggettiva; in quest'ambito, è inoltre da considerare la sovrapp-

<sup>3</sup> Da un'analisi a campione casuale sulle domande giacenti presso la Cooperativa Constantes al maggio 2008, la tipologia di appartamenti più ricercata è quella del trilocale, riguardante oltre i due terzi dei casi; meno di un terzo sono le richieste per abitazioni di minore metratura (bilocali), mentre residuale è la restante quota di richieste per quadrilocali.

si, specie quelli di carattere professionale.

E tuttavia, la sensazione diffusa è che sia in atto più che in tempi passati una certa “diaspora” di coppie di giovani nati e cresciuti a Cernusco, un allontanamento dal comune di origine più subito che scelto.

Una delle ragioni principali legate all’allontanamento dal comune di origine è individuata nell’eccessivo costo di accesso alla prima casa.

In particolare, i prezzi praticati sul libero mercato sono giudicati tali da rendere necessaria, ai fini di una positiva transazione, la maturazione di due precondizioni fondamentali:

- per quanto riguarda la cifra da versare come anticipo, aver accumulato nel tempo un risparmio sufficiente, o quantomeno avere la possibilità di fruire di un aiuto economico da parte delle famiglie di origine o altri parenti e conoscenti;
- per quanto riguarda il saldo, avere la possibilità di contrarre un mutuo (anche a scadenza pluridecennale) e di conseguenza la necessità di disporre di un reddito familiare adeguato, meglio se frutto della composizione di più redditi, come per esempio quelli derivanti da due coniugi/partner che lavorino entrambi.

Se queste sono le precondizioni, è proprio la cifra necessaria a coprire l’acconto da versare a conferma della prenotazione dell’alloggio a costituire uno scoglio che con crescente difficoltà le giovani coppie alla ricerca della prima casa riescono a superare, senza che per l’appunto intervenga l’aiuto di qualcuno. In questo senso si sono pronunciati molti degli intervistati che hanno acquistato in anni recenti la loro prima casa, in chiara coerenza con le rappresentazioni del fenomeno restituite dai testimoni privilegiati e già illustrate in precedenza (cfr. Capitolo 2, *supra*).

In ogni caso, coloro che sono disposti a prendere in considerazione la possibilità di lasciare Cernusco, hanno indicato di aver considerato diverse alternative, avviando una ricerca ad ampio raggio che, staccandosi in particolare dalla direttrice della linea della metropolitana 2, lungo la quale i prezzi di mercato nei diversi comuni attraversati dal servizio pubblico di trasporto rimangono elevati, dalla cintura dell’hinterland milanese e dei comuni limitrofi a Cernusco, si dispiega ancor più

all’esterno, specie verso nord-est, in direzione della Brianza o anche della provincia di Bergamo.

Chi ha lasciato Cernusco a causa del costo delle abitazioni l’ha fatto anche perché in altri centri della provincia o di province confinanti è per esempio possibile trovare soluzioni abitative più economiche o, a parità di prezzo, abitazioni con un locale o delle pertinenze in più.

Il frutto di queste scelte è senz’altro lo sradicamento dalla propria comunità di origine e anche un distacco profondo dalle famiglie di origine, molto più profondo di quella cosiddetta “intimità a distanza” di cui possono ancora godere quelle coppie che invece non hanno abbandonato Cernusco, ovvero di quella opportunità di mantenere intensi legami con i propri genitori pur avendo acquisito indipendenza abitativa, legami costituiti da un frequente scambio relazionale ma anche da una serie di servizi di supporto, aiuto, reciprocità (per esempio nella tenuta della casa, ma anche di vera e propria cura,

specie a partire dalla nascita dei figli della nuova coppia) che, come in qualche caso testimoniato, possono spingersi sino al sostegno economico vero e proprio (soprattutto nei casi di sovrapposizione di scadenze di pagamento relative a utenze, rate, mutui, polizze assicurative che portano a una esposizione contingente a cui



58° condominio di piazza Salgari

alcune famiglie non riescono comunque a far fronte).

In questo senso, il rapporto di intimità a distanza si estende in molteplici direzioni.

Oltre al diradarsi dei rapporti con le famiglie di origine, non soltanto vissuto come perdita di supporto concreto, ma anche associato alla necessità di programmare presto o tardi una forma di riavvicinamento, una preoccupazione che cresce direttamente con l’avanzare dell’età dei genitori, chi ha lasciato Cernusco sperimenta l’indebolirsi delle relazioni sociali create negli anni.

