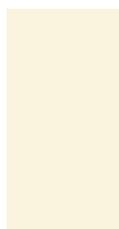


I Comuni e la questione abitativa

Le nuove domande sociali
gli attori e gli strumenti
operativi

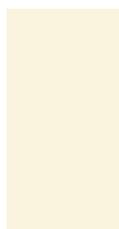
9

INDAGINI

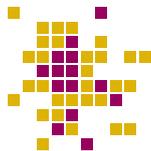


ottobre 2008

La presente indagine è stata redatta
nell'ambito del progetto "Piano di ricerche
IFEL 2008" su incarico della Fondazione IFEL.



CITTALIA
fondazione **anci** ricerche



I Comuni e la questione abitativa

Le nuove domande sociali
gli attori e gli strumenti
operativi

INDICE

INTRODUZIONE	3
1. La questione abitativa in Italia: un freno allo sviluppo	3
2. Le politiche abitative	5
PARTE PRIMA: LA DOMANDA ABITATIVA	9
1. Il mercato della casa in Italia	9
<u>Proprietari di casa e famiglie in affitto</u>	9
<u>Costo degli affitti e incidenza sul reddito</u>	11
<u>L'edilizia popolare e i suoi limiti</u>	18
<u>I cambiamenti in atto nel mercato immobiliare</u>	19
2. Le domande sociali dell'abitare	22
<u>L'emergenza abitativa assoluta</u>	22
<u>La vasta "area grigia" del disagio abitativo</u>	24
<u>La povertà relativa</u>	28
<u>La vulnerabilità familiare</u>	30
<u>L'immigrazione</u>	33
<u>I giovani</u>	36
<u>Gli studenti universitari fuori sede</u>	41
<u>La mobilità abitativa per motivi di lavoro</u>	41
<u>Le città e la questione abitativa</u>	43

PARTE SECONDA: IL <i>SOCIAL HOUSING</i>	45
1. Cos'è il <i>social housing</i>	45
2. L'edilizia residenziale sociale e l'alloggio sociale nella normativa	46
3. Le novità del <i>social housing</i> sotto il profilo economico finanziario	47
4. Il <i>social housing</i> sotto il profilo delle politiche sociali	49
5. I diversi significati attribuiti al <i>social housing</i> in Italia	50
6. In sintesi, quattro "pilastri" del <i>social housing</i>	51
PARTE TERZA –ESPERIENZE DI <i>SOCIAL HOUSING</i> IN ITALIA	53
BIBLIOGRAFIA E WEBGRAFIA ESSENZIALE	93

Introduzione

1. La questione abitativa in Italia: un freno allo sviluppo

Un numero crescente di persone e di famiglie è oggi direttamente toccato, in Italia, dal problema della casa; e per molti di essi assume i contorni di una vera e propria emergenza.

Affrontare la questione abitativa significa, in primo luogo, rispondere alle aspettative di chi soffre direttamente della mancanza di un'abitazione dignitosa. Sarebbe riduttivo, tuttavia, pensare che la questione abitativa riguardi solo un numero limitato di persone: la percentuale di individui che si trovano ad affrontare il problema legato alla mancanza di un'abitazione – adeguata e dignitosa – è in continua crescita.

La questione abitativa, incidendo sulla coesione sociale e sulla competitività, ha un impatto complessivo sullo sviluppo delle città e sulla crescita del paese. E' sufficiente a questo proposito ricordare:

- l'effetto della mancanza di abitazioni disponibili per la formazione delle nuove famiglie, con il conseguente ritardo nei processi di autonomizzazione dei giovani;
- l'effetto paralizzante della questione abitativa sul mercato del lavoro e in particolare sulla mobilità abitativa per motivi di lavoro;

- il blocco dell'“ascensore sociale”, cui contribuisce l'indisponibilità di alloggi a prezzi ragionevoli per gli studenti universitari, nonché la difficoltà, per Università e Istituti di Ricerca, di attrarre “intelligenze” dall'Italia e dall'estero presso le proprie sedi;
- il crollo demografico che pone l'Italia tra i paesi con il più basso tasso di nascite in Europa.

Pochi accenni sono sufficienti a sottolineare, inoltre, come la questione abitativa rappresenti oggi una delle determinanti per la vita delle città e la loro coesione sociale:

- l'abbandono da parte dei residenti dei quartieri centrali delle città e l'aumento del pendolarismo, con la conseguente crescita di quartieri dormitorio nelle cinture delle aree urbane;
- le condizioni di sovraffollamento abitativo vissute in particolare da stranieri di recente immigrazione e il formarsi, nelle città, di enclaves mono-culturali e mono-etniche;
- il dilagare del mercato nero degli affitti, con situazioni di illegalità diffusa;
- l'estendersi di baraccopoli e di alloggi di fortuna;
- il peso, talvolta determinante, giocato dall'aumento del costo degli affitti e dei mutui sui processi di impoverimento delle famiglie.

Dal punto di vista dei governi locali, non si può che rilevare come la questione abitativa condizioni il presente e il futuro delle città, giocando un ruolo cruciale nel ridisegno complessivo del tessuto urbano, nei suoi aspetti sociali, economici e demografici.

2. Le politiche abitative

In Italia vi è un alto numero di famiglie proprietarie di casa. Questo dato ha senza dubbio contribuito, per molti anni, alla mancata considerazione della questione abitativa come questione emergente nell'agenda politica nazionale. In presenza di un trend demografico stabile o in decremento, la questione abitativa è parsa piuttosto come un problema residuale di interesse di un numero di persone sempre più limitato¹.

Dalla metà degli anni 90, alcuni fatti sono intervenuti a cambiare radicalmente la situazione:

- l'aumento vertiginoso del prezzo delle case e degli affitti rispetto ai redditi e ai consumi delle famiglie²;

¹ Segnali di un'inversione di rotta circa la mancata considerazione della centralità della questione abitativa nelle politiche nazionali si sono registrati a partire dalla scorsa legislatura, con la legge Finanziaria 2008.

² Nel periodo 1998-2006 le quotazioni delle abitazioni usate sono aumentate complessivamente dell'87,5% in termini nominali e del 57,9% in termini reali - Nomisma, "Primo rapporto sul mercato immobiliare 2007".

- la nuova domanda di case derivante dal forte aumento del numero di nuclei familiari (di dimensioni sempre più ridotte) ³;
- una nuova e irruente domanda abitativa legata ai flussi migratori⁴.

Tab. 1 – L'evoluzione dello stock abitativo, della popolazione, dei nuclei familiari e degli stranieri

	Stock abitazioni	In proprietà (%)	In affitto (%)	Altro titolo (usufrutto, etc,...) (%)	Produzione di nuove abitazioni (media annua)	Numero di famiglie	Popolazione residente	Stranieri residenti
1961	14.214.000	45,8	46,6	7,6			50.624.000	62.780
1971	17.434.000	50,8	44,2	5,0		15.981.177	54.137.000	121.715
1981	21.937.000	58,9	35,5	5,6	*450.325	18.632.000	56.557.000	320.778
1991	25.029.000	68	25,3	6,7	317.200	19.909.000	56.778.000	625.034
2001	27.292.000	71,4	20	8,6	237.600	21.811.000	56.996.000	1.334.889
2005	28.328.000				268.000	22.339.000	58.462.375	2.670.514

* *Variazione media annua netta*

Fonte: Cresme e Istat. Con l'eccezione del 2005, i dati sono riferiti ai Censimenti della popolazione e delle abitazioni. Presidenza del Consiglio dei Ministri, Unità di analisi strategica delle politiche di Governo. "Le politiche abitative in Italia: ricognizione e ipotesi di intervento", 2007.

³ In Italia negli anni 2000 si è registrata una straordinaria crescita del numero di nuclei familiari: dal 2001 al 2006, l'incremento annuo delle nuove famiglie è stato di 311.000 unità. Cresme, "La questione abitativa in Italia 2008. Tra emergenza e inversione di ciclo. Terzo Rapporto annuale", Febbraio 2008.

⁴ Si consideri il raddoppio della popolazione straniera residente tra il 1° gennaio 2002 (1.356.590 stranieri residenti) e il 1° gennaio 2007 (2.938.922). Istat, "La popolazione straniera residente in Italia al 1° gennaio 2007", ottobre 2007.

L'emergenza si è manifestata, sul territorio, con fenomeni quali l'aumento del numero di sfratti per morosità; la crescita, nelle aree urbane, di alloggi di fortuna e baraccopoli; la crescita di disagio sociale diffuso, di processi di indebitamento e di impoverimento delle famiglie: si tratta di fattori che hanno portato a far inserire la questione abitativa all'interno dell'agenda nazionale.

Di fronte ad un problema complesso come quello abitativo è necessario mettere in campo una pluralità di interventi, con il coinvolgimento di tutti gli attori, anche in considerazione dei diversi target da raggiungere.

La risposta al disagio abitativo non può che essere articolata lungo una strategia plurilivello, volta a:

- definire strumenti normativi e fiscali finalizzati a facilitare l'affitto, promuovendo il pieno utilizzo del consistente patrimonio sfitto esistente e l'emersione degli affitti in nero;
- potenziare il sostegno alle famiglie in condizioni di difficoltà economica e prevenire gli sfratti per morosità attraverso contributi per l'integrazione all'affitto (i buoni casa);
- promuovere interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana;
- conferire agli enti locali patrimonio immobiliare da rendere disponibile;

- rilanciare l'offerta abitativa per le fasce sociali più povere con l'edilizia residenziale pubblica a canoni sociali;
- facilitare l'accesso al mercato dell'affitto per famiglie in grado di pagare un affitto moderato attraverso il *social housing*.

Il documento è articolato in tre parti: la prima analizza i nodi salienti della domanda sociale di abitazione, mentre la seconda si concentra solo sull'ultima linea strategica precedentemente individuata, il *social housing*. Tuttavia, si sottolinea come il *social housing* in senso stretto non possa rappresentare, da solo, la risposta alla questione abitativa ma debba essere compreso all'interno di una più ampia politica multilivello. La terza parte, infine, è dedicata alla presentazione di alcune esperienze di *social housing* già avviate, ed in corso, nei Comuni italiani.

PARTE PRIMA: LA DOMANDA ABITATIVA

1. Il mercato della casa in Italia

Proprietari di casa e famiglie in affitto

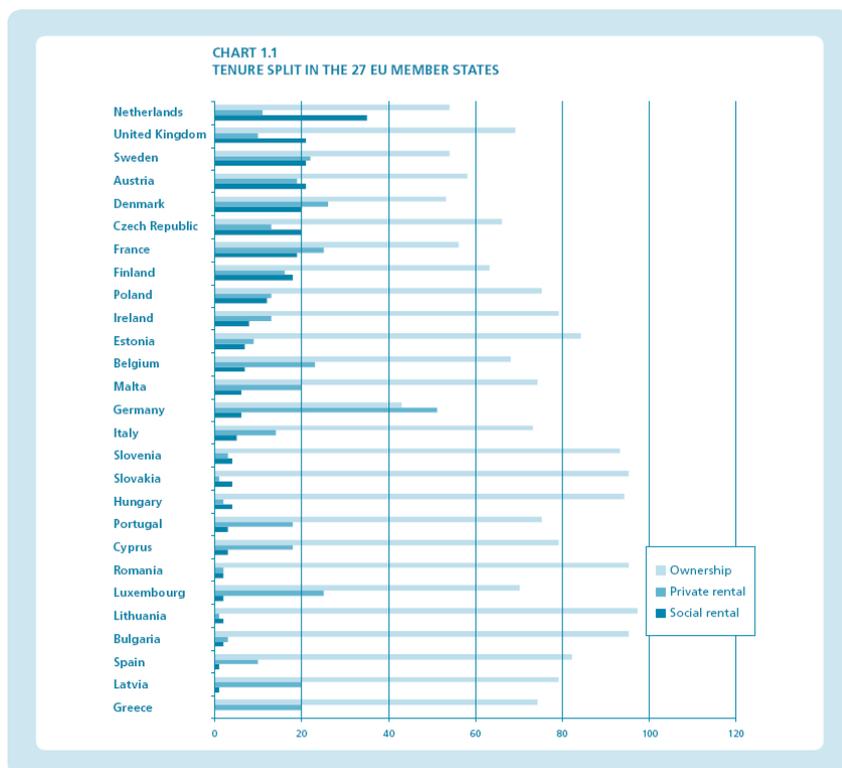
In Italia la percentuale di proprietari di case è molto elevata: oltre l' 80% delle famiglie possiede la casa in cui vive.⁵. Le famiglie in affitto sono, secondo le più recenti stime Istat relative al 2007⁶, il 17,2%, un numero in costante calo negli ultimi anni (18,8% nel 2005 e 17,7% nel 2006). Questo dato distanzia l'Italia dalla maggioranza degli altri paesi europei⁷.

Fig. 1 – Ripartizione percentuale di proprietari di casa, di affittuari e di affitti sociali

⁵ Tale percentuale comprende anche la tipologia di usufrutto e di uso gratuito. In particolare, le famiglie che vivono in casa di proprietà sono per l'Istat il 73,3%. Il 14,5% di tali famiglie paga un mutuo. La media del mutuo è di 471 Euro al mese. Istat, "I consumi delle famiglie – Anno 2007", Luglio 2008. Non molto dissimile il quadro tracciato dalla Banca d'Italia, per l'anno 2006, che stima al 68,7% le famiglie che vivono in casa di proprietà, il 20,9% in affitto, il 7% in casa occupata a titolo gratuito, il 3,1% in usufrutto e lo 0,4 a riscatto – Banca d'Italia, "I bilanci delle famiglie italiane nel 2006", supplemento al bollettino statistico, indagini campionarie, vol. XVIII n.7 Gennaio 2008.

