

di Edoardo Paolinelli

di Edoardo Paolinelli -

Uno spettro si aggira per la Germania, è lo spettro dell'espropriazione. Da una decina d'anni, nella capitale tedesca si è assistito alla costruzione dal basso di una rete sociale estesa e profonda che ha permesso di mettere il tema della casa al centro dell'arena mediatica, sia locale che nazionale. Le parole d'ordine sono: espropriare i grandi proprietari e socializzare le proprietà. Fermare la speculazione, ri-pubblicizzare ciò che è stato privatizzato. Qualcosa di impensabile nella Business Republik Deutschland. Invece, ad aprile inizierà la raccolta di firme per avviare un referendum cittadino sull'esproprio di chi ha più di 3000 appartamenti. Nel caso che le firme necessarie siano raccolte (e ciò nessuno lo dubita) il referendum obbligherebbe il governo a varare una legge e a procedere all'esproprio di 200.000/250.000 appartamenti.

Wir bleiben alle! Noi restiamo tutti e tutte. I/le berlinesi non ci stanno a pagare affitti sempre più cari o peggio, a farsi spostare sempre più fuori dalla città per fare spazio a hotel e immobili visti come investimento, destinati ad arricchire imprese come Airbnb o da destinarsi al turismo mordi e fuggi. Questo motto ha avuto la capacità di unire differenti interessi e gruppi sociali, dagli autonomi più intransigenti fino ai pacifici quanto disimpegnati pensionati. Inclusività e partecipazione stanno seminando il panico tra la politica connivente con l'imprenditoria, tra gli avvocati immobilari e gli speculatori del mattone. Nel 2011 un referendum cittadino obbligò la politica a pubblicare i contratti segreti sulla privatizzazione parziale dei servizi dell'acqua dato che si riteneva che fossero anti-costituzionali. Come conseguenza i servizi furono ri-municipalizzati. Acqua pubblica. Nel 2013 i movimenti riuscirono ad ottenere un altro referendum, sulla ri-municipalizzazione dei servizi energetici - ma purtroppo il quorum necessario del 25% non fu raggiunto (la politica si era affrettata già prima a fondare una impresa elettrica comunale e dichiarare partecipazione al referendum come non necessaria). Energia quasi pubblica. Ad ogni modo, è proprio in questi giorni che l'impresa municipale sembra aver vinto il bando per gestire la gran parte del mercato dell'elettricità a discapito della compagnia privata. E ora, gli immobili: un altro bene a Berlino viene (parzialmente) sottratto alle pure logiche di mercato? Sarà una battaglia dura, sicuramente, questo referendum che verrà celebrato probabilmente in autunno. Ma potrebbe avere effetti a cascata in tutta la Germania, e portare conseguenze interessanti anche in altri paesi europei. Speriamo, perché sotto il cielo di Berlino, molto si sta muovendo.

Un tempo dipinta come la città dei bassi affitti, questo si accompagnava ad un livello dei salari medio molto più contenuto che nel resto della repubblica federale. La finanza immobiliare non poteva non puntare una realtà urbana con poco meno di 4 milioni di abitanti, in crescita, dove l'83 per cento di essi vive in affitto. Negli ultimi 20 anni, grandi imprese di costruzione, ristrutturazione e gestione di immobili residenziali come "Deutsche Wohnen" (DW) e "Vonovia", colossi di borsa tra i 5 più grandi gruppi immobiliari europei, "Akelius" e altre hanno comprato a prezzi molto contenuti appartamenti, palazzine e terreni, molti provenienti dalle dismissioni di società ex-pubbliche. Lo scopo: ristrutturarli e affittarli al prezzo più alto possibile, creando un contesto speculativo capace realizzare consistenti rendite finanziarie. Il mercato immobiliare di Berlino, tra case in costruzione, affitti e compravendita ha raggiunto la cifra di 18.1 miliardi di euro. Imprese più piccole e investitori

privati si sono naturalmente accodati, creando un vero e proprio terremoto sociale che sta cambiando la geografia umana della città, investendo anche associazioni, realtà collettive, bar e negozi cooperativi: insomma la parte più comunitaria ed economicamente fragile, perché alternativa, minacciandone la sopravvivenza e l'identità. Anche perché i salari nel frattempo, non sono aumentati di molto e l'economia della città rimane debole.