La qualità sociale delle soluzioni alternative individuate spesso non lascia spazio alla percezione di poter sperimentare un radicamento nelle nuove situazioni altrettanto profondo (una “capacità di incidere” nella comunità, per usare le parole di un intervistato): alla perdita della “cernuschesità”, in altri termini, si associa l’impossibilità di assumere una nuova, per quanto provvisoria o incompleta, “esità”, a causa dell’impermeabilità delle comunità locali di elezione. Lo stesso destino, paradoss-

salmente, che sperimentano i “nuovi cernuschesi” trasferiti in città provenendo da altri comuni.

Allo stesso modo, coloro che non hanno mai abbandonato Cernusco, così come coloro che sono riusciti a rientrarvi dopo un periodo transitorio durante il quale hanno abitato altrove, hanno teso a esaltare, nel corso delle interviste, i livelli di qualità di vita che risiedendo nel comune è possibile sperimentare.

Chi ha dovuto abbandonare la città, trovando casa in altri comuni, ne avverte fortemente la mancanza. Il trasferimento in località più lontane dai grandi centri urbani di quanto sia Cernusco, per quanto queste si possano rivelare gradevoli e confortevoli, influisce negativamente proprio sulla qualità di vita percepita, non soltanto in termini sociali/relazionali, ma anche a livello generale, in quanto oltre ad aumentare il senso di isolamento crescono le distanze da percorrere (per lavoro, per accedere ai servizi o ai luoghi di consumo), ovvero aumenta l'investimento in mobilità.

### 3.5 *Il prezzo come barriera all'accesso*

È dunque soprattutto la questione dell'accesso alla prima casa a costituire un problema per le famiglie di nuova costituzione. Laddove chi ha già acquistato la prima casa, nel comune di Cernusco o fuori Cernusco, avendo consolidato il proprio capitale (ovvero potendo contare su una più consistente base economica di partenza), trova successivamente più ampie possibilità di acquisto di una nuova abitazione all'interno del comune, anche se a prezzi elevati seppure in linea con la percezione di qualità offerta dall'ambiente urbano cittadino, chi si trova a dover stanziare un budget iniziale per versare l'acconto per l'acquisto incontra difficoltà specie nel momento in cui non può contare su consistenti aiuti da parte delle famiglie di origine o altri parenti.

In altre parole, Cernusco si mostra molto più accogliente per chi vi deve acquistare un'abitazione successiva alla prima e molto meno accogliente per chi vi cerca al contrario proprio la prima casa.

Probabilmente l'età di acquisto della prima casa non è variata di molto rispetto alle generazioni passate, e tuttavia se nel passato l'acquisto si realizzava all'età di 30-35 anni circa, ciò poteva corrispondere all'aver maturato finanche 15-20 anni di risparmi sugli stipendi.

Oggi, ponendo come base di prezzo per un bilocale a Cernusco la cifra di 200 mila euro, questa può arrivare a equivalere a circa 200 mensilità di uno stipendio base di 1.000 euro al mese, oltre 130 per uno stipendio di 1.500 euro, ovvero un arco di tempo che va dai 12 a oltre 16 anni, presupponendo del tutto teoricamente la possibilità di destinare integralmente l'ammontare di uno stipendio

alla funzione di risparmio. Anche soltanto ipotizzando la capacità di destinare a questo scopo metà dell'importo, i tempi semplicemente raddoppiano.

È possibile immaginare una situazione ancora più tipica, ovvero l'acquisto di un bilocale sulla base di 200 mila euro da parte di una coppia, con pagamento in contanti del 60% del costo (120 mila euro) e l'accensione di un mutuo per la restante parte (80 mila euro).

Anche sulla base dell'ipotesi che entrambi i giovani percepiscano uno stipendio medio pari a 1.500 euro, e che entrambi siano in grado di destinarne al risparmio la metà, ovvero per l'appunto la cifra di 1.500 euro mensili, questo significa investire nel risparmio, per arrivare ad accumulare una cifra pari a 120 mila euro, un periodo di circa 7 anni, di fatto incompatibile con la possibilità, nell'attesa di acquistare la casa, di trascorrere per esempio quel periodo in affitto.