⁶ Istat, "I consumi delle famiglie – Anno 2007", Luglio 2008.

⁷ Cecodhas, "Current developments in housing policies and housing markets in Europe: implications for the social housing sector", 2006.



Source: CECODHAS-USH-Dexia survey (2007)

Fonte: CECODHAS - USH - Dexia survey (2007)⁸

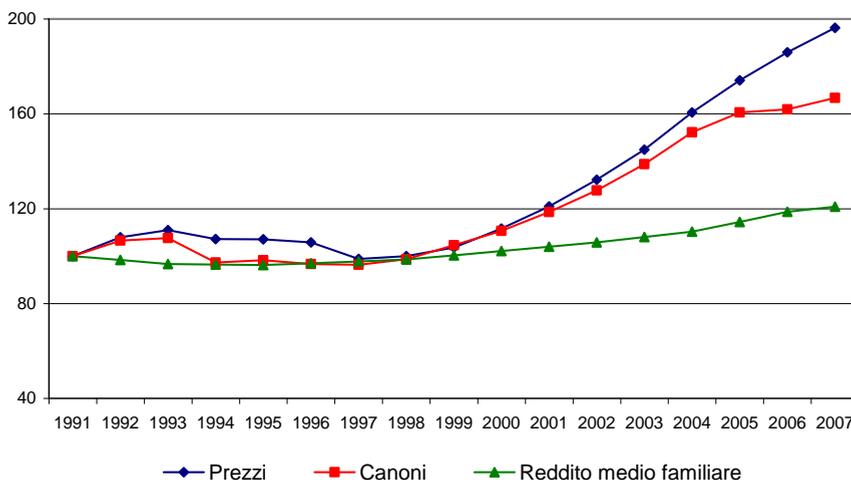
Costo degli affitti e incidenza sul reddito

Nel corso degli anni il costo degli affitti ha teso ad incidere progressivamente in modo sempre più accentuato sul

⁸ In CECODHAS, "Housing Europe 2007 - Review of Social, Co-operative and Public Housing in the 27 EU Member States", 2007

reddito. Nel periodo 1991-2007, a fronte di una crescita delle disponibilità familiari nell'ordine del 20,8%, l'incremento dei canoni di mercato nelle aree urbane è risultato addirittura pari al 66,7%⁹.

Fig. 2 – Evoluzione di prezzi e canoni di abitazioni e del reddito familiare nel periodo 1991- 2007 (valori in numero indice 1991=100)



Fonte: Nomisma, per conto del Ministero delle Infrastrutture – Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane e abitative, "Rapporto la condizione abitativa in Italia. Fattori di disagio e strategie di intervento" settembre 2007

Il dato è ancora più preoccupante se si considera che accedono al mercato dell'affitto prevalentemente le famiglie meno abbienti. Considerando la distribuzione per quinti di

⁹ Nomisma, "Analisi del mercato della locazione abitativa in Italia: Evoluzione storica, situazione attuale e prospettive", 2007

reddito familiare equivalente, si osserva come le famiglie in affitto si concentrano (nel 59,2%) nelle due fasce più basse di reddito, mentre l'incidenza degli affitti nella fascia più alta raggiunge solo il 7,2%.

Esiste una concentrazione degli affitti nel centro e nelle periferie delle aree metropolitane (47,5%), senza una differenza notevole tra nord, centro e sud¹⁰.

¹⁰ Istat, Rapporto annuale 2007.

Tab. 2 - Titolo di godimento dell'abitazione per ripartizione geografica, tipologia familiare, sesso del principale percettore di reddito della famiglia e quinti di reddito familiare equivalente - Anno 2006 (valori percentuali)

	Titolo di godimento dell'abitazione	
	Affitto	Proprietà, usufrutto e uso gratuito
RIPARTIZIONE GEOGRAFICA		
Nord	18,7	81,3
Centro	15,7	84,3
Mezzogiorno	19,1	80,9
TIPI DI FAMIGLIE		
Persona sola con meno di 65 anni	35,6	64,4
Persona sola di 35-64 anni	26,8	73,2
Persona sola di 65 anni e più	15,9	84,1
Coppie senza figli		
<i>P.r. con meno di 35 anni (a)</i>	22,4	77,6
<i>P.r. di 35-64 anni (a)</i>	14,1	85,9
<i>P.r. di 65 anni e più (a)</i>	9,9	90,1
Coppie con almeno un figlio minore	18,7	81,3
Coppie con figli adulti	11,7	88,3
Monogenitori con almeno un figlio minore	29,7	70,3
Monogenitore con figli adulti	18,5	81,5
Altra tipologia	22,5	77,5
SESSO		
Maschi	17,8	82,2
Femmine	19,1	80,9
QUINTI DI REDDITO FAMILIARE EQUIVALENTE		
Primo	36,2	63,8
Secondo	23,0	77,0
Terzo	14,6	85,4
Quarto	10,3	89,7
Quinto	7,2	92,8
Totale	18,2	81,8

(a) Persona di riferimento: donna

Fonte: Elaborazioni Cittalia su dati Istat, Indagine sul reddito e le condizioni delle famiglie, 2007

Tab. 3 - Spesa media mensile per l'abitazione, reddito medio mensile (al netto dei fitti figurativi) e rapporto spesa su reddito per titolo di godimento, ripartizione geografica, tipologia familiare, sesso del principale e quinto di reddito equivalente - Anno 2006

	Spesa media mensile (euro) (b)	Redditi medi mensili (euro)	Rapporto spesa su redditi %
TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE			
Affitto	503	1.832	27,5
Affitto a meno del prezzo di mercato	419	1.830	22,9
Affitto al prezzo di mercato	539	1.833	29,4
Proprietà	273	2.418	11,3
Proprietà senza mutuo	236	2.326	10,1
Proprietà con mutuo	469	2.907	16,1
RIPARTIZIONE GEOGRAFICA			
Nord	358	2.513	14,2
Centro	325	2.458	13,2
Mezzogiorno	245	1.921	12,8
TIPI DI FAMIGLIE			
Persona sola con meno di 65 anni	306	1.268	24,1
Persona sola di 35-64 anni	292	1.490	19,6
Persona sola di 65 anni e più	224	1.068	21,0
Coppie senza figli			
<i>P.r. con meno di 35 anni (a)</i>	365	2.592	14,1
<i>P.r. di 35-64 anni (a)</i>	316	2.685	11,8
<i>P.r. di 65 anni e più (a)</i>	271	1.907	14,2
Coppie con almeno un figlio minore	368	2.785	13,2
Coppie con figli adulti	335	3.512	9,5
Monogenitori con almeno un figlio minore	368	1.892	19,5
Monogenitore con figli adulti	312	2.507	12,4
Altra tipologia	340	2.697	12,6
SESSO			
Maschi	326	2.548	12,8
Femmine	295	1.864	15,8
QUINTI DI REDDITO FAMILIARE EQUIVALENTE			
Primo	285	917	31,1
Secondo	294,0	1.517	19,4
Terzo	303	2.038	14,9
Quarto	319	2.642	12,1
Quinto	376	4.442	8,5
Totale	315	2.311	13,6

(a) Persona di riferimento: donna.

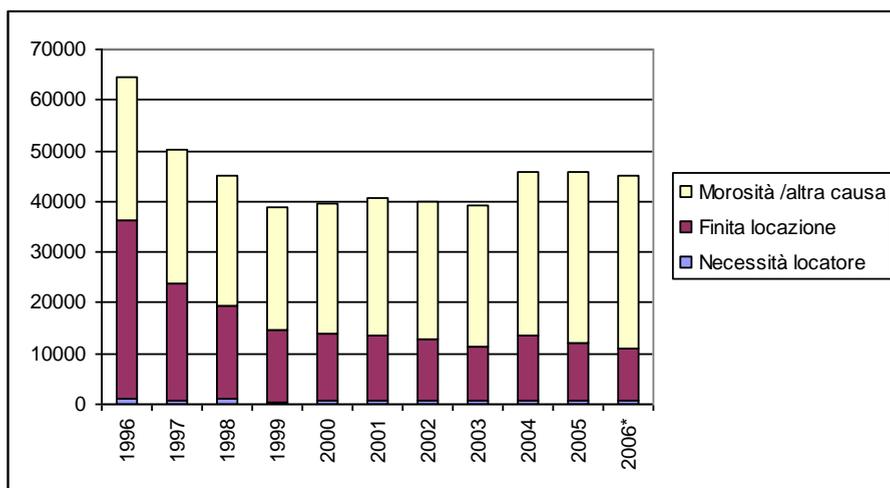
(b) Le spese comprendono: condominio, riscaldamento, gas, acqua, altri servizi, manutenzione ordinaria, elettricità, telefono, affitto e interessi passivi sul mutuo.

Fonte: Elaborazioni Cittalia su dati Istat, Indagine sul reddito e le condizioni di vita

Dalle tabelle precedenti, emerge, per il 2006¹¹, una spesa media delle famiglie per l'abitazione in affitto pari al 27,5% del reddito; quando l'affitto è a prezzi di mercato l'incidenza arriva a sfiorare il 30%. La spesa per l'abitazione grava per ben il 31,1% sul reddito delle famiglie che appartengono alla fascia di reddito più bassa, mentre incide per l'8,5% sul reddito delle famiglie che appartengono alla fascia più alta.

La divergenza crescente tra il reddito medio familiare e i canoni di affitto è ben rilevabile anche dal numero degli sfratti per morosità. Nel biennio 2004-2005, dopo un periodo di flessione, il numero degli sfratti è tornato a crescere. Nel 2005 sono stati emessi oltre 45.700 provvedimenti di sfratto esecutivi (+ 16% rispetto al 2003, ma in diminuzione dello 0,33% rispetto al 2004), di cui ben il 70% per morosità.

¹¹ Istat, "Rapporto annuale 2007"

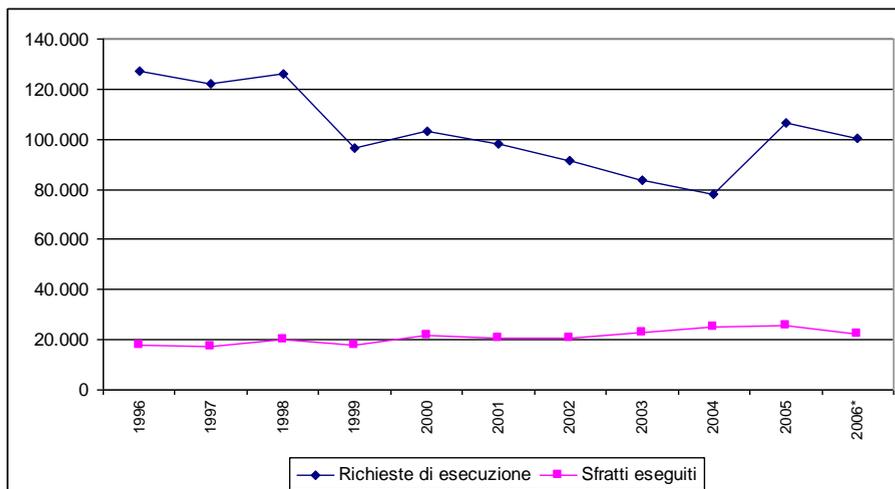
Fig. 3 -Provvedimenti di sfratto emessi - Anni 1996 - 2006

Per l'anno 2006 non sono pervenuti i dati relativi alle province di Catanzaro e Sassari; sono incompleti i dati per le province di Torino, Milano, Parma, Arezzo, Pisa, Teramo, Napoli, Bari e Palermo.

Fonte: Elaborazioni Cittalia su dati Ministero dell'Interno, Andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo Anno 2006

Il nuovo secolo si è aperto con una netta flessione nelle richieste di esecuzioni di sfratto; tuttavia, nel 2005, tali richieste sono tornate a crescere registrando un +36% rispetto all'anno precedente, e superando quota 106.300. A fronte di tali richieste ne sono però state eseguite meno di un quarto (24%).

Fig. 4 - Richieste di esecuzione presentate all'ufficiale giudiziario e sfratti eseguiti con l'intervento dell'ufficiale giudiziario - Anni 1996-2006



* Per l'anno 2006 non sono pervenuti i dati relativi alle province di Catanzaro e Sassari; sono incompleti i dati per le province di Torino, Milano, Parma, Arezzo, Pisa, Teramo, Napoli, Bari e Palermo.

Fonte: Elaborazioni Cittalia su dati Ministero dell'Interno, Andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo Anno 2006

Riferendosi al mercato dell'affitto, non si può non sottolineare come il mercato italiano sia caratterizzato da un forte tasso di evasione totale o parziale negli affitti. Anche nei contratti registrati, vi è una pratica comune di dichiarazioni di canoni inferiori a quelli effettivamente percepiti, in modo da evadere parte dell'imposta¹².

¹² Presidenza del Consiglio dei Ministri, Unità di analisi strategica delle politiche di Governo, "Le politiche abitative in Italia: ricognizione e ipotesi di intervento", 2007

L'edilizia popolare e i suoi limiti

In rapporto con gli altri paesi europei, l'Italia registra una percentuale estremamente bassa di edilizia popolare. Tra i paesi europei l'Italia, con il 4%, è quello con la minore percentuale di alloggi di edilizia sociale pubblica, a fronte del 36% dell'Olanda, del 22% dell'UK e del 20% della media comunitaria.

L'offerta abitativa pubblica in Italia, dagli anni '80¹³, si è ridotta del 90%. Dal 1984 al 2004 la produzione edilizia di nuovi alloggi di residenza sovvenzionata è calata da 34.000 abitazioni all'anno a 1.900 (contro oltre 80mila in Francia e 30mila in Gran Bretagna). Andamento analogo si è registrato per le abitazioni realizzate in regime di residenza agevolata o convenzionata, passate da 56mila a 11mila nel ventennio considerato¹⁴.