Questa è la storia della finanziarizzazione del mercato immobiliare a Berlino, che è una storia comune a quasi tutti i grandi centri urbani europei e non. Tecniche, metodi, ragionamenti e cultura dal mondo finanziario vengono applicati al mercato immobiliare. Logiche di breve termine e massimizzazione dei profitti con minimizzazioni di costi. Sempre meno persone fisiche posseggono un edificio che affittano, perché sempre più edifici appartengono a un'impresa, a una società che a sua volta appartiene a un'altra società, che può essere quotata in borsa o in un fondo immobiliare, oppure appartenere ad un *trust* registrato alle Cayman o in Lussemburgo, senza poterne conoscere i beneficiari ultimi. Oppure ci sono società come "Berlin Aspire" che vanno a vendere prodotti finanziari in giro per il mondo basati sulla creativa trasformazione degli affitti in titoli di investimento, garantendo rendite del 5 per cento annuo garantito e bloccato per anni; ci sono gruppi come "Taliesin" con più di 23 società distribuite tra Jersey, Cipro, Lussemburgo, Gran Bretagna e Germania che gestiscono appartamenti in più di 60 edifici; infine colossi come "Blackrock", tra i più grandi di fondo di investimento del mondo, che nel solo settore immobiliare ha mobilitato risorse nell'ordine di 250 miliardi di dollari.

Ma questa è anche la storia dell'opposizione in corso alla finanziarizzazione immobiliare. Infatti da anni a Berlino si intrecciano incontri, dibattiti, le associazioni si mettono a rete; si bloccano sfratti, si organizzano eventi, concerti per raccogliere fondi, per offrire solidarietà. Da mesi sulla sfera mediatica, anche nazionale, non si parla d'altro: la questione dell'abitare si è imposta tra i temi maggiormente dibattuti. Non si parla ossessivamente di sicurezza e migranti, ma di affitti crescenti e famiglie in difficoltà. Inquilin* e attivist* berlinesi si sono organizzat* per opporsi all'aumento fuori controllo, per richiedere il blocco degli sfratti, e per creare una rete di solidarietà-assistenza capace di attutire il colpo inferto a chi si ritrova per strada o spinto sempre più fuori della cintura cittadina, dopo decenni che ha vissuto nello stesso quartiere e ha sviluppato lì la sua vita sociale e professionale. Ma ora con il referendum il confronto è ancora più diretto: ridiscutere la proprietà delle case ai fini del loro valore d'uso più che di quello di scambio. L'abitare come bene comune.

-Wir bleiben alle! Noi restiamo, tutt*. Da qui non ci spostate.

Una rete che si oppone al processo di valorizzazione del capitale immobiliare che porta al fiorire di negozi costosi o per turisti e alla perdita di identità (multi)culturale dei quartieri: hamburger & patatine fritte, bar con quel tocco minimal-hip pieni di computer Apple o negozi di vestiti che costano la metà di un salario mensile medio. Insomma, a torto o ragione anche a Berlino si sente sempre più spesso parlare di *Gentrifizierung*. Il caso berlinese ci mostra che questa opposizione può diventare anche proposizione, forza politica che trasforma la realtà e contrasta gli interessi particolari di classe e in generale la logica valorizzatrice (per i pochi) e distruttrice (per i più) del capitalismo, che vogliamo qui chiamare nella sua configurazione selvaggia e contemporanea, neoliberismo. Una ricerca effettuata nel 2017 dall'economista Heinz-Josef Bontrup, mostra come la sola DW abbia a bilancio più di 110.000 appartamenti a Berlino, dove dal 2009 alla fine del 2016 i prezzi per gli affitti sono saliti mediamente di un 42 per cento permettendo anche rendite dell'ordine