Considerando le attuali modalità di accesso al mercato del lavoro, e in particolare il tempo necessario per acquisire una relativa stabilità occupazionale e di reddito, che mediamente si raggiunge intorno ai 30 anni, questo significa non essere nelle condizioni di poter “mettere su casa” prima dei 35-37 anni, a meno di un aiuto che possa contribuire ad abbassare tale soglia, o di scelte onerose in termini di importo della rata e di durata del mutuo contratto.

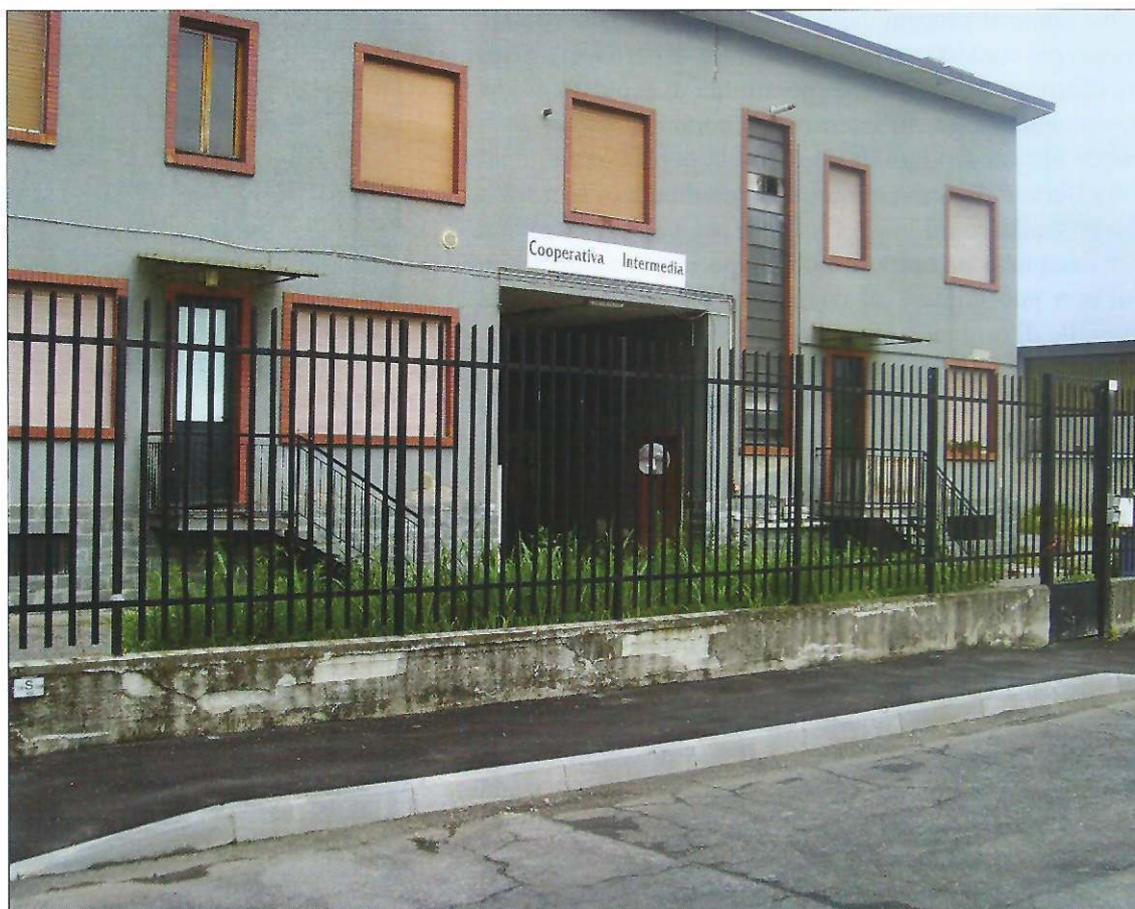


42° condominio di via Pontida

## *Aree dismesse da riqualificare*



*L'ex stabilimento Garzanti, in via Mazzini (foto in alto), e quello affittato in precedenza alla Cooperativa Intermedia, in via Pasubio (foto in basso), sono ora aree industriali dismesse, per le quali siamo aperti al confronto sulla loro riqualificazione.*



## *La “nuova” questione abitativa tra selettività dell’offerta e situazioni di disagio latenti*

In sede di conclusioni del lavoro di approfondimento svolto per mezzo dell’analisi dei dati sulla struttura demografica e l’offerta abitativa a Cernusco sul Naviglio, nonché di un insieme di interviste a testimoni privilegiati e giovani famiglie cernuschesi, è opportuno tentare di sistematizzare alcuni degli elementi emersi al fine di pervenire ad alcune considerazioni di sintesi.