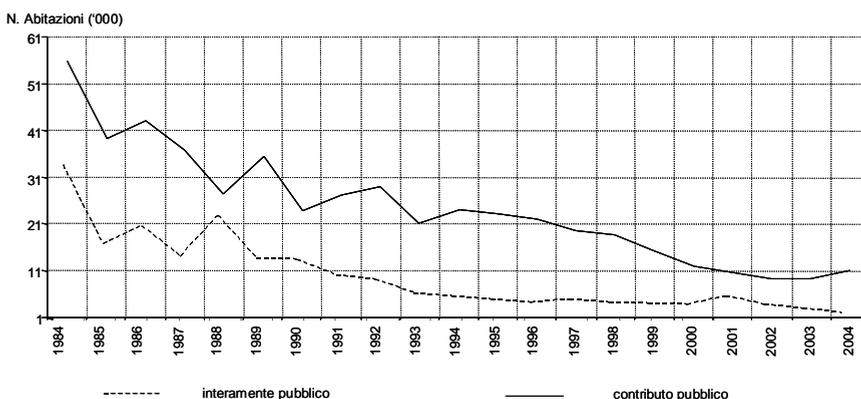
Secondo la stima effettuata nel 2007 dall'Unità di analisi strategica della Presidenza del Consiglio¹⁵, complessivamente, negli ultimi anni, lo stock abitativo pubblico (di proprietà di Stato, Regioni, Province, Comuni e ATER/IACP) è calato di oltre il 20%: da un milione di alloggi nel 1991 a 900mila nel 2001 e a 800mila nel 2007, considerando le circa 100mila cartolarizzazioni effettuate negli ultimi anni e la limitatissima costruzione di nuovi alloggi.

¹³ E' da considerare naturalmente anche la fine del regime Gescal tra il 1995 e il 1998.

¹⁴ INU, Rapporto dal territorio 2007 (2008).

¹⁵ Presidenza del Consiglio dei Ministri – Unità di analisi strategica delle politiche di Governo "Le politiche abitative in Italia: ricognizione e ipotesi di intervento" 2007

Fig. 5 - Abitazioni costruite con sovvenzioni e contributi pubblici, 1984-2004



Fonte: Cresme, "La questione abitativa in Italia 2008. Tra emergenza e inversione di ciclo. Terzo rapporto annuale" Febbraio 2008

I cambiamenti in atto nel mercato immobiliare

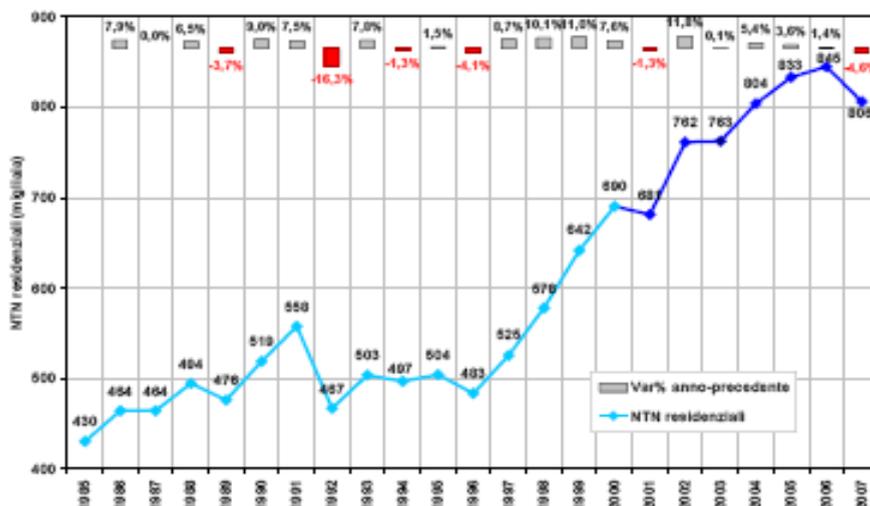
L'ultimo ciclo immobiliare del settore residenziale iniziato a partire dal 1997 si è probabilmente concluso nel 2006, registrando un tasso medio annuo di variazione di crescita del 6,5% circa. Il 2007 conferma che il ciclo immobiliare ha iniziato la fase di declino¹⁶. Per la prima volta dal 2000 si registra, nel 2007, una battuta di arresto anche nel mercato residenziale dei comuni non capoluoghi (-3,5%), sia pure decisamente inferiore

¹⁶ Agenzia del Territorio, Osservatorio Mercato Immobiliare, "Rapporto Immobiliare 2008"

a quella che si è avuta nelle città capoluogo (-7,2%)¹⁷ per quanto riguarda il numero delle compravendite (NTN).

Fig. 6– Andamento del NTN del settore residenziale dal 1985 al 2007

Figura 2.3: andamento del NTN del settore Residenziale dal 1985 al 2007



Fonte: Agenzia del Territorio, Osservatorio Mercato Immobiliare "Rapporto Immobiliare 2008"

La diminuzione delle compravendite nel 2008 dovrebbe attestarsi a -10% rispetto all'anno precedente: una riduzione del numero delle case compravendute di 80mila unità¹⁸. Si è in presenza di una domanda di acquisto sempre più debole e prezzi nominali ancora non in calo (sono in aumento del 2,1%

¹⁷ Agenzia del Territorio, Osservatorio Mercato Immobiliare, "Rapporto Immobiliare 2008"

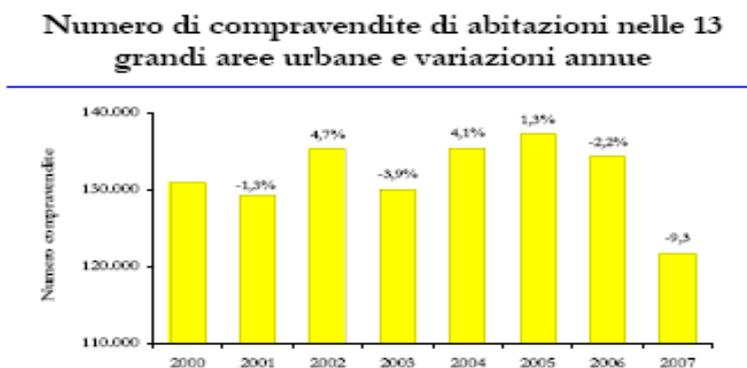
¹⁸ Nomisma, "Rapporto sul mercato immobiliare 2008" luglio 2008

per le case), sebbene con forti sconti all'atto dell'acquisto, e tempi di vendita e di locazione che si dilatano.

Varie le cause di questa frenata, sulle quali ci si interroga: fase finale di un naturale ciclo espansivo durato dieci anni? rallentamento della domanda primaria? rallentamento del mattone come bene di investimento? prezzi che hanno raggiunto picchi massimi? Ma soprattutto aumento del costo del denaro, in relazione agli incrementi del costo del denaro messi in atto dalla BCE tra il dicembre 2005 e il marzo 2007 ¹⁹.

La situazione italiana non ha subito traumi paragonabili a quanto avvenuto negli USA, ma certamente il mercato abitativo sta affrontando in Italia una fase di trasformazione.

Fig. 7 – Numero compravendite di abitazioni nelle 13 grandi aree urbane e variazioni annue



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

¹⁹ Cresme, "La questione abitativa in Italia 2008, tra emergenza e inversione di ciclo. Terzo rapporto annuale", Febbraio 2008.

2. Le domande sociali dell'abitare

La questione abitativa investe un numero crescente di persone. Due sono le grandi aree di disagio abitativo che si possono individuare.

- La prima area è costituita da chi è colpito da un'emergenza abitativa assoluta, e non dispone della possibilità di vivere in uno spazio dignitoso e sicuro.
- La seconda area comprende invece persone che non sono in condizioni di precarietà assoluta, che spesso dispongono anche di un reddito o di una pensione, ma che comunque non sono in grado di sostenere l'attuale mercato della casa. Per quest'area di persone, la questione abitativa rappresenta un fattore di freno (nell'autonomizzazione dei giovani, nello spostamento per motivi di studio e di lavoro, nei progetti genitoriali) e un grave fattore di rischio di fronte ad eventi imprevisti (uno sfratto, una separazione familiare, o la fine di una coabitazione..).

L'emergenza abitativa assoluta

Vi è in Italia un'area di persone che vive una condizione di assoluta emergenza abitativa: persone e famiglie senza tetto o ricoverate in alloggi di fortuna. Manca, allo stato attuale, un dato quantitativo certo sul numero di persone che si trova in queste condizioni, dal momento che l'ultima ricerca censimentaria nazionale sulle persone senza dimora risale al

2000 e ha riguardato esclusivamente le persone trovate a dormire su strada e in dormitori ²⁰.

Una più recente ricerca, realizzata nel gennaio del 2008, ha portato a censire "sul campo" 5mila persone senza tetto nella sola città di Milano²¹. Una stima nazionale, elaborata dal FEANSTA (European Federation of National Organisation working with the Homeless), indica orientativamente tra le 70mila e le 120mila persone in Italia che vivono questa condizione di assoluta precarietà abitativa²². E' stata avviata ed è attualmente in corso una nuova attività di ricerca qualitativa su scala nazionale promossa dal Dipartimento della Solidarietà Sociale.

²⁰ Presidenza del Consiglio dei Ministri, Commissione d'indagine sull'esclusione sociale - "Rapporto sulle politiche contro la povertà e l'esclusione sociale", Roma 2001. La ricerca, realizzata dalla Fondazione E.Zancan, ha rilevato la presenza di 17mila persone senza dimora in Italia. Il dato è risultato molto più basso rispetto a precedenti stime. Nel 1991, ad esempio, la Commissione di indagine sulla povertà e l'emarginazione presso la Presidenza del Consiglio aveva prodotto una stima compresa tra un minimo di 44mila e un massimo di 61mila persone senza dimora. C'è da valutare che la Fondazione Zancan ha incluso nella indagine solo coloro che in una determinata notte non avevano un tetto stabile, anche nella forma di una casa di accoglienza o di un alloggio protetto, calcolando solo chi, nella notte della rilevazione, secondo un approccio *s-night* (14 marzo 2000), si trovava per strada oppure in strutture di bassa soglia (dormitori) che non consentono una continuità di accoglienza. E' bene ricordare, del resto, che l'indagine non aveva tanto e solo un obiettivo quantitativo, ma lo svolgimento di una analisi qualitativa.

²¹ La ricerca è stata realizzata dalla Università Bocconi e dalla Fondazione De Benedetti. Una illustrazione della ricerca e dei suoi sviluppi su www.empirical_economics.it

²² www.feansta.org

E' evidente come le stime siano condizionate dal modo in cui si definiscono i contorni dell'emergenza abitativa. A livello europeo si è lavorato alla definizione di una metodologia unitaria di rilevazione dei dati. Secondo questa classificazione²³, si considerano in condizioni di emergenza abitativa, a diversi livelli di intensità, le persone prive di qualsiasi tipo di alloggio ("senza tetto"), quelle che sono ospitate in centri di accoglienza temporanei, chi vive in strutture del tutto inadeguate (impianti industriali inadeguati, automobili e roulotte,..) chi vive in alloggi occupati senza titolo, chi vive in condizioni di grave affollamento e chi si trova a rischio di sfratto imminente.

Queste condizioni di precarietà abitativa assoluta sono vissute da persone e famiglie con situazioni estremamente diverse, molto lontane dallo stereotipo classico del "clochard". Da rilevare come molti operatori sociali segnalino la presenza crescente, nell'ambito dei circuiti di accoglienza, di persone che sono "scivolate" repentinamente da una condizione di relativa tranquillità ad una condizione di povertà estrema proprio a causa del problema abitativo (per uno sfratto, per una separazione familiare) e non sono in grado di ri-accedere al mercato della casa.

In quest'area di forte disagio sociale, il problema dell'abitare si configura come necessità, in primo luogo, di garantire un'accoglienza immediata, sia pure di emergenza, per assicurare una sistemazione anche transitoria alle persone e alle

²³ La tipologia europea sui senza dimora e sull'esclusione abitativa ETHOS è disponibile sul sito della European Federation of National Associations Working with the Homeless, www.feansta.org

famiglie in assoluto più fragili. Dall'altro lato, il problema è quello di garantire nel tempo il diritto ad un'abitazione per chi si trova in condizioni economiche effettivamente critiche e non è nelle condizioni di pagare un affitto, se non estremamente modesto. Una domanda sociale, dunque, sulla quale intervenire prioritariamente attraverso il rafforzamento della offerta abitativa pubblica di edilizia residenziale.

La vasta "area grigia" del disagio abitativo

Il disagio abitativo non riguarda però solo le fasce in assoluto più deboli della popolazione. Vi è una vasta area, che potremmo definire "grigia", di persone che si trovano a fronteggiare il problema abitativo pur potendo contare su un reddito e su una condizione di relativa stabilità. Come si accennava, in questo caso la questione abitativa rappresenta, al contempo:

- un freno alla definizione dei propri progetti di vita (relativi al lavoro, all'autonomia dalla famiglia di origine, alla costruzione di una nuova famiglia);
- un grave rischio sociale, laddove si venga a rompere il precario equilibrio raggiunto (sfratto, fine di una coabitazione,..).

In questa area grigia, si trovano famiglie monoreddito, lavoratori precari, famiglie monogenitoriali, giovani e anziani.

Il *social housing*, come si vedrà nella seconda parte, rappresenta uno degli strumenti tramite il quale sostenere

questa "area grigia" che non rientra nei canoni di povertà economica previsti per accedere all'edilizia residenziale pubblica ma che, allo stesso tempo, non è in grado, da sola, di misurarsi con il mercato odierno dell'abitare.