del 18.7 per cento contro i 5-6 per cento ordinari. In molti casi i costi per gli affitti vengono semplicemente raddoppiati o triplicati. Ora per una camera in affitto di medie dimensioni, in posizione semicentrale, vengono oggi chiesti 5-600 euro e anche di più! La ricerca mette anche in luce le modalità violente e immorali ma del tutto legali con cui questi gruppi realizzano ingenti profitti nel mercato degli affitti: si utilizza l'ambiguo articolo §559 BGB (*Modernisierungsumlage*, articolo del codice civile tedesco relativo alle ristrutturazioni immobiliari) permette al proprietario dell'immobile di terminare i contratti di affitto ed effettuare lavori di consolidamento, ristrutturazione, efficientamento energetico. Quello che poi accade successivamente è che l'immobile viene rimesso sul mercato ad un prezzo superiore con la scusa dei lavori effettuati, che aumentano il valore dell'immobile etc. La maggior parte dei precedenti inquilini non possono così permettersi di tornare a casa "loro". Le rapide trasformazioni che la città ha vissuto a partire dalla caduta del muro, i cambiamenti nel tessuto sociale e la necessità di conquistare quella dimensione internazionale propria di una capitale europea, hanno confuso la visione e ostacolato le azioni della politica che, forse con qualche complicità, ha dimostrato di non aver saputo reggere il confronto del potere finanziario e del suo braccio armato nelle città, la speculazione immobiliare. Gentrificazione vuol dire neoliberalismo in città. Il termine fu coniato dalla sociologa Ruth Glass per descrivere la realtà dei fenomeni socio-economici che avvenivano nel Nord londinese degli anni '60. In realtà, cambiamenti urbanistici che coinvolgevano il tessuto sociale erano già stati precedentemente osservati, anche nel corso dell'800, ma descritti o narrati con un linguaggio e una capacità, anche ideologica, differente, incompleta, non in grado di cogliere appieno i fenomeni e le forze in gioco. Oggigiorno, vedendo operare la gentrificazione non si può evitare di constatare come sia diventata la forma principale del progetto urbano della modernità capitalistica, dove il contenuto è la valorizzazione del capitale immobiliare, la merce-abitare, con le conseguenze fortemente classiste che seguono. Rincuora quindi il coagularsi di differenti storie politiche e percorsi di lotta attorno alla questione abitativa in questa grande Berlino, più di 100 tra associazioni, gruppi, organizzazioni coinvolti facendo emergere uno spazio politico ampio, efficace ed entusiasmante. In una ricerca del 2018 sulle diseguaglianze in Germania condotta da Christian Dustmann (UCL, Centro di Ricerca e analisi Migrazioni) con Bernd Fitzenberger e Markus Zimmermann (Università Humboldt) viene analizzata la sproporzione tra il reddito familiare netto di coloro che hanno redditi medi rispetto al 10 per cento inferiore (rapporto 50/10). Tra il 1993 e il 2013, è aumentato di 22 punti percentuali, in assoluto. Tuttavia, dopo aver aggiunto i costi di affitto per l'alloggio, il valore schizza al 62 per cento! L'aumento dei costi per l'alloggio in concomitanza con il calo dei redditi reali per la gran parte della popolazione, favorito da politiche di deflazione salariale come *Agenda 2010* e successive, si traduce in un forte aumento della marginalizzazione, dell'alienazione, di derive antisociali nonché in un calo dei consumi e delle possibilità di risparmio tra le famiglie a basso reddito. Tra l'altro, l'aumento della spesa per la casa per coloro che affittano la proprietà, è avvenuto in contrasto con lo sviluppo favorevole dei tassi di interesse per i mutui per la finanziariamente solida Germania negli anni dopo la Grande Crisi del 2007-2009. Ciò ha esacerbato ancora di più le diseguaglianze in questo paese, perché i proprietari di case si trovano principalmente nella parte superiore della distribuzione, e quelli che affittano sono concentrati più in basso. I movimenti per la casa stanno quindi mandando un messaggio forte e chiaro al capitale nazionale e internazionale e dovremmo tutti e tutte in Europa, ascoltarlo, comprenderlo e forse

prendere ispirazione.