Intanto, le prospettive di invecchiamento demografico che emergono dalla lettura di tutti gli indicatori demografici confermano che a partire dall’inizio degli anni ’90 la struttura della popolazione cernuschesa, così come è avvenuto in buona parte della provincia di Milano, è profondamente mutata sulla spinta di una precoce inversione di tendenza dei tassi di dipendenza giovanile e degli anziani, che hanno invertito i propri ruoli (maggiore il secondo rispetto al primo, segno di una struttura demografica sbilanciata verso gli anziani) sin dal 1994.

A fronte di questi dati, a Cernusco è proseguito lo sviluppo dell’edilizia residenziale, nonostante saldi demografici negativi, a conferma del mutare delle esigenze abitative della popolazione.

Significative sono le dinamiche inerenti la variazione della superficie media delle abitazioni, che mostrano la tendenza al passaggio a unità abitative di dimensioni più contenute, pur con una disponibilità di superficie media pro-capite superiore.

Si tratta di un dato statistico che, come spesso avviene, sottende diverse percezioni relative alla reale fruibilità delle superfici e dei vani delle abitazioni, così come è stato confermato anche dalle interviste realizzate presso le giovani famiglie cernuschesi: permane la sensazione che le case siano più piccole, che manchi lo spazio, anche quando si vive in due in 60/70 metri quadrati o in tre in 80/90 metri quadrati.

Cernusco si presenta come un comune della provincia che ha una quota di abitazioni in proprietà certamente superiore alla media provinciale, e per converso una quota di abitazioni in affitto inferiore.

Merito di questa situazione, oltre ai diffusi livelli di benessere, va ascritto al ruolo che l’edilizia convenzionata di tipo cooperativo ha rivestito sin dal dopoguerra nel favorire l’accesso alla proprietà da parte dei residenti. L’edilizia convenzionata è tutt’oggi indicata dagli interlocutori istituzionali e dai soggetti economico-sociali della città come lo strumento più efficace per saldare al territorio le famiglie di nuova costituzione, offrendo in questo modo il necessario sostegno al rinnovarsi del patto tra le generazioni. In senso negativo, la carenza di edilizia convenzionata è interpretata come un segnale di rottura rispetto a questi obiettivi.

Nella percezione dei testimoni, Cernusco è caratterizzata dal permane-

re tuttora inevaso di una domanda di soluzioni residenziali a costo contenuto, situazione che alimenta un crescente disallineamento tra le istanze dei nuovi nuclei familiari e i caratteri quanti-qualitativi dell'offerta residenziale, determinando sia soglie di accesso al bene-casa fortemente selettive, sia fenomeni di espulsione di tutti coloro, specie tra le giovani famiglie, che non sono in possesso di un patrimonio tale da poter investire su beni immobiliari collocati nelle fasce di prezzo più elevate.

A queste dimensioni si somma il bisogno emergente di alloggi conseguente all'affermarsi di nuove tipologie di disagio sociale legate alla vulnerabilità sperimentata da una quota crescente di popolazione in diversi ambiti di vita, da quello lavorativo a quello affettivo-relazionale.

Come i più recenti rapporti Cresme hanno evidenziato, a fronte di un rallentamento generalizzato del mercato delle costruzioni a partire dalla metà del presente decennio, soltanto l'edilizia residenziale privata ha continuato a mostrare segni di tenuta, e anzi di crescita in tutto il Paese, un risultato ottenuto sulla spinta della nuova domanda sociale espressa dalle famiglie di nuova costituzione o ricostituite, nonché dalla consistenza del fenomeno immigratorio, e testimoniato da una produzione di nuovi alloggi che ha raggiunto proprio in questa seconda metà di decennio livelli addirittura superiori a quelli degli anni '60 e '70.

Ma anche l'accesso all'edilizia convenzionata – osservazione confermata dalle interviste alle giovani famiglie – implica un consistente patrimonio di base, nella maggior parte dei casi garantito dalle famiglie di origine.