Il *social housing* in questo caso rappresenta una tra le diverse strategie di intervento da mettere in campo per rispondere alle necessità di una platea che, come si cercherà di rappresentare sinteticamente nei paragrafi che seguono, è estremamente differenziata in termini di bisogni, di risorse e di aspettative.

Si tratta di un'area di persone che incontra il problema della casa nella ricerca di un'abitazione adeguata a costi accessibili, ma anche, spesso, nella difficoltà/impossibilità di mantenere la casa in cui vive, sia che si tratti di un appartamento in affitto, sia di proprietà (a causa delle rate dei mutui²⁴).

La quota di famiglie investite da una condizione di disagio abitativo nel 2004 è stata stimata al 15,5% delle famiglie, corrispondenti, in termini assoluti, a 3,3 milioni di famiglie²⁵. Tale stima è stata costruita considerando sia il disagio di tipo economico (quando il costo dell'affitto o del

²⁴ Le famiglie che hanno in corso un mutuo per la prima casa sono circa 4,5 milioni e rappresentano l'89,5% delle famiglie che complessivamente hanno in corso un mutuo in Italia (5.174.000) - Nomisma, "Rapporto sul mercato immobiliare 2008"

²⁵ G.D'Alessio e R.Gambacorta, "L'accesso all'abitazione di residenza in Italia", Questioni di economia e di finanza (Occasional papers), Banca d'Italia, n.9 - luglio 2007.

pagamento dei mutui raggiunge il 30% del reddito disponibile), sia le condizioni di sovraffollamento²⁶.

Tra le famiglie che vivono il disagio abitativo, la maggioranza è rappresentata da affittuari ma vi è anche una componente di famiglie proprietarie (nel 2004 questa condizione di disagio riguardava il 37,5% delle famiglie in affitto e il 9,5% delle famiglie proprietarie).

²⁶ G.D'Alessio e R.Gambacorta, cit. Come osservano gli autori, la stima economica presenta un certo margine di arbitrarietà. Alcune famiglie potrebbero scegliere di spendere molto nell'affitto per disporre di una tipologia di abitazione al di sopra delle proprie esigenze di base, quindi senza presentare situazioni di difficoltà oggettiva. Si può tuttavia ipotizzare che questa circostanza riguardi una quota ridotta di affittuari. Per quanto riguarda il sovraffollamento, il riferimento preso in considerazione per misurare il fenomeno è quello indicato dalla Commissione Povertà (1997). In particolare si suppone che un nucleo familiare si trovi in una condizione di sovraffollamento quando la superficie dell'abitazione di residenza sia inferiore a 30,50,65,80,110,125 metri quadrati nel caso in cui i componenti conviventi siano, rispettivamente, uno, due, tre, da quattro a sei, sette e otto e oltre. Evidentemente, sottolineano sempre gli autori, vi sono altri elementi che possono determinare disagio abitativo legati ad esempio allo stato di conservazione dell'abitazione, alla sua ubicazione e alla qualità dei servizi forniti nella zona di residenza.

Oltre alle situazioni di difficoltà effettive (di tipo economico o legate al sovraffollamento), lo studio citato ha considerato anche l'esposizione a situazioni di rischio. Per le famiglie proprietarie, il rischio è legato alla presenza di mutui a tasso variabile che, in caso di rialzi dei tassi di interesse, potrebbero portare la rata del mutuo sopra la soglia di sostenibilità (30% del reddito). Relativamente all'affitto, il rischio è individuabile nei casi in cui la famiglia, pur pagando un affitto nell'ambito delle proprie possibilità, avrebbe difficoltà ad accedere ad una casa in affitto di dimensione minima per le esigenze familiari ai correnti prezzi di mercato, qualora fosse tenuta a cambiare abitazione di residenza. Si tratta prevalentemente di famiglie che occupano abitazioni di proprietà pubblica o che usufruiscono di canoni di favore o vincolati.

Complessivamente, al 15,5% delle famiglie che presenta un disagio abitativo (per motivi economici o di sovraffollamento), si aggiunge il 2,8% delle famiglie che si trova in una condizione di rischio (650mila famiglie).

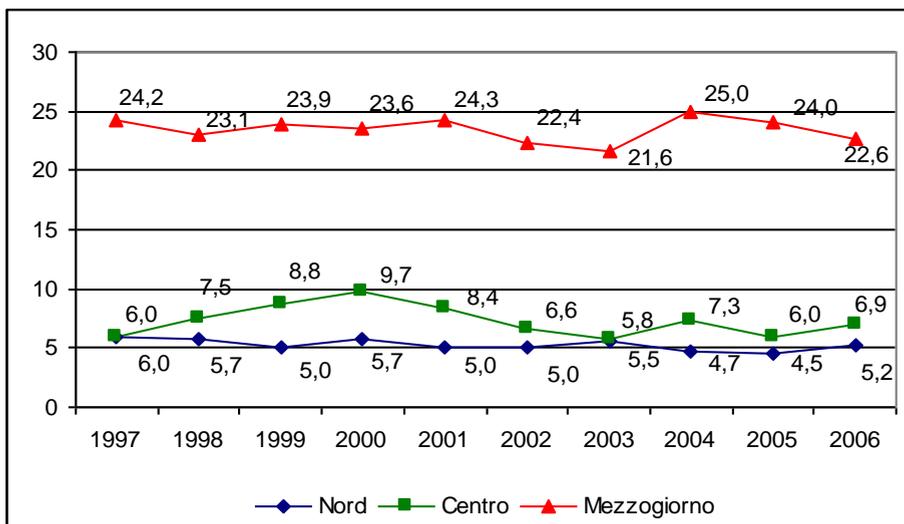
La povertà relativa

Nel 2006 le famiglie che vivono in situazioni di povertà relativa rappresentavano l'11,1% delle famiglie residenti in Italia, corrispondenti a oltre 7,5 milioni individui poveri e al 12,9% dell'intera popolazione²⁷. Il fenomeno è più diffuso nel

²⁷ Istat, "La povertà relativa in Italia nel 2006", ottobre 2007.

Mezzogiorno, dove l'indice di povertà relativa è pari al 22,6%, 3 volte superiore a quello del Centro e 4 a quello del Nord.

Figura 8 - Povertà relativa* per ripartizione geografica (valori percentuali) - **Anni 1997-2006**



Fonte: Elaborazioni Cittalia su dati Istat, Indagine sui consumi delle famiglie (vari anni)

*La stima dell'incidenza della povertà relativa (la percentuale di famiglie e di persone povere sul totale delle famiglie e delle persone residenti) viene calcolata sulla base di una soglia convenzionale (linea di povertà) che individua il valore di spesa per consumi al di sotto del quale una famiglia viene definita povera in termini relativi.

Il 30,2% delle famiglie con tre o più figli minori vive in condizioni di povertà relativa; questa percentuale nel Mezzogiorno raggiunge il 48,9%. Anche le famiglie con uno o più componenti anziani mostrano valori di incidenza superiori alla media (13,8%).

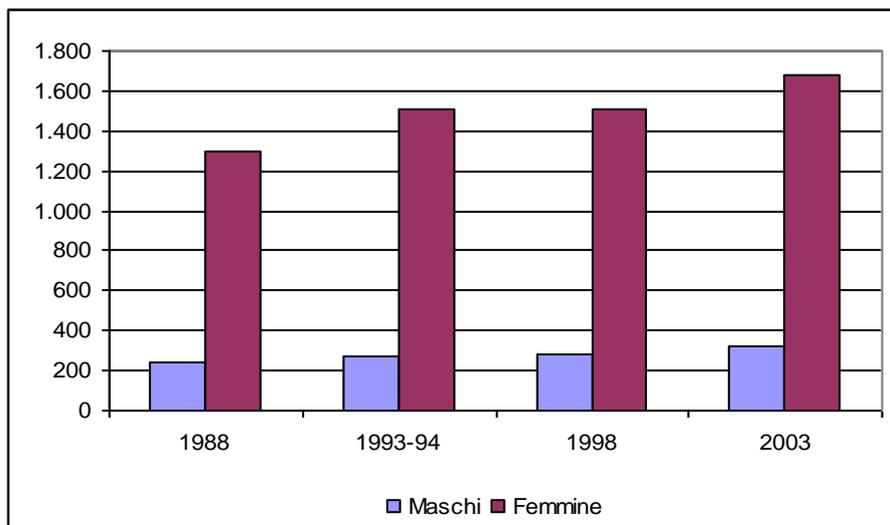
La vulnerabilità familiare

La domanda abitativa è collegata non solo alla povertà economica, ma anche ai profondi cambiamenti intervenuti nella composizione delle famiglie, con nuovi nuclei familiari sempre più "stretti"²⁸ e l'aumento del numero di persone che vivono da sole. Diversi sono i fattori alla base di questo cambiamento nella composizione familiare (denatalità, allungamento dell'aspettativa di vita, instabilità nei rapporti di coppia,..). Da ricordare che, accedono oggi al mercato dell'affitto, come si è visto, in prevalenza le famiglie numerose (che vivono in Italia anche il problema di un'accentuata povertà), da un lato, e le persone sole, dall'altro²⁹. Cresce, inoltre, il numero delle famiglie composte da un solo genitore con figli.

²⁸ Il numero medio di componenti per famiglia è pari a 2,4. Il valore minimo è di 2,1 e si rileva in Liguria e Valle d'Aosta, mentre il massimo è di 2,8 in Campania. Istat, "Bilancio demografico nazionale Anno 2007", luglio 2008.

²⁹ Rapporto Nomisma cit.

Figura 9 - Nuclei monogenitore per sesso del genitore (dati in migliaia) - Anno 1988, medie 1993-94, 1998 e 2003



Fonte: Elaborazioni Cittalia su dati Istat (2006), *Strutture familiari e opinioni su famiglia e figli - Anno 2003*

Una condizione di precarietà abitativa, anche estrema, può, inoltre, essere causata da una separazione familiare, fenomeno costantemente in crescita negli ultimi anni. Nel corso degli anni si è passati dal dato di 158,2 separazioni del 1995 a 272,2 separazioni ogni 1.000 matrimoni nel 2005.

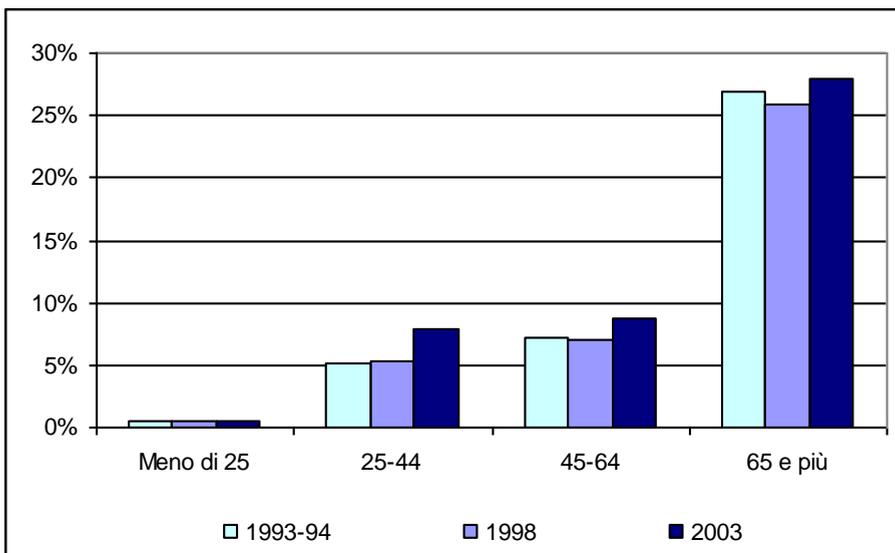
Tab. 4- Separazioni e divorzi - Anni 1995-2005

ANNI	Separazioni			Divorzi		
	Numero	Per 1.000 matrimoni	Per 100.000 abitanti	Numero	Per 1.000 matrimoni	Per 100.000 abitanti
1995	52.323	158,4	91,3	27.038	79,7	47,2
1996	57.538	175,4	100,2	32.717	96,9	57,0
1997	60.281	185,6	104,8	33.342	99,8	58,0
1998	62.737	195,1	108,9	33.510	100,9	58,2
1999	64.915	203,9	112,6	34.341	104,2	59,6
2000	71.969	228,0	124,6	37.573	114,9	65,0
2001	75.890	242,7	132,2	40.051	123,8	69,8
2002	79.642	256,5	139,3	41.835	130,6	73,2
2003	81.744	266,0	141,9	43.856	138,6	76,1
2004	83.179	272,7	143,0	45.097	143,8	77,5
2005	82.291	272,1	140,4	47.036	151,2	80,3

Fonte: Istat, "Separazioni e divorzi in Italia - Anno 2005" - giugno 2007

E' significativo, soprattutto tra la popolazione anziana, il numero di persone che vive da sola. La causa è, ovviamente, da ricercarsi nel miglioramento delle aspettative di vita della popolazione e, dall'altro lato, ad un minor ricorso alla istituzionalizzazione in casa di riposo a fronte della possibilità di avvalersi di una assistente familiare (le cosiddette "badanti") per vivere autonomamente anche in età molto avanzata.