-I movimenti, l'organizzazione, le persone

Proprio in queste settimane i/le berlinesi si stanno infatti preparando a fare un salto di qualità. Obiettivo esplicito: l'esproprio di parte delle proprietà di imprese come DW, quelle con minimo 3000 appartamenti a bilancio, ai fini della ri-socializzazione delle case. L'istituto di rilevazioni statistiche Civey ha condotto a gennaio un sondaggio per uno dei più importanti quotidiani cittadini, *Der Tagesspiegel*: il 54.8 dei/delle berlinesi sarebbero a favore dell'espropriazione. Se il referendum dovesse passare, tra i 200.000 e 250.000 appartamenti tornerebbero sotto un regime di proprietà pubblica comunale, destinati a finalità collettive e non ad accrescere le rendite finanziarie delle/degli azionisti. Un ulteriore segnale che la politica può tornare ad avere un primato sull'economia, che la cultura della politica economica può avere la meglio sulla logica dell'economia aziendale e degli interessi privati. Un referendum, nel 2014, ha impedito la trasformazione dell'ex aeroporto Tempelhof, spazio urbano aperto e pubblico più grande d'Europa, in area edificabile con decine e decine di palazzine definite ambigualmente "sostenibili e moderne"; nel 2018 la celebre società di ricerche web Google Inc. ha rinunciato ad aprire una sua sede (500 milioni di euro di investimento) per via delle forti e continue manifestazioni delle/degli abitanti e activist* di Kreuzberg. A Febbraio 2019 la società di assicurazioni "Ideal Versicherung" ha dovuto rivedere il suo progetto di costruire un grande hotel in un'altra zona dello stesso quartiere dopo che la cittadinanza si è rapidamente organizzata per evitare di vedere costruito l'ennesimo rifugio di turisti mordi e fuggi. Si vogliono case per vivere.

Berlino è una città giovane e critica. Ma non solo. Molti hipsters freelancers e programmatori software assorbiti dalla programmazione di applicazioni più o meno utili non hanno -non ancora almeno- sopraffatto la fitta schiera di bohémien, di sostenitori del consumo critico, di artisti, intellettuali, di vegani d'attacco, piedinudisti, velocipedisti, anarchici, autonomi e post autonomi, socialisti e comunisti, senza dimenticare i punks, che definiscono il milieu creativo e cosciente politicamente della Berlino odierna. È indubbio che la città abbia avuto la capacità di re-inventarsi, grazie alla promozione di eventi artistici e culturali che ne hanno fatto diventare un punto di riferimento internazionale, ma l'economia della città è ancora debole, la presenza della "classe creativa" non innesca in sé processi di crescita economica, come nelle tesi sostenute da tipi come Richard Florida. Anche perché a Berlino molti artisti non lasciano che il loro lavoro venga semplicemente mercificato. La mareggiata neoliberale abbattutasi sulla città, di cui queste teorie sono una componente essenziale, porta con sé una configurazione vecchio-nuova della logica del dominio capitalista: in poche parole, il mercato come unica, efficiente e totalizzante istituzione della società, lavoro mal retribuito e consumismo deresponsabilizzato come unico orizzonte di senso. Inoltre, come già accennato, molte imprese che operano nel mercato immobiliare qui a Berlino hanno sede legale in giurisdizioni particolarmente vantaggiose fiscalmente o che garantiscono il completo anonimato riguardo i beneficiari ultimi della proprietà. È il caso della "Firman Properties sarl", società fantasma tra le 40 e più con sede in Lussemburgo dietro cui si nasconde la "Pears Global Real Estate Germany". Ne sa qualcosa il Syndikat. Dopo 33 anni di attività, questo bar cooperativo anti fascista anti razzista e anti sessista, vera e propria istituzione politica nel non facile quartiere Neukölln, viene messo sotto sfratto senza troppe spiegazioni da parte di una società che ha solo una cassetta delle lettere, che non esiste, ma che possiede l'immobile dove il collettivo del