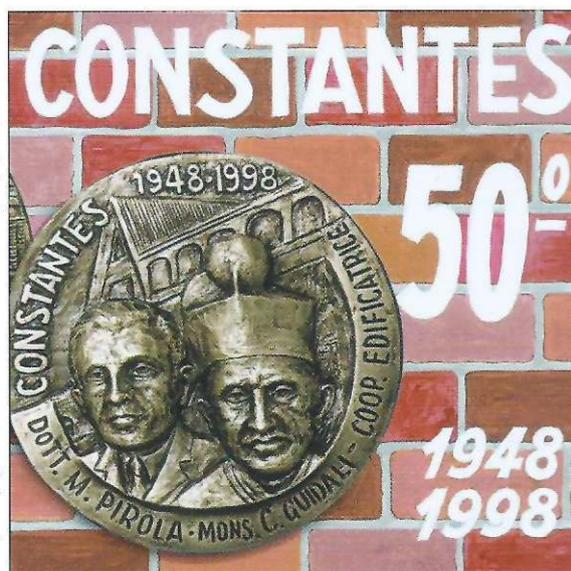
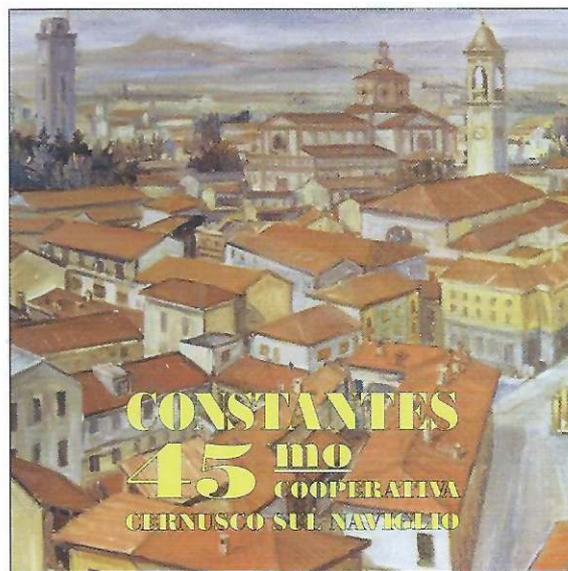
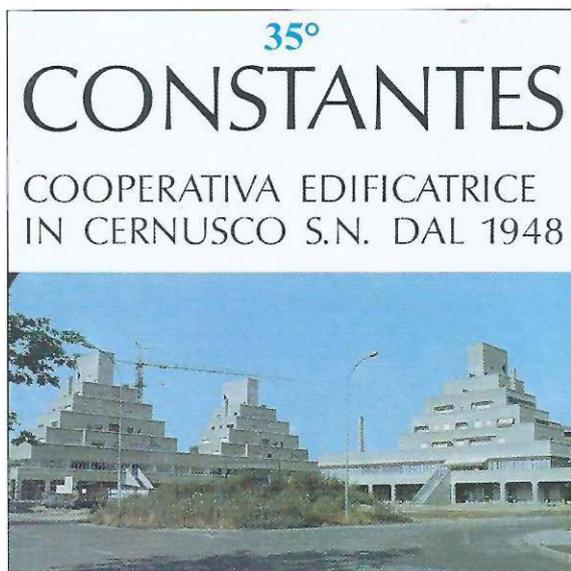
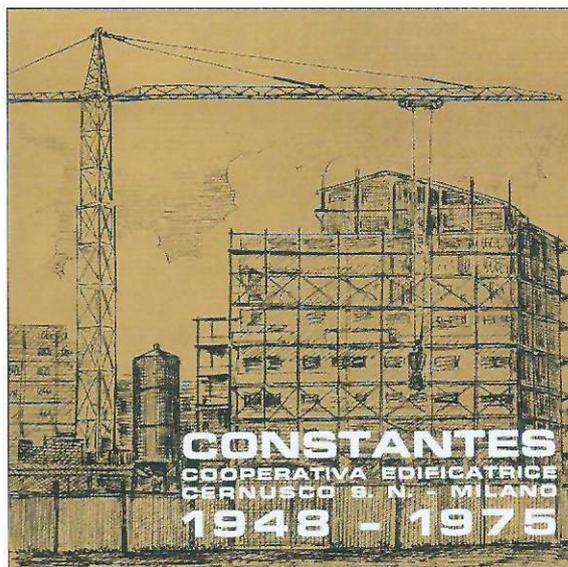
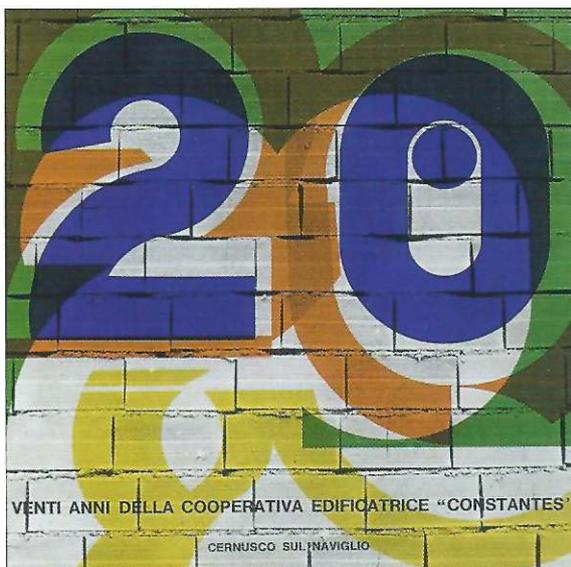
Coloro che non possono giovare di tale supporto, si trovano esclusi anche da tali possibilità, vedendosi costretti a individuare soluzioni alternative spesso insoddisfacenti rispetto alle esigenze e alle aspettative.