Fig. 10 - Persone sole per classe di età (percentuale sulle persone della stessa classe di età) - Medie 1993-94, 1998 e 2003



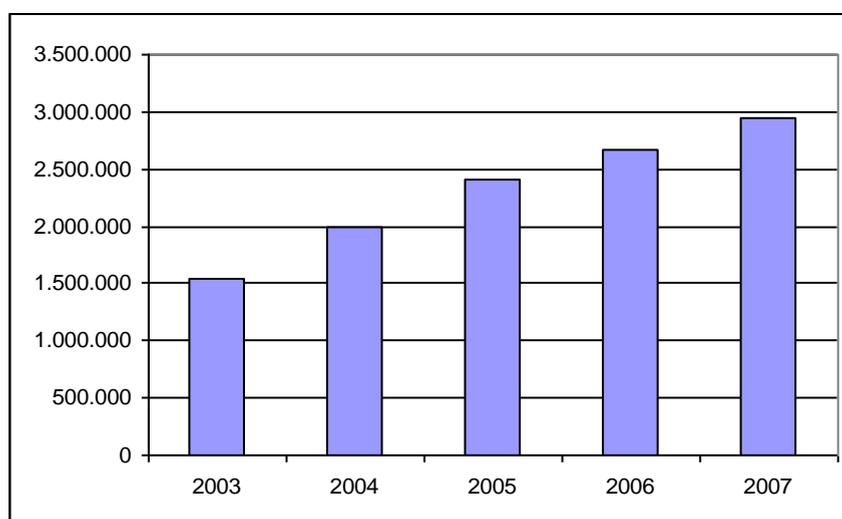
Fonte: Elaborazioni Cittalia su dati Istat (2006), *Strutture familiari e opinioni su famiglia e figli - Anno 2003*

L'immigrazione

Come si è accennato, i flussi migratori sono all'origine di una nuova e forte domanda sociale di abitazioni. La possibilità di disporre di un'abitazione dignitosa rappresenta un passaggio fondamentale per ogni progetto di inclusione delle persone e delle famiglie migranti e, dall'altro lato, per chi amministra il territorio, tale possibilità rappresenta una risorsa necessaria per scongiurare fenomeni di degrado urbano, di sfruttamento e di sovraffollamento.

In Italia la popolazione straniera residente è cresciuta del 90% nel periodo 2003 – 2007³⁰, arrivando a sfiorare i 3 milioni di unità nel 2007 e a rappresentare poco meno del 5% della popolazione nazionale.

Figura 11 - Popolazione straniera residente al 1 gennaio - Anni 2003-2007



Fonte: Elaborazioni Cittalia su dati Istat, demo (Demografia in cifre)

Secondo le stime previsionali sulla popolazione dell'Istat, dal 2007 al 2051, la popolazione italiana residente crescerà da 59milioni a 61 milioni, mentre la popolazione straniera residente passerà dai quasi 3milioni del 2007 ad oltre 10milioni.

³⁰ I dati si riferiscono al 1° gennaio di ogni anno. Negli anni 2003-2004 sull'aumento degli stranieri hanno inciso anche i provvedimenti di regolarizzazione (legge n. 189 del 30 luglio 2002 e legge 222 del 9 ottobre 2002).

Gli stranieri oggi residenti in abitazioni di proprietà sono circa 300mila, mentre coloro che occupano una abitazione in affitto sono stimabili in 2.200.000, dei quali poco meno della metà in condizioni di sovraffollamento; vi è poi un numero rilevante di persone (valutabile in 500mila persone e la cifra cresce se si considerano le presenze irregolari) che vive in ricoveri di fortuna e in condizioni di grave disagio. In questo difficile quadro, la popolazione straniera evidenzia comunque una forte tensione al miglioramento. Considerando l'attuale numero di compravendite e l'incremento dovuto ai nuovi ingressi, in 15/20 anni i cittadini stranieri potrebbero giungere allo stesso rapporto tra proprietà e affitto esistente tra le famiglie italiane³¹.

Tabella 5 - Acquisti di abitazioni da parte di stranieri e dinamiche del

	Compravendite	Incidenza sul totale degli scambi *	Variazioni rispetto all'anno precedente		
			Stranieri	Altri	Totale
2004	121.000	12,20%			
2005	134.000	13,00%	10,70%	2,70%	3,70%
2006	150.000	14,40%	11,90%	-0,30%	1,30%
2007	161.000	16,00%	7,30%	-5,30%	-3,50%

mercato residenziale

Fonte: elaborazione e stime Cresme, *La questione abitativa in Italia 2008*

L'incidenza della popolazione straniera è più elevata in tutto il Centro Nord (rispettivamente 8,1% e 7,8% nel Nord Est

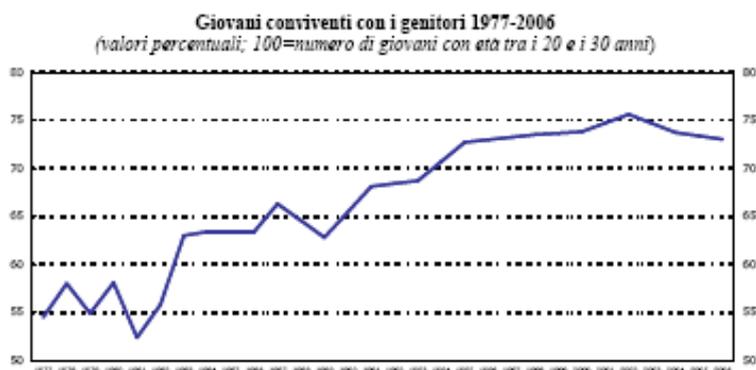
³¹ Cresme, "La questione abitativa in Italia 2008 tra emergenza e inversione di ciclo. Terzo Rapporto annuale" febbraio 2008.

e nel Nord Ovest e 7,3% del Centro), mentre nel Mezzogiorno la quota di stranieri residenti è del 2,1%³².

I giovani

Nel 2006, il 73% dei giovani tra i 20 e i 30 anni viveva con i genitori. E' il 2,6% in meno rispetto al 2002 e segna una inversione di tendenza rispetto all'andamento degli ultimi trent'anni: nel 1977 la proporzione era del 54%³³.

Figura 12 – Giovani conviventi con i genitori 1997-2006



Fonte: elaborazioni sull'archivio storico dell'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane, versione 5.0. Banca d'Italia.

L'Istat, considerando i giovani di età compresa tra i 18 e i 34 anni che nel 2006 vivevano insieme ad almeno un genitore,

³² Istat, "Bilancio demografico nazionale Anno 2007", luglio 2008.

³³ Banca D'Italia, "I bilanci delle famiglie italiane nel 2006", supplemento al bollettino statistico, indagini campionarie, vol. XVIII n.7 - 28, gennaio 2008.

rileva che si tratta soprattutto di giovani occupati (46,7 per cento), studenti (31,7 per cento) e giovani in cerca di occupazione (18,5 per cento)³⁴.

I ragazzi occupati che vivono ancora in famiglia sono il 53,3%, le ragazze il 37,8%. Vi sono forti differenze nei percorsi di uscita dalla famiglia di origine sul territorio nazionale. I giovani del Sud e delle Isole restano più a lungo in famiglia rispetto ai loro coetanei del centro e del nord, anche se tra i giovani del nord-est e del centro risulta in crescita, tra il 2005 e il 2006, la percentuale di coloro che restano in famiglia (rispettivamente dal 54,5% al 58,5% e dal 58,2% al 60,4%).

Differenze territoriali esistono anche relativamente alla condizione occupazionale: la percentuale degli occupati sui giovani che vivono ancora in famiglia è più alta nel nord-est (62,6%) e nel nord-ovest (60,2 %) rispetto al centro (49,9%) e al sud (31,2%) o alle isole (29,8%).

³⁴ Istat, "Rapporto annuale 2007", maggio 2008.

Tab. 6 - Giovani da 18 a 34 anni celibi e nubili che vivono con almeno un genitore per classe di età e condizione - Anno 2006
(per 100 giovani della stessa classe di età e condizione)

CLASSI DI ETÀ CONDIZIONE	Maschi	Femmine	Maschi e femmine
18-19	98,3	97,6	98,0
20-24	91,6	84,9	88,3
25-29	68,5	49,4	59,1
30-34	41,1	20,8	31,2
Occupati	55,9	43,6	50,9
In cerca di occupazione	80,4	67,9	74,6
Casalinghe	-	7,5	7,5
Studenti	94,9	93,5	94,1
Altra condizione	75,5	54,8	65,5
Totale	67,3	52,6	60,1

Fonte: Istat, "La vita quotidiana nel 2006", 2007

Tab. 7 - Giovani da 18 a 34 anni celibi e nubili che vivono con almeno un genitore per sesso, classe di età, ripartizione geografica e tipo di comune - Anno 2006 (per 100 giovani dello stesso sesso, classe di età e zona)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE TIPI DI COMUNE	Maschi			Femmine		
	18-24	25-34	Totale	18-24	25-34	Totale
Nord-ovest	93,7	50,0	64,0	89,4	30,3	49,3
Nord-est	93,9	54,4	66,2	87,3	33,2	50,1
Centro	90,7	54,3	66,6	87,8	37,3	54,1
Sud	96,1	54,4	70,9	90,0	33,8	54,9
Isole	91,0	55,2	68,8	85,6	36,3	54,9
Comune centro dell'area metropolitana	86,0	46,9	61,1	89,5	32,3	50,7
Periferia dell'area metropolitana	96,9	48,2	65,1	88,7	32,0	51,7
Fino a 2.000 abitanti	94,2	51,3	64,8	87,5	30,1	49,4
Da 2.001 a 10.000 abitanti	95,9	55,5	69,6	90,4	33,8	53,7
Da 10.001 a 50.000 abitanti	94,0	56,6	69,6	87,5	33,7	53,5
50.001 abitanti e più	93,0	54,2	67,6	85,7	38,0	52,9
Italia	93,5	53,3	67,3	88,4	33,8	52,6

Fonte: Elaborazioni su dati Istat, "La vita quotidiana nel 2006", 2007

Nel 2005 è stato calcolato il fabbisogno abitativo dei giovani, tra i 26 e i 35 anni, che lavorano, pur se in forme flessibili, ma che, nonostante l'indipendenza economica, non possono contare su una abitazione propria³⁵. Questo segmento di potenziale domanda abitativa sfiora i 4 milioni di persone; su 100 giovani che lavorano e che potrebbero acquistare un'abitazione, la maggioranza (56,7%) vive con i genitori, il 33,9% vive in affitto e il 9,4% vive in coabitazione, come coppia (2,9%) o single (6,5%). I potenziali giovani acquirenti si trovano prevalentemente nel nord-ovest (30,1% del totale) e, in particolare, in Lombardia (18,7%); ma anche al sud c'è una fetta consistente di fabbisogno abitativo (28,1%), non fosse altro perché in quest'area risiede in termini assoluti la maggioranza dei giovani (35,8%); nord-est e centro coprono ciascuna una quota di potenziale domanda del 22% circa, con un ruolo rilevante del Veneto (10,5%) e del Lazio (8,8%).

Per valutare le difficoltà ad accedere al mercato della casa – e in particolare il difficile accesso al credito - è da tenere conto, inoltre, del fatto che i giovani con un lavoro atipico nel nostro paese costituiscono il 21,5% del totale dei giovani occupati e che tale quota è tendenzialmente cresciuta negli ultimi anni di circa 3 punti percentuali (nel 2001 erano il 18,8%). Colpisce, poi, il rapporto tra i dati italiani e il resto dell'Europa. Secondo una ricognizione condotta nel 2003³⁶, la

³⁵ Censis-Sunia-Cgil, "Vivere in affitto -- più case in affitto, più mobilità sociale e territoriale", aprile 2007.

³⁶ European Foundation for the improvement of Living and Working Conditions, "Quality of life in Europe – First European Quality of Life Survey 2003".

percentuale di giovani maschi tra i 18 e i 34 che viveva con i genitori in Italia raggiungeva il 61% (per le ragazze ci si attestava sul 57%), a fronte di percentuali degli altri paesi europei assolutamente più basse.

Table 16: Household status by gender and country (young people aged 18-34)

%

Country	Status in Household: Male (18-34)							Status in household: Female (18-34)						
	Living alone	Member of couple	Member of couple with children	Lone parent	Living with parents without partner and children(1)	Living with children(with or without partner) In an extended family	Other kind of households (2)	Living alone	Member of couple	Member of couple with children	Lone parent	Living with parents without partner and children(1)	Living with children (with or without partner) in an extended family	Other kind of households (2)
EU15	26	16	13	1	33	1	10	18	24	20	4	25	2	7
Austria	35	14	13	2	26	-	9	23	26	18	12	13	2	6
Belgium	28	20	20	2	27	1	3	11	14	33	11	27	1	3
Denmark	33	28	20	-	17	-	1	28	28	21	9	8	-	6
Finland	39	26	18	-	13	1	3	29	25	26	6	11	-	3
France	26	16	15	-	28	1	5	24	23	23	6	18	2	5
Germany	40	11	20	1	19	-	10	26	27	23	5	14	1	4
Greece	33	8	9	1	37	1	12	24	14	33	0	17	4	8
Ireland	10	14	15	1	24	9	26	7	15	18	12	17	10	21
Italy	11	8	11	-	61	-	8	6	12	20	2	57	2	2
Luxembourg	12	13	25	1	32	3	14	5	13	39	4	20	3	16
Netherlands	27	19	12	1	35	-	5	20	22	25	10	22	-	2
Portugal	7	8	28	-	46	3	8	5	10	30	9	27	6	14
Spain	5	22	13	1	39	2	18	5	16	26	2	30	3	18
Sweden	44	17	22	-	10	1	6	31	24	23	5	10	-	6
United Kingdom	34	22	8	1	19	-	16	14	37	19	14	12	2	6
NMS	6	8	21	-	44	6	16	4	8	26	4	33	12	13
Cyprus	16	9	19	2	43	2	10	6	20	30	2	27	2	13
Czech Republic	9	17	20	-	46	1	7	8	7	34	7	27	7	9
Estonia	17	26	10	2	34	2	9	19	23	17	5	28	5	4
Hungary	13	10	16	1	39	2	18	5	14	25	3	27	11	15
Latvia	14	13	21	2	30	8	13	13	20	24	6	16	8	13
Lithuania	9	8	34	-	37	7	5	8	14	35	10	16	11	6
Malta	7	9	9	-	67	2	6	4	14	11	1	54	3	13
Poland	2	4	22	-	45	8	19	3	4	23	3	37	14	16
Slovakia	4	4	21	1	47	8	15	1	4	31	3	38	13	10
Slovenia	10	10	17	-	48	3	13	6	11	26	3	39	7	8
EU25	22	15	14	1	35	2	11	16	21	21	4	26	3	8
CC3	8	10	22	1	51	8	8	5	13	42	2	28	10	5
Bulgaria	11	3	23	-	40	4	18	3	13	25	4	15	17	24
Romania	6	12	11	1	44	7	19	11	18	20	2	18	7	24
Turkey	6	7	20	1	42	7	17	1	9	40	2	26	7	13

1 The category 'living with parents' includes only respondents who live with parents (with or without brothers and sisters) and without other aggregate members in the household (for example partner).