Syndikat vive e lavora da più di tre decenni. *“Nel capitalismo neoliberale, la finanziarizzazione dell’economia e della società vuole dettare legge sulle città”* dice C.S., attivista vicino al Syndikat *“ma noi gliela stiamo facendo pagare cara, per questo abbiamo analizzato la struttura societaria e scoperto il vero proprietario, che ha una sede nel Kurfürsten Damm (chiamato Ku-Damm dai berlinesi, una via molto esclusiva della città, simbolo della Berlino Ovest che ostentava la sua opulenza a tutto il socialismo reale dell’Europa Orientale). Andremo lì davanti a manifestare a marzo, aprile, maggio, giugno...Dobbiamo opporci, in tutti i modi, fin quando sarà necessario!”* Gli chiedo del referendum. Sorride. *“Non vedo l’ora!”* Il panorama dei movimenti che appoggiano il referendum è davvero vasto e non si ferma a quel milieu ribelle tipico di Berlino. Può sembrare contraddittorio, ma è così. Forse questo è uno degli aspetti più importanti di tutta questa storia. Si può consultare [questa mappa](#) per avere un’idea della capillarità della rete dei movimenti per la casa e anti-gentrificazione, di associazioni e presidi, gruppi di studio e di mutuo appoggio. Man mano che aumentavano gli affitti e che cominciavano a scarseggiare gli alloggi, che gli sfratti si intensificavano e che aree verdi diventavano palazzi da 5000 euro al metro quadro, sorgevano piccole comunità resistenti, basate sulla necessità pratica e immediata. Alcuni sono i discendenti della scena autonoma e delle occupazioni storiche di Berlino. Ci sono molti insoddisfatti della social democrazia. Altri sono verdi, ecologisti, eco-socialisti. Molti sono giovani non necessariamente militanti, ma coscienti che loro attese e speranze di carriera e di vivere in un certo modo sono state tradite. E tanti anziani che vogliono lasciare loro un mondo diverso e non vogliono essere cacciati dai quartieri nei quali hanno vissuto una vita intera. Altri ancora sono appena arrivati, magari ricongiungendosi con la famiglia nel corso di una storia di migrazione. Parlando con alcuni ragazzi che vengono dall’Africa Occidentale capisco che per loro il problema degli affitti alti è molto più che concreto, è un’emergenza. L.M, che mi parla un po’ in portoghese un po’ in italiano (*“perché ci tengo, è bella lingua”*) è arrivato dalla Guinea-Bissau due anni fa prima a Dresda poi a Berlino: *“non parlo tedesco e non trovo lavoro vero, stabile. Il Job-center aiuta poco, non abbastanza. Cosa posso fare? Vendo un po’ di marijuana. AhAh, molti italiani fumano! Mia esposa è arrivata da sei mesi, con i nostri figli. Viviamo in otto in una casa da 3, no contratto, l’affitto è alto, troppo, dopo estate sale ancora, cosa possiamo fare?”* Gli parlo dell’esproprio, del referendum, mi dice che si informerà, visibilmente eccitato, perché gli sembra finalmente un’ottima idea politica.

Jeannine, trent’enne berlinese che studia architettura alla *Technische Universität*. è favorevole al referendum perché secondo lei, la classe dominante della città vuole farla finita con il milieu tradizionale di Berlino, ribelle e “improduttivo”. Sta producendo quindi una trasformazione sociale agendo sullo spazio e sulle forme dei quartieri, modificando le configurazioni degli edifici nel loro contesto ma anche sulla struttura urbana nel suo complesso, alterando la mobilità, gli spazi collettivi e inevitabilmente toccando il significato della città. Continua parlandomi della grande disponibilità di aree abbandonate, edificabili e a basso prezzo che ha fornito un valido pretesto per massicci flussi di capitale e investimenti. Questo però non segue i ritmi demografici e le necessità degli abitanti, o lo fa talmente poco che non si percepisce, ma solo in chiave economica, per gli investitori (banche, imprese di costruzione, assicurazioni, fondi investimento, imprese immobiliari, settore pubblico) e di uno specifico segmento della popolazione urbana: è come se gli abitanti del centro città, più ricchi di tutti, si espandessero e si appropriassero dello spazio plasmandolo, con il fine di fermare l’arrivo di chi viene dall’esterno. *“Ma noi siamo un fronte di resistenza cittadina, wir bleiben alle!”*. A Berlino,