In questo, il modello di governance del territorio e il presidio delle politiche abitative chiama fortemente in causa il ruolo svolto dall'ente pubblico e dai soggetti economici e sociali della città nel ridisegno dello spazio urbano e sociale.

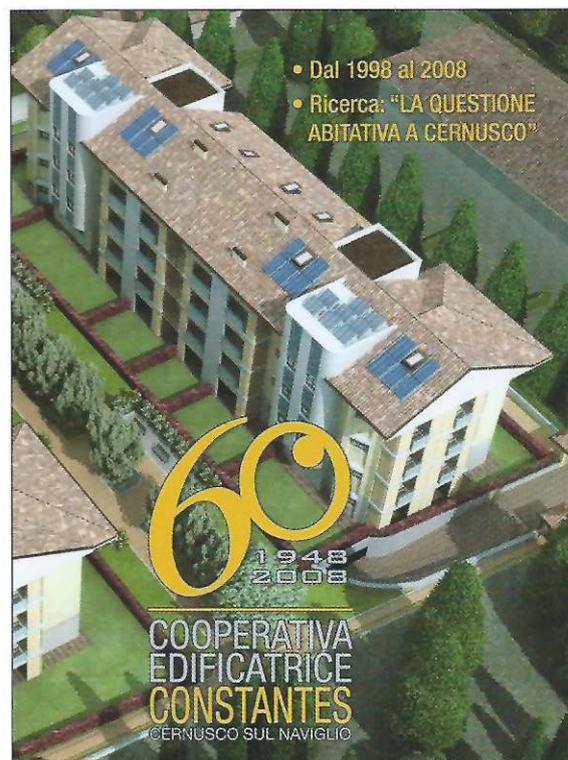
Alla cooperazione, in particolare, è chiesto un riposizionamento sia in ordine alla gestione del proprio patrimonio immobiliare, sia in ordine alla capacità di leggere e rispondere alle mutate esigenze sociali, intraprendendo percorsi diversificati di risposta e proponendo soluzioni efficaci.

Alcuni dei casi studiati hanno chiaramente evidenziato come la strutturazione di percorsi che dalla fruizione dell'abitazione a canoni d'affitto agevolati conducano alla possibilità di acquisto in edilizia convenzionata possa essere una delle possibili piste di lavoro.

Proprio in questa rinnovata capacità di lettura delle esigenze la cooperazione è chiamata a giocare le proprie credenziali quale soggetto forte nei processi di governance locale, ma anche le proprie chance di accreditarsi in modo credibile agli occhi della cittadinanza, e in particolare di tutti coloro che alla cooperazione guardano e guarderanno per soddisfare la propria domanda abitativa.



Stampa: Tipografia Galimberti - Cernusco su. Naviglio (MI)



Le nostre pubblicazioni