2 The category "other" includes a number of mixed cases, such as non-partnered individuals living with relatives (other than parents) or friends, individuals living with partner and relatives or friends, lone parents living with other aggregate members (other than parents). All together they amount to 11%, but they can neither be considered a category of its own nor be attached to other categories. And in each country this group is composed somewhat differently.

[Survey Question (HH3): Now thinking about the other member of your household, starting with the oldest. What is this person's relationship to you?]

Gli studenti universitari fuori sede

Un problema specifico di ricerca di alloggio a costi contenuti è quello vissuto dagli studenti universitari fuori sede. Si tratta di una problematica che rischia, in molti casi, di precludere la possibilità di seguire un corso di studi per quegli studenti che non hanno risorse economiche sufficienti.

Va considerato poi, in particolare, il proliferare, in questo ambito, di un mercato degli affitti in nero, spesso oggetto di denuncia da parte delle associazioni degli studenti.

L'offerta pubblica o comunque regolata di alloggi per gli studenti è a tutt'oggi estremamente ridotta. Secondo i più recenti dati del Ministero Università e della Ricerca scientifica ³⁷, a fronte di un numero di studenti fuori sede di 637.595 per l'a.a. 2007-2008, il totale di posti letto disponibili è di 54.209.

La mobilità abitativa per motivi di lavoro

Secondo le rilevazioni effettuate dall'Istat sulle iscrizioni e le cancellazioni anagrafiche³⁸, il movimento migratorio interno ha ripreso vigore in Italia a partire dalla metà degli anni '90. L'incremento del numero complessivo di trasferimenti di residenza tra i comuni italiani nel corso del decennio 1996-2005 è stato del 20,3%. Nel periodo 2002 - 2005 si contano in media circa 1,3 milioni di trasferimenti all'anno.

Nell'ambito delle nuove migrazioni interne, accanto alla migrazione di italiani si registra un consistente spostamento di

³⁷ MIUR - Direzione Generale per lo Studente e il Diritto allo Studio - 10/8/2008.

³⁸ Istat, "Rapporto annuale 2007", maggio 2008.

cittadini stranieri sul territorio nazionale. Complessivamente, i trasferimenti più importanti si rilevano, come tradizione, in corrispondenza delle direttrici sud-nord, particolarmente tra alcune regioni del Mezzogiorno (Campania, Puglia, Calabria e Sicilia) e l'Emilia Romagna e la Lombardia. Negli spostamenti di lungo raggio assumono inoltre un ruolo di particolare rilevanza i sistemi locali delle grandi città, Milano, Roma, Napoli e Torino, subito seguite però da sistemi locali di dimensioni minori, come Bergamo, Bologna, Padova, Catania, Verona, Firenze.

Pur considerando un certo trend di incremento, in ogni caso l'Italia si caratterizza per un grado di mobilità geografica mediamente basso³⁹. E' evidente come la questione abitativa rappresenti, per i lavoratori in mobilità geografica, un nodo cruciale. La disponibilità di alloggi per chi si trasferisce per motivi di lavoro è un fattore essenziale per innestare elementi di flessibilità e di dinamismo nel mercato del lavoro nazionale. La bassa percentuale di case in affitto che caratterizza l'Italia rispetto alla gran parte dei paesi europei, così come la forte differenza nel costo delle case tra le diverse aree geografiche

³⁹ Secondo dati pubblicati dall'OCSE, nel 2003 in Italia solo lo 0,6% della popolazione di età compresa tra i 15 e i 64 anni risultava aver cambiato regione di residenza nel corso dell'anno, rispetto all'1,4 della Germania, al 2,1% della Francia, al 2,3% del Regno Unito. Più in generale, il grado di mobilità geografica tra le diverse regioni di uno stesso paese risulta mediamente più basso in Europa rispetto agli Stati Uniti (3%). I.Cipolletta et al., "Mercato degli affitti, regole e mobilità", Progetto Concorrenza di Confindustria, 2006.

del paese rappresentano un gravi fattori di rigidità rispetto alle esigenze del mercato del lavoro⁴⁰.

Le città e la questione abitativa

La questione abitativa assume contorni più gravi in alcune aree metropolitane. Il costo medio mensile nel 2007 per accedere all'affitto di una casa di 90mq è a Roma di 1.523 Euro (+84,8% rispetto al 2000), a Milano di 1.252 Euro (+51,2%) e in media nelle altre 11 aree metropolitane di 805 euro (+46,4%)⁴¹. La stessa indagine rileva come a Milano la soddisfazione della domanda di abitazione in edilizia residenziale pubblica raggiunga solo il 3,4%, un dato in linea con la media nazionale.

Come si è accennato, la questione abitativa segna il volto delle città. A causa della insostenibilità dei costi delle abitazioni si registra, infatti, un sensibile movimento centrifugo della popolazione verso i comuni localizzati nelle corone delle grandi aree urbane (come Roma e Milano). Spostamenti che, come rileva l'Istat⁴², verosimilmente rientrano all'interno dei fenomeni della "fuga dalla città" e della periurbanizzazione, innescati, tra l'altro, proprio dalle condizioni del mercato

⁴⁰ I.Cipolletta et al., "Mercato degli affitti, regole e mobilità", Progetto Concorrenza di Confindustria, 2006.

⁴¹ Nomisma, per conto del Ministero delle Infrastrutture - Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane e abitative, "Rapporto sulla condizione abitativa in Italia", settembre 2007.

⁴² Istat, Rapporto Annuale 2007, maggio 2008.

abitativo⁴³. Spostamenti che producono nuovi problemi nella vita urbana, con un forte aumento di "city users" ed un carico sempre più forte che grava sulle infrastrutture della mobilità, così come sulle infrastrutture sociali dei comuni di cintura.

Tutto questo a fronte di un rilevante patrimonio urbano abitativo "sommerso" inutilizzato o utilizzato tramite affitti in nero, e di una disponibilità potenziale di nuovi alloggi derivante dalla trasformazione e dal risanamento di immobili già esistenti, altrimenti destinati a divenire luoghi di degrado urbano.

Risulta evidente come la possibilità di accedere o meno ad affitti a costi accessibili rappresenti, per una città, un fattore di fondamentale importanza per il suo dinamismo e la sua competitività.

Se le grandi aree metropolitane del centro nord sono più colpite dall'emergenza casa, la situazione di tensione abitativa è vissuta, in modo diffuso, anche nei comuni di dimensioni medie.

Per le aree metropolitane, il tema dell'emergenza abitativa si coniuga con la questione della qualità dell'abitare, intesa come qualità della produzione edilizia e come integrazione tra politiche abitative e governo degli spazi urbani in termini di servizi, mobilità, equilibrio ambientale ed energetico.

⁴³ Se fino al 2000 la "fuga dalla città" è un trend costante, successivamente si registra una rinnovata capacità delle città metropolitane di attrarre popolazione residente, ma questo fenomeno non riguarda, allo stesso modo, tutte le città metropolitane.

Parte seconda: il social housing

1. Cos'è il social housing

Non è facile dare una definizione di *social housing*, dal momento che questo termine viene utilizzato in modo molto diverso nei paesi europei.

La definizione estensiva di *social housing*, e comunemente accettata, è quella proposta dal Cecodhas (Comitato europeo per la promozione del diritto alla casa), per il quale l'*housing* sociale è "*l'insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato perché incapaci di ottenere credito o perché colpite da problematiche particolari*".

In Italia, comunemente, al termine *social housing* si attribuisce un significato più circoscritto, dal momento che viene utilizzato per indicare quegli interventi di politica abitativa di interesse pubblico che vanno oltre i confini tradizionali della edilizia residenziale pubblica e che vedono il concorso di soggetti privati e non profit.

2. L'edilizia residenziale sociale e l'alloggio sociale nella normativa

Questo orientamento ha trovato una sua formalizzazione anche in sede normativa, con la definizione di "Edilizia residenziale sociale" e di "Alloggio sociale".

La legge finanziaria del 2008 (legge 244/2007) definisce l'Edilizia residenziale sociale. Per incrementare il patrimonio immobiliare destinato alla locazione a canone sociale, si introduce una nuova tipologia di immobili definita "residenza di interesse generale destinata alla locazione", comprensiva di "edifici non di lusso localizzati in comuni ad alta tensione abitativa e vincolati alla locazione a canone sostenibile per almeno 25 anni". Si introduce così il principio secondo il quale fabbricati destinati alla locazione di lunga durata, anche se di proprietà privata, rappresentano un servizio economico di interesse generale e come tali rientrano nella definizione di alloggio sociale.

Con il decreto interministeriale del 28 marzo 2008 si sono definite le caratteristiche dell'"alloggio sociale". Per alloggio sociale si intende "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale

costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie. Rientrano in tale definizione gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche – quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico – destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.”

Si specifica inoltre che “il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l’offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all’accesso alla proprietà della casa, perseguendo l’integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.”

I concetti di edilizia sociale residenziale e di “abitazione sociale”, offrono una idea più chiara delle strategie di politica abitativa che, con il *social housing*, si intende mettere in atto.

3. Le novità del social housing sotto il profilo economico finanziario

Nell’ambito dell’edilizia residenziale sociale, il termine *social housing* viene utilizzato per indicare specificamente quei progetti nei quali il ruolo ed il contributo del soggetto pubblico si sostanzia nel favorire l’acquisizione da parte di promotori dell’iniziativa della disponibilità di aree edificabili a condizioni economiche vantaggiose rispetto a quelle di mercato.

In questo senso, si sottolinea la capacità del *social housing* di uscire dalla stretta della scarsità delle risorse pubbliche disponibili e di catalizzare sul settore dell'abitare sociale nuovi e significativi investimenti da parte di attori pubblici e privati.

Tali interventi prevedono diverse tipologie:

- la stipula di accordi tra i Comuni e gli investitori istituzionali per il recupero del patrimonio immobiliare già esistente o la realizzazione di nuovi insediamenti abitativi, anche attraverso la messa a disposizione, da parte del Comune stesso, delle cosiddette "aree a standard", (aree destinate alla realizzazione di servizi per la collettività come parchi, scuole uffici pubblici). Gli investitori istituzionali procedono alla costruzione degli immobili che dovranno essere assegnati in locazione a canoni calmierati⁴⁴. Il terzo settore, in accordo con le Amministrazioni comunali, ha il compito di gestire il patrimonio immobiliare così realizzato, fornendo, altresì, azioni di accompagnamento sociale (anche in termini di integrazione sociale e di affiancamento all'utenza). In questo caso i beneficiari di tale tipologia di intervento saranno quei soggetti che hanno un reddito troppo elevato per accedere all'edilizia residenziale pubblica, ma che tuttavia non possono far fronte a canoni

44 La locazione potrà avere una durata non inferiore ai 25 anni, al termine del quale il conduttore potrà acquistare l'immobile (il canone mensile può in questo caso essere assimilato ad un mutuo a condizioni vantaggiose).

di affitto stabiliti dal mercato (giovani, famiglie monoreddito, giovani coppie, studenti fuori sede);

- la stipula di accordi tra i Comuni e il settore delle costruzioni finalizzati a realizzare nuovi insediamenti abitativi, all'interno dei quali si dovrà stabilire una percentuale da destinare ad edilizia pubblica per le fasce deboli della popolazione.

Si tratta dunque di nuovi interventi di politica abitativa che muovono da una logica di compartecipazione pubblico-privato e si avvalgono di strumenti finanziari (Fondi immobiliari⁴⁵, SIIQ) in grado di trasformarli in investimenti con ritorni economici e reddituali.

4. Il social housing sotto il profilo delle politiche sociali

Vi è, infine, un'accezione di *social housing* volta ad enfatizzare, piuttosto che gli aspetti innovativi di natura finanziaria o immobiliare, quelli di carattere strettamente sociale, così da includere un ampio ventaglio di iniziative locali:

- Agenzie sociali immobiliari per sostenere, nella ricerca di un affitto, persone e famiglie in condizioni di fragilità, svolgendo una funzione di facilitazione e di garanzia;

⁴⁵ cfr. Cittalia, "Introduzione ai fondi immobiliari per il social housing", ottobre 2008

- Alloggi per l'inclusione sociale (micro comunità protette, pensioni e alberghi sociali) finalizzati a target specifici (immigrati e rifugiati, persone in emergenza a causa di uno sfratto o di un rottura nei rapporti familiari, familiari di malati ricoverati lontano da casa,..);
- Residenze con servizi di tipo comunitario (miniappartamenti con servizi comuni destinati alla socializzazione, alla cura degli ambienti domestici, all'assistenza domiciliare, ad esempio destinati a persone anziane o a donne sole con bambini);
- Progetti abitativi che puntano sul coinvolgimento diretto e attivo dei residenti, nella fase di progettazione e realizzazione, così come nella manutenzione e nel mantenimento (progetti di autocostruzione, di auto recupero, di cohousing).