come in gran parte della Germania, molto radicata è la cultura delle *Wohngemeinschaften*, delle abitazioni condivise. Vivere insieme, soprattutto da giovani lasciando il prima possibile i genitori, porta a concepire la casa come un luogo comune, da condividere, per costruirsi e costruire, per condividere la vita di ogni giorno con le sue problematiche, e possibilmente trovando soluzioni comuni. Forse è su questo aspetto culturale che i movimenti a Berlino hanno costruito questa forte e cosciente mobilitazione. Ciò che è interessante sottolineare ora è la diversità della composizione di questa realtà politica. Non ci sono solo gli "alternativi", ma anche lavoratori e lavoratrici non politicizzati, pensionati e pensionate, associazioni non schierate a sinistra. Da molti anni ci sono in realtà come le associazioni degli affittuari, le *Mietervereine* che forniscono assistenza e consulenza legale, e organizzazioni locali nate da proteste e vertenze composte da cittadini di tutti i tipi come *Bündnis Otto-Suhr-Siedlung+Umgebungs* quella degli inquilini della DW in zona Karl-Marx-allee che chiedono la ripubblicizzazione delle case sul modello del comprensorio ex DDR denominato *Kosmosviertel*. Vicenda esemplare: 1821 appartamenti di proprietà pubblica situati non lontano dall'aeroporto a sud-est della città, vengono svenduti nel 1998 allo speculatore immobiliare bavarese Helmut Hagemann. Dopo le prime pressioni si arriva ai primi sfratti, con la scusa dei già menzionati interventi di ristrutturazione, e gli abitanti si organizzano nella *Mieterprotest Kosmosviertel*, chiedono aiuto alla politica locale che li ascolta. Dopo trattative complicate, in cui l'assessora della Linke ha pubblicamente accusato di avidità il proprietario e la sua impresa, sono stati ricomprati dal Land di Berlino e destinati a finalità sociali, con grande felicità di attivisti* e associazioni di affittuari che per il loro impegno e partecipazione nel campo dei diritti umani, ricevono anche un riconoscimento speciale da parte della fondazione Eberhard-Schultz. Tutta gente "normale" che ci ha creduto, si è organizzata e ha vinto. In questo senso, l'associazionismo di quartiere svolge un ruolo importantissimo, creando vita pubblica e coesione tra gli abitanti di un gruppo di strade: come *Bizim Kiez*, realtà collettiva "multikulti", non dogmatica e indipendente, nata per difendere una famiglia turca che aveva un piccolo negozio di frutta e verdura ma estesasi al resto della cittadinanza e partecipata democraticamente da chi vuole farne parte e proteggere il quartiere, o meglio, il circondario, dall'assalto del capitale organizzando eventi e incontri pubblici, gruppi di studio che mettono assieme bambini, adulti e anziani. *Kotti & co* è stata molto attiva nel contesto della politica di contenimento dei prezzi degli affitti, *Zwangsräumungen verhindern* si pone come osservatorio e rete resistente al tema degli sfratti; ci sono infine realtà più politiche *Hausprojekte*, comunità abitative o lavorative anarchiche, queer, femministe, come *Liebig43*, *Rigaer94*, *Lause10*, o più vicine all'italiano centro sociale come il *Potse und drugstore*. I bar gestiti da collettivi come il *Meutereio* il *Syndikat*... Tutti aiuteranno a raccogliere le firme e a far raggiungere il quorum, tutte si ritrovano in manifestazioni o feste per rinforzare la mobilitazione e mantenerla a livelli di alta partecipazione in vista della consultazione. Un discorso a parte lo merita "*Deutsche Wohnen enteignen*" promotrice del referendum, nata su iniziativa di Rouzbeh Taheri, che proprio nel 2011 è caduto nel tranello della DW, che gli prometteva di fargli risparmiare sui costi per il riscaldamento, ristrutturando e coibentando il suo appartamento, per poi alzargli l'affitto. Nei quattro anni successivi si è unito ad altri affittuari che avevano vissuto esperienze simili, creando una rete con altre vittime della DW, come quelli della Karl-Marx-Allee e mettendo le basi a questa lotta. Pascal Meiser, deputato al parlamento federale nelle fila della Linke, afferma che dal 6 Aprile è necessario cominciare a raccogliere le firme, invitando tutta la cittadinanza a partecipare numerosa.

-Si può fare!

La complessità della sua storia e la velocità della sua trasformazione stanno rendendo Berlino una metropoli che ha davvero molte facce, metafora dell'attuale fase storica forse, in cui allo stesso tempo troviamo contraddizioni e slanci verso il progresso. L'odierna struttura politico-amministrativa di Berlino è decisamente complessa. Non è solo un centro urbano con vari quartieri che hanno una forte autonomia, ma anche una Città-Stato; inoltre, a livello regionale diviene una Città-Regione con il *Land* del Brandeburgo. A un livello superiore, troviamo il sistema della pianificazione territoriale comune tra i *Länder*, che definisce la struttura spaziale urbana e fissa le linee guida per l'espansione dei centri abitati nelle aree intorno alle città attraverso documenti di programmazione basati sulla legislazione federale. Parlamento e governo poi possono prendere decisioni rilevanti per la città, in quanto capitale della Repubblica Federale. Quando lo stato crea gerarchie così verticali così profonde, necessariamente tra i differenti livelli vengono a crearsi degli spazi vuoti o liquidi, dove le decisioni vengono rallentate da un ceto burocratico amministrativo che non sa spesso come gestire efficientemente conflitti di competenza e spesso ne crea volutamente, o non sa confrontarsi con i mutamenti spesso promossi dai mercati e dalle imprese o li asseconda acriticamente, o peggio, è maggiormente sensibile a clientelismo e corruzione.

Dal 2013-2014 la pianificazione abitativa a Berlino che ha sicuramente acquisito carattere più inclusivo: *Berlin Strategie / Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030* si fonda su parole chiave che delineano una città solida, intelligente, creativa, verde, dinamica, socialmente responsabile, sostenibile, coscienziosa e impegnata. Inoltre, più recentemente, tra 2017 e 2018 si è ulteriormente aperto a un processo di consultazione pubblica in tutta la città, lo *Stadt-Forum 2030*, periodo in cui migliaia di cittadini ed esperti in molti campi hanno partecipato a conferenze, dibattiti e assemblee, anche digitali, per ridisegnare in maniera partecipatoria la città. Riguardo alle politiche abitative, viene riconosciuta la necessità di costruire molte più case popolari, sostenibili ed economiche, da destinare a politiche sociali e di contenimento dei prezzi, almeno nell'ordine di 194.000 unità, anche perché solo dal 2005 al 2015 la popolazione residente di Berlino è aumentata di 289.000 individui e cresce di 15-20.000 individui l'anno. In più, dal 2015 al 2018, nel contesto degli aumentati flussi migratori dovuti a guerre e povertà imposti ai paesi del Sud del mondo dal capitalismo globale, la sola città di Berlino ha accolto circa 87.435 migranti! Ciò nonostante, negli ultimi anni si è visto come l'immissione sul mercato di nuove unità abitative non si è necessariamente tramutato in un abbassamento dei prezzi. Fin dal suo insediamento, l'intreccio dei poteri politico-finanziari ha messo una grande pressione addosso all'attuale assessora allo sviluppo urbano Katrin Lompscher (Die Linke). Due anni fa, l'obiettivo fu farle licenziare il suo sottosegretario alle politiche abitative, il sociologo Andrej Holm, utilizzando dei pretesti di bassa lega per allontanare uno dei più lucidi tra gli studiosi e gli attivisti anti-speculazione immobiliare, con una lunga storia di militanza a sinistra, fin dai tempi della DDR. In aggiunta, alla fine di febbraio 2019, il partito CDU ha provato -fallendo- a far approvare una mozione di sfiducia nei suoi confronti. Pochi giorni prima, nella esclusiva cornice dell'Allianz Forum, proprio molti politici CDU incontravano investitori, managers, stakeholders di società immobiliari per un simposio sulla città e le sue prospettive di espansione e sviluppo economico. Biglietto d'ingresso: più di 3000 euro.

L'attuale *Bürgermeister* (sindaco) Michael Müller (SPD), proprio a fine febbraio, dopo mesi di silenzio sulla vicenda, è uscito fuori allo scoperto. Forse vedendo i movimenti avanzare compatti

minacciando politicamente i partiti tradizionali, o forse resosi conto del fatto che il referendum non è legalmente infondato e che addirittura ha delle probabilità di passare, Müller è sceso in campo in prima persona, affermando che il suo governo rifiuta di appoggiare in qualsiasi modo l'esproprio della proprietà privata, che la situazione a riguardo è critica, poiché ciò che viene prospettato non è una vera soluzione. Egli dice che bisogna considerare da un lato i costi "insostenibili" per l'amministrazione cittadina, inclusi quelli per indennizzare gli espropriati, e dall'altro evidenzia la scarsità dei vantaggi concreti per gli affittuari. Ma nel suo partito non tutti sono d'accordo, come mostra ad esempio il dibattito tra i *Berliner Jungsozialisten*, i giovani SPD che con più di 6000 iscritti sono la più importante organizzazione politica giovanile della città. Molti di essi vorrebbero addirittura abbassare di molto il limite di 3000 proprietà per singola persona fisica o giuridica. *Vergesellschaftung*, socializzazione, non è più neanche per loro una parola tabù. Ad ogni modo, ciò che invece è perseguibile, prospetta il sindaco, è un riacquisto degli appartamenti, concordato serenamente con i grandi proprietari come DW, che si è detta disponibile, forse anche per la minaccia esercitata dalla possibilità di un esproprio. Anche i verdi ci vanno cauti, mentre la Linke cerca di mediare quanto forza di governo, ma senza rinunciare a stare dalla parte di chi subisce l'arroganza delle imprese private e appoggiando la consultazione.