Protagonisti di queste esperienze sono, in prevalenza, i soggetti del Terzo settore, in partenariato con gli Enti locali.

5. I diversi significati attribuiti al social housing in Italia

Come si è accennato nei paragrafi precedenti, vi sono dunque diversi modi di intendere il *social housing* oggi in Italia:

- una definizione che si allinea a quella europea del Cedhoas e che include nel *social housing* tutto l'insieme degli interventi di sostegno pubblico all'abitare;

- una definizione che individua nel *social housing* un'area di politica abitativa non ricompresa nella tradizionale edilizia residenziale pubblica e che da questa si differenzia per la flessibilità, per il target (non i più poveri, ma una fascia più ampia di persone in difficoltà), e per i soggetti coinvolti (non solo gli attori pubblici, ma anche il privato e il non profit);
- una definizione che identifica con il termine *social housing* una precipua modalità di partenariato tra soggetti pubblici e privati per l'investimento di risorse a favore della riqualificazione urbana e della realizzazione di nuovi interventi edilizi;
- una definizione che classifica come *social housing* l'insieme delle iniziative volte a promuovere un'offerta abitativa per target specifici, nell'ambito di una più ampia politica di coesione sociale.

6. In sintesi, quattro “pilastri” del social housing

In questa pluralità di significati, è possibile comunque provare a fissare gli elementi-quadro del *social housing* in Italia, tenendo conto delle esperienze in corso e, soprattutto, allo stato attuale, delle forti aspettative aperte.

Definiremo dunque il *social housing* come un programma di azione che:

1. realizza una funzione d'interesse generale volta a promuovere la coesione sociale sul territorio;
2. interviene prioritariamente su un'area di disagio sociale non estremo, un'area esclusa dai benefici pubblici per i più bisognosi e al contempo non in grado di accedere al libero mercato;
3. impegna la sussidiarietà orizzontale, mettendo a frutto la partecipazione e le risorse di attori pubblici, privati e non profit;
4. integra politiche della casa e politiche sociali, associando agli interventi edilizi un'azione di accompagnamento sociale.

Parte Terza – Esperienze di social housing in Italia

Questa terza parte è dedicata alla breve presentazione di alcune esperienze di *social housing* avviate nei Comuni italiani.

Complessivamente, lo sviluppo del *social housing* in Italia ci consegna un quadro frammentario e disarticolato, di limitato impatto - almeno per il momento - rispetto ai numeri del disagio abitativo, squilibrato in quanto a distribuzione sul territorio nazionale, in molti casi contraddistinto da tempi di realizzazione lunghi e da difficili iter burocratici.

Eppure si tratta di un quadro di grande interesse, soprattutto per le potenzialità che permette di cogliere e che possono riassumersi nel modo che segue:

- la costruzione di nuovi sistemi di governance territoriale, grazie al coinvolgimento di attori diversi, ciascuno dei quali con precisi ruoli e responsabilità;
- la definizione di interventi mirati su target specifici, individuati non "in astratto" ma sulla base di una lettura sociale del territorio;
- l'ambizione di rispondere non solo all'esigenza primaria di una casa, ma ad una più complessiva domanda di "qualità dell'abitare", in termini di relazioni sociali, di servizi, di promozione dell'ambiente;

- l'incontro con le politiche sociali e, in particolare, l'attenzione verso soggetti facilmente esposti al rischio di esclusione e di marginalità;
- l'utilizzo di nuovi strumenti di tipo finanziario con un mix di fondi pubblici e privati;
- l'attenzione ad una crescita urbana armonica che non generi nuovi "ghetti", a partire dal migliore utilizzo del patrimonio abitativo già esistente, dal recupero delle aree degradate e dalla definizione di nuovi programmi edilizi vincolati alla qualità, alla compatibilità ambientale e ad una visione globale dello sviluppo urbano (mobilità, sicurezza, coesione sociale).

Le schede presentate qui di seguito (articolate secondo uno schema omogeneo) sono solo un esempio, in nuce, di come questi aspetti potranno svilupparsi sul territorio, a condizione di essere inseriti nel quadro di una strategia nazionale di ampio respiro che incoraggi e sostenga concretamente queste espressioni di nuovo welfare territoriale. Si tratta di diverse tipologie di interventi realizzate in alcune realtà comunali italiane: dalla costituzione di un fondo immobiliare etico ad esperienze di coabitazione, dalla realizzazione di condomini solidali ad iniziative di affitti a canone calmierato o concordato. Infine due esperienze particolari, entrambe a favore di persone/ragazzi diversamente abili, la seconda delle quali realizzata attraverso la riutilizzazione a fini sociali dei beni confiscati alle organizzazioni criminali.

COMUNE TORINO

Il Comune di Torino sta realizzando diverse esperienze di *social housing*. Di seguito si presentano le principali.

Il progetto 1): Portierato sociale - coabitazioni solidali. Si tratta di esperienze di coabitazione tra giovani adulti, collocate in contesti urbani marginali, all'interno di quartieri di edilizia residenziale pubblica.

Destinatari: i destinatari primi sono giovani adulti nella fase di uscita dalla famiglia d'origine, che lavorano o studiano, con un limitato grado di autonomia finanziaria. Beneficiano, ma solo in seconda battuta, di questi interventi le famiglie che risiedono nei quartieri pubblici sede delle coabitazioni stesse.

Obiettivi: promuovere l'autonomia dei giovani in termini sociali e residenziali, realizzando un mix sociale e culturale in quartieri pubblici segnati da difficoltà e marginalità sociale.

Soggetto promotore: Comune di Torino.

Partners: Agenzia territoriale per la casa, Associazione Acmos

Descrizione del progetto: La declinazione torinese del portierato sociale è sperimentalmente rappresentata da due comunità di coabitazione per giovani volontari che hanno accettato un patto di collaborazione con il Comune per lo sviluppo delle relazioni tra inquilini, la mediazione dei conflitti tra gli abitanti, l'accompagnamento ai servizi sociali o sanitari dei più deboli, il sostegno delle persone fragili ed lo sviluppo della comunità insediata in ambiti di edilizia popolare, anche con funzione di stimolarne il mix sociale culturale. Il patto prevede da parte del Comune lo sconto del 90% sul costo dell'affitto

degli alloggi messi a disposizione, parametrato sull'equo canone; in cambio ogni giovane coabitante offre dieci ore di lavoro volontario a settimana per l'attuazione del progetto di cui sopra, realizzato in collaborazione con le istituzioni cittadine.

Un gruppo di lavoro misto, composto dai settori interessati del Comune, della Circoscrizione, dell'Agenzia Territoriale per la Casa e dai giovani stessi, progetta, monitora e valuta il progetto di sviluppo di comunità e di tutte le attività svolte nel quartiere pubblico, facilitando allo stesso tempo il rapporto con gli uffici.

Stato di attuazione

Attualmente sono attive due comunità di questo tipo:

- 1) comunità dei Tessitori, attiva da marzo 2007, costituita da 11 volontari, insediata in un complesso di 170 alloggi abitati in prevalenza da anziani;
- 2) comunità del Filo Continuo, costituita da 4 volontari più l'accoglienza di un giovane neomaggiorenne in uscita dalle comunità per minori, insediata da marzo 2008 nell'ambito del villaggio olimpico di Spina 3, composto da circa 500 alloggi dei quali circa 150 sono di e.r.p.

L'intervento dei volontari è di tipo non professionale, ed è svolto non in sostituzione ma a complemento degli interventi dei servizi socio assistenziali e sanitari.

Risultati ottenuti e risultati attesi: sono attualmente attive le due comunità, e sono in fase di redazione gli studi preliminari per l'avvio a regime di nuovi gruppi di coabitazione solidale.

Risorse finanziarie e loro provenienza: l'unico costo del progetto è rappresentato dal mancato introito di una parte del canone di locazione degli alloggi utilizzati dai volontari. Al momento l'importo è quantificabile in ca. 20.000 euro all'anno.

Osservazioni

Sono punti di forza: la condivisione del contesto territoriale abitativo del quartiere pubblico, il sostegno alla creazione di relazioni tra gli inquilini, la capacità di mediare i conflitti, la stretta collaborazione nello sviluppare le attività con i competenti settori delle amministrazioni interessate.

Punti di debolezza: date le condizioni di estrema complessità sociale, segnata da forte marginalità del contesto, è a volte difficile ottenere risultati tangibili in tempi brevi; inoltre l'interrelazioni tra enti e settori diversi è a volte difficile.

Riferimenti

Casa Acmos: www.acmos.net; info@acmos.net

Il progetto 2): A casa di zia Gessi – un condominio solidale. Si tratta di un'innovazione sia sotto il profilo tipologico che organizzativo funzionale, e rappresenta il prototipo di una possibile risposta ai nuovi bisogni sociali che vengono ricondotti alla fragilità temporanea, legata cioè ad una fase della vita.

Destinatari: anziani ultra sessantenni assegnatari di edilizia residenziale pubblica, genitori soli con figli minori in uscita da percorsi di reinserimento sociale, persone diversamente abili e neo maggiorenti in uscita da comunità di accoglienza per minori.

Obiettivi: promuovere la solidarietà di “condominio” allo scopo di favorire l’auto mutuo aiuto da parte dei diversi abitanti, fornendo al tempo stesso soluzioni residenziali adeguate a soggetti temporaneamente fragili, spazi per la socializzazione interna all’edificio e servizi rivolti anche al territorio circostante, in una soluzioni integrata.

Soggetto promotore: Comune di Torino

Partner: partecipano al progetto l’Agenzia Territoriale per la Casa (ATC) della Provincia di Torino e la Compagnia di San Paolo. La gestione del progetto di integrazione sociale è stato affidato all’Associazione Giovanile Salesiana per il Territorio (AGS), selezionata con bando di evidenza pubblica.

Descrizione del progetto: Si tratta di un edificio completamente ristrutturato a cura della Città e gestito dall’ATC, composto da 30 bilocali di dimensioni contenute, ma adatti ad accogliere singoli, coppie o genitori soli con figli minori. Il piano terreno è completamente destinato a servizi e funzioni collettive: una metà circa costituisce il “soggiorno comune” del condominio solidale, un ampio locale polivalente più una cucina comune ed un locale per il gioco dei bambini; l’altra metà è destinata a “spazio anziani” per il quartiere ed è gestito dalla Seconda Circoscrizione.

La sfida è rappresentata dal tentativo di far nascere legami di auto mutuo aiuto tra gli abitanti del palazzo, che possano essere utili a migliorare le condizioni di vita di tutti, dando ai “nonni” l’opportunità di prendersi cura dei “nipoti”, ed alle mamme una situazione di maggior tranquillità per loro e per i loro figli, nel corso del reinserimento sociale rappresentato dalla

ricerca di un lavoro e di una collocazione abitativa stabile nel mercato libero.

Per la gestione del condominio solidale è stata selezionata l'Associazione Gioventù Salesiana per il Territorio (AGS).

Stato di attuazione

I lavori di ristrutturazione dell'edificio sono terminati nella primavera del 2007. In 18 alloggi sono già stati inseriti nuclei formati da persone anziane, con più di 60 anni, selezionate dalla graduatoria del bando anziani sulla base della disponibilità a partecipare ad un progetto di questo tipo. L'ingresso degli anziani si è concluso nel gennaio 2008, mentre nel mese di aprile 2008 è stata esperita la gara di evidenza pubblica per la selezione del gestore dell'accoglienza in residenza temporanea. Dal mese di ottobre 2008 è previsto l'ingresso dei primi ospiti della residenza temporanea, costituita da 12 alloggi destinati all'accoglienza temporanea di soggetti socialmente fragili quali mamme sole con bambini, giovani neomaggiorenni in uscita dalle comunità di accoglienza per minori o disabili soli.

Risultati ottenuti e risultati attesi: come previsto sono stati individuati i 18 nuclei di anziani che risiederanno stabilmente nel palazzo. L'attrezzatura della parte dedicata alla residenza temporanea è stata realizzata.

Risorse finanziarie e loro provenienza: i lavori di ristrutturazione sono stati finanziati con i fondi ordinari destinati all'edilizia residenziale pubblica, per la parte relativa agli alloggi, mentre per i locali comuni e lo spazio anziani sono stati utilizzati fondi propri del Comune. Per incentivare l'avvio del progetto di gestione e l'attrezzatura degli alloggi a uso transitorio è stato

assegnato con evidenza pubblica un contributo di 170.000 euro stanziati dalla Compagnia di San Paolo, nell'ambito del Programma Housing.

Osservazioni

Punti di forza: la sostenibilità finanziaria e sociale è garantita dagli occupanti e non richiede ulteriori esborsi da parte del Comune. Il processo educativo dei soggetti fragili fornisce occasione di partecipazione anche per gli anziani residenti, facilitandone il mantenimento in attività e l'inserimento sociale nel contesto urbano.

Punti di debolezza: l'efficacia del processo di reinserimento potrebbe richiedere tempi lunghi o non avere successo, bloccando il turn over degli ospiti.

Riferimenti

www.comune.torino.it/informacasa

AGS per il territorio: agsterritorio@salesiani-icp.net

Il progetto 3): LO.CA.RE – una casa per certi casi

Destinatari: famiglie che si trovano in condizione di emergenza abitativa, e fruiscono di un reddito certo.

Obiettivi: attraverso Lo.C.A.Re. (Agenzia Sociale Per la Locazione Metropolitana) la Città intende favorire la ricerca di un alloggio privato in affitto da parte delle famiglie che si trovano in condizione di emergenza abitativa e fruiscono di un reddito certo.