L'aumento annuale dell'affitto nelle case pubbliche è bloccato al 2 per cento, mentre in quelle private viaggia dal 5 al 10 per cento. Anche chi non è politicamente cosciente capisce i vantaggi di portare avanti questa battaglia dando il suo contributo. Come evolverà lo scenario, si saprà solo tra qualche mese, ovvero dopo il referendum. Tra primavera ed estate, le firme necessarie (170.000) verranno sicuramente raccolte. In una intervista al *Tagesspiegel*, Karlheinz Knauth, uno dei più noti avvocati del settore immobiliare di Berlino afferma che il referendum è folle, che le leggi sull'affitto possono essere rafforzate, come possono essere rafforzate le pene contro i reati amministrativi commessi nel contesto del mercato immobiliare. Ma alla luce di questo, una "socializzazione" sarebbe contraria ai principi fondativi della Repubblica federale stessa, e non accadrà mai. A chi scrive sembra invece il contrario. La consultazione ha una solida base giuridica, la legge fondamentale tedesca, articoli 14 e 15. L'articolo 15 recita: *"Il suolo, le risorse naturali e i mezzi di produzione possono essere assoggettati, ai fini della socializzazione, ad un regime di proprietà collettiva o ad altre forme di gestione collettiva mediante una legge che determini il modo e la misura dell'indennizzo. All'indennizzo si applica per analogia quanto disposto all'articolo 14, terzo comma, terzo e quarto periodo."*

Situazione analoga a quella regolata dalla Costituzione Italiana dall'articolo 42, terzo comma e dall'articolo 834 del codice civile. Essi stabiliscono che la proprietà privata può essere espropriata per pubblica utilità. Il fondamento costituzionale dell'espropriabilità è ancora più forte se combinato con l'articolo 2, che sottopone tutti i cittadini a *"doveri inderogabili di solidarietà politica, economica e sociale"*.

Quello che è importante sottolineare in questa fase, è che temi come la casa e l'abitare sono diventati nella capitale del paese più ricco d'Europa, temi all'ordine del giorno su radio, televisioni e giornali sia locali che nazionali; che la pressione che viene dal basso messa al senato e alla giunta cittadina ha già raggiunto dei risultati importantissimi, ovvero portare la politica più vicina ai bisogni di chi la città la vive e l'abita più che lasciarla ai capitalisti dell'immobile. La supremazia politica ed economica sullo spazio urbano è un processo ininterrotto fatto di rotture, conflitti e

trasformazioni che ci offrono un quadro del confronto di classe in un ambito extra-lavorativo. Capire ed eventualmente contrastare i cambiamenti in una strada, di un quartiere o dell'intera città, consente non solo di avere una finestra sul mondo ma di trasformarlo attivamente e per il meglio: movimenti sociali cittadini organizzati e partecipati, possono indirizzare ancora la sfera pubblica e contrastare il capitalismo globale. Con una prassi chiara: ridiscutere la proprietà privata, trasformandola in collettiva.

Fonti e approfondimenti

<https://www.dwenteignen.de/>

<http://www.mietenvolksentscheidberlin.de/>

<http://deutsche-wohnen-protest.de/>

<http://berlin.zwangsräumungsverhindern.org/>

<https://gentrificationblog.wordpress.com/>

<https://www.tagesspiegel.de>

www.bundestag.de

Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Die Investitionsbank Berlin Brandenburg

Andrej Holm, Reclaim Berlin-Soziale Kämpfe in der neoliberalen Stadt, Assoziation a, Hamburg.

Adrian Garcia-Landa, **Christoph Trautvetter**(2019) Wem zahle ich eigentlich Miete? den finanzierten Immobilienmarkt verstehen: ein Recherchehandbuch für Mieter*innen, Rosa-Luxemburg Stiftung.

H.-J. Bontrup, (2017) Immobilienwirtschaft I: Grundrente, Wohnungseigentum und Wohnungsmarktspekulation, in: ReWir (Recklinghäuser Beiträge zu Recht und Wirtschaft), Nr. 42/2017.

Christian Dustmann, Bernd Fitzenberger and Markus Zimmermann (2018) Housing Expenditures and Income Inequality, Discussion Paper Series, Centre for Research and Analysis of Migration Department of Economics, University College London.