Soggetto promotore: Comune di Torino

Partners: sono coinvolte nel progetto diverse associazioni dei proprietari immobiliari, l'associazione degli amministratori di condominio, associazioni di volontariato rivolte al sostegno delle famiglie in emergenza abitativa, sindacati inquilini.

Descrizione del progetto: l'Immobiliare Sociale della Città di Torino svolge dal 2000 un'attività di mediazione tra la domanda e l'offerta nel mercato privato della locazione. Lo.C.A.Re. è quindi il centro servizi che il Comune di Torino ha costituito per favorire l'incontro della domanda e dell'offerta sul mercato privato della locazione. Lo.C.A.Re. opera, a titolo completamente gratuito, a favore di inquilini e proprietari.

Alla stipula del contratto d'affitto, il Comune di Torino riconosce un incentivo economico e una serie di garanzie a favore del proprietario, nonché un contributo a favore dell'inquilino. In sintesi, quando si è alla ricerca di una nuova soluzione abitativa, a seguito di uno sfratto per finita locazione o perché il proprio alloggio è inadeguato, può intervenire Lo.C.A.Re. per tentare di raggiungere un accordo per la prosecuzione contrattuale o per favorire la ricerca di un nuovo alloggio in affitto. Anche il proprietario può rivolgersi a Lo.C.A.Re., segnalando la propria disponibilità ad affittare. In caso di stipula del contratto riceverà incentivi economici e garanzie forniti dal Comune.

Contributi agli inquilini. Alla firma del contratto, libero o convenzionato e alla sua registrazione, l'inquilino riceve un contributo, "una tantum", il cui importo è pari a € 1.600,00. Se il contratto è del tipo convenzionato, oltre al contributo, l'inquilino potrà usufruire di una detrazione IRPEF, calcolata in base al reddito, per un importo annuo nella misura di Euro

495,80 (fino ad un reddito di Euro 15.493,71) e di Euro 247,90 (fino ad un reddito di Euro 30.987,41).

Incentivi e garanzie al proprietario. Alla firma del contratto a "mercato libero", stipulato tramite Lo.C.A.Re. Metropolitano il cui canone, al netto delle spese, non sia superiore a 500,00 euro mensili, il Comune di Torino eroga al proprietario un incentivo "una tantum" pari a € 500,00. Nel caso in cui il proprietario stipuli un "contratto convenzionato" con una famiglia segnalata dal Comune di Torino, ha diritto ad un incentivo economico a seconda della durata contrattuale di seguito specificato:

- € 1.500,00 per una durata di 3 anni + 2
- € 2.000,00 per una durata di 4 anni + 2
- € 2.500,00 per una durata di 5 anni + 2
- € 3.000,00 per una durata di 6 anni + 2

Inoltre, sempre se il contratto stipulato è del tipo "convenzionato" il proprietario potrà godere dei seguenti benefici:

- riduzione dell'aliquota ICI dal 7 per mille all'1 per mille;
- riduzione dell'IRPEF: ai fini della dichiarazione dei redditi, il reddito imponibile derivante al proprietario è ulteriormente ridotto del 30% rispetto ai contratti a mercato libero;
- riduzione dell'imposta di registro, calcolata solo sul 70% del canone annuo.

L'Amministrazione Comunale mette a disposizione dei proprietari, che abbiano affittato l'alloggio (a persone non precedentemente sfrattate per morosità) il "Fondo di garanzia", al fine di rimborsarli di eventuali morosità dell'inquilino fino ad

un massimo di 18 mensilità del canone, dopo la conclusione della procedura di sfratto.

Stato di attuazione

Il progetto è attivo dal 2000. Dopo la fase di avvio sperimentale ha ora un assetto stabile tra i servizi forniti dal Comune ai Cittadini in tema di abitazione. Nell'anno 2007 è stato siglato un accordo tra 10 comuni dell'area metropolitana per la diffusione in rete delle attività e dei servizi offerti da Lo.C.A.Re. ed è nata pertanto Lo.C.A.Re. Metropolitana.

Risultati ottenuti e risultati attesi: sono stati pattuiti circa 2000 contratti dal 2000 al 2007, mentre negli ultimi tre anni sono stati redatti circa 550 contratti all'anno. Il limite del numero di contratti stipulati è dato dalla disponibilità finanziaria del Comune. Per aumentare questa disponibilità sono stati ottenuti fondi alla Regione Piemonte, che li ha stanziati nell'ambito del Programma Casa Regionale, ed al Ministero per la Solidarietà Sociale (ora Ministero Lavoro Salute e Politiche sociali), che ha finanziato due progetti rivolti alle famiglie migranti straniere ed ai rifugiati.

Risorse finanziarie e loro provenienza: lo stanziamento annuo sul bilancio comunale in spesa corrente è pari a 814.500 euro. Il finanziamento assegnato per il biennio 2007-08 dalla Regione Piemonte è pari a 1.600.000 euro a copertura del 49% dei soli contratti convenzionati. Il finanziamento concesso dal Ministero a favore di famiglie a valere sul biennio 2008/09 è pari a complessivi 1.400.000 euro. La spesa complessiva sostenuta per contratti nel 2007 ammonta a 1.119.043 euro.

Osservazioni: Punti di forza: la chiave del successo del progetto è da ricercare nel rapporto di fiducia che si crea tra i proprietari e gli inquilini grazie alla mediazione degli operatori del Comune. L'incontro è spesso anche stabilito sul piano umano oltre che sulla base delle convenienze reciproche. L'impegno assunto presso gli uffici del Comune è molto forte, i casi di morosità sono molto pochi (meno del 2% del totale).

Punti di debolezza: le risorse finanziarie sono da contrattare ogni anno, e non dipendono da una fonte certa e pluriennale. Le potenzialità del progetto sono maggiori di quelle fin qui sviluppate. Il limite all'espansione è dettato esclusivamente dalle risorse disponibili.

Riferimenti www.comune.torino.it/informacasa

COMUNE MILANO

Destinatari: Persone non in grado di sostenere canoni e prezzi correnti nel libero mercato o persone con esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro o di studio. In particolare, gli interventi di housing sociale sono destinate a:

- famiglie numerose (minimo 5 componenti);
- famiglie con portatori di handicap, invalidità e/o con personale di assistenza;
- giovani coppie e nuclei di nuova formazione;
- genitori singoli con figli minori;
- lavoratori temporanei-studenti lavoratori;
- forze dell'ordine e similari;
- nuclei familiari interessati da mobilità per interventi di recupero degli immobili di edilizia residenziale sociale esistenti.

Obiettivi

Realizzazione di 3.380 nuovi alloggi pensati per:

- offrire nuovi alloggi a particolari profili di cittadini;
- costruire nuovi insediamenti residenziali sostenuti ed integrati da servizi;
- realizzare "piccoli" quartieri diffusi ed integrati;
- favorire integrazione sociale e culturale;
- evitare la "ghettizzazione" nel tessuto urbano;
- sviluppare il senso di "appartenenza" al quartiere e alla città;
- offrire spazi, luoghi di aggregazione e servizi.

Soggetto promotore: Comune di Milano

Partner: Fondazione Cerialo e Fondazione Housing Sociale finalizzata allo sviluppo di edilizia residenziale sociale, attraverso il fondo immobiliare etico Fondo Abitare Sociale 1 ed altre realtà appartenenti al mondo imprenditoriale (cooperative, imprese, fondi etici, Aler etc) da individuare mediante regolare procedura di gara.

Descrizione del progetto: gli interventi nelle 11 aree, messe a gara, dal Comune di Milano, prevedono la realizzazione di nuovi quartieri, al fine di soddisfare la domanda di alloggi sul territorio cittadino. Con gli 11 interventi il Comune di Milano realizza nuovi luoghi per la socialità, nei quali assicurare, oltre ai servizi adeguati, anche il giusto mix sociale, poiché i progetti che saranno ritenuti meritevoli dovranno garantire oltre alla quota parte di edilizia a canone di locazione sociale, moderato e convenzionato, (min 25%), anche edilizia a prezzo di cessione convenzionato (max. 75%).

Stato di attuazione: Giugno 2004: costituzione Fondazione Housing Sociale, con la partecipazione della Regione Lombardia e dell'Anci Lombardia.

Luglio 2005: la Banca d'Italia autorizza il Fondo Abitare Sociale 1, primo fondo immobiliare etico dedicato all'housing sociale, gestiti dalla CAAM SGR.

Dicembre 2005: sottoscrizione di un protocollo di intesa con il Comune di Milano nel quale vengono individuate tre aree comunali e modalità di realizzazione di circa 650 alloggi.

Aprile 2006: aderiscono al Fondo la Fondazione Cariplo, la Regione Lombardia, Banca Intesa, Banca Popolare di Milano e Gruppo Pirelli/Telecom

Sono stati pubblicati due bandi pubblici:

- il primo rivolto agli operatori di finanza etica, relativo a 3 aree di proprietà comunale, per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sperimentale in locazione a canone sociale (20%), calmierato e convenzionato (80%), con scadenza 31 ottobre 2008;
- il secondo per la concessione, in diritto di superficie o in cessione a prezzo convenzionato, di 8 aree di proprietà comunale per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale, a canone di locazione sociale, moderato e convenzionato (25% minimo) e/o in godimento d'uso, e con prezzo di cessione convenzionato (75% massimo), con scadenza il 15 dicembre 2008. Questo secondo intervento è co-finanziato per la realizzazione di alloggi sociali, dalla Regione Lombardia per 30 milioni di €.

Risultati ottenuti e risultati attesi

Ad oggi i risultati ottenuti nell'ambito di questa iniziativa sono traducibili nella pubblicazione del bando di gara che permetterà al mercato immobiliare di formulare le proposte progettuali nelle aree di proprio interesse. Dalla partecipazione al bando l'Amministrazione comunale potrà selezionare, per ogni singola area, la proposta più meritevole da realizzare sul territorio cittadino.

Risorse finanziarie e loro provenienza

Le risorse finanziarie messe in campo per sostenere l'iniziativa sono ripartite tra:

- Regione Lombardia che partecipa con un finanziamento di € 30.000.000,00, finalizzato alla realizzazione degli alloggi a canone sociale e moderato;
- Comune di Milano con la messa a disposizione delle aree gratuitamente per la quota di edilizia in affitto a canone di locazione sociale e moderato, oltre ad un finanziamento di € 20.000.000,00, finalizzato all'abbattimento degli oneri finanziari;
- la restante parte necessaria alla realizzazione dell'intervento a carico dell'operatore.

Osservazioni: Il problema riscontrato nella costruzione della proposta è sicuramente legato alla sostenibilità economico-finanziaria degli interventi da parte degli operatori, a causa delle difficoltà di accesso al credito da parte di quest'ultimi dovute alle attuali condizioni precarie del mondo finanziario. Coinvolgimento dei privati nella costruzione del mix sociale. Allargamento offerta degli alloggi in cessione a prezzo convenzionato e una prima, se pur parziale risposta al problema dell'affitto a canone calmierato per le categorie che non possono rivolgersi al libero mercato per gli attuali elevati costi.

Riferimenti www.comune.milano.it

COMUNE DI VIGEVANO

Il progetto: *housing* sociale per le famiglie con difficoltà abitative

Contesto: l'accentuarsi dell'emergenza abitativa per nuclei familiari e soggetti singoli in situazione di svantaggio socio – economico, il diffondersi di forme di nuove povertà, anche nell'ambito di un territorio che, tradizionalmente, aveva dimostrato una discreta capacità di riassorbire al suo interno le più evidenti situazioni di disagio grazie alla rete di protezione sociale rappresentata dalla sfera familiare, di vicinato e della comunità allargata; la generale crisi economica, ed in particolare quella del distretto calzaturiero (principale fonte di lavoro per la Città di Vigevano) e del suo indotto, l'incremento della presenza di cittadini stranieri in situazioni di difficoltà hanno reso indispensabile la capacità di dare risposte nuove ai numerosi problemi di protezione sociale emersi, inglobando in questo concetto tutti coloro che nel territorio risiedono, secondo un principio ampio, e oggi largamente condiviso, di cittadinanza sociale.

Destinatari: soggetti/nuclei familiari in situazione di emarginazione, scarse risorse personali, difficoltà economica e privi di alloggio ed in particolare:

- ex carcerati
- ex tossicodipendenti
- persone con disturbi psichiatrici e comportamentali
- donne sole con minori a carico

- minori in prosieguo amministrativo e/o in affido, collocati presso comunità alloggio o istituto che necessitano di un percorso di orientamento e formazione
- persone con problematiche di rilevanza socio-economica e situazione abitative precarie o prive di alloggio
- immigrati, extra comunitari che incontrano difficoltà oggettive spesso insormontabili nella ricerca di un alloggio.

Obiettivi: individuazione, ristrutturazione e allestimento di alcuni alloggi da assegnare in uso gratuito per il periodo limitato di tempo, a soggetti o nuclei familiari in situazione di emergenza abitative e svantaggio socio – economico.

Soggetto promotore: Comune di Vigevano

Partner :

Regione Lombardia – Assessorato alla Famiglia e alla Solidarietà Sociale; Fondazione CARIPLO; Associazione Caritas Diocesana di Vigevano Onlus; AEFEE - Aggiornamento e formazione – Associazione senza scopo di lucro.

Descrizione del progetto: Individuazione degli alloggi da destinare al progetto di *housing* sociale nel patrimonio ALER della Provincia di Pavia e successiva ristrutturazione degli alloggi e assegnazione al Comune di Vigevano in comodato d'uso gratuito. I 7 alloggi saranno resi disponibili ad altrettanti nuclei familiari, individuati sulla base del possesso dei requisiti e delle caratteristiche definiti dai criteri generali di ammissione. Sono stati attivati interventi personalizzati all'orientamento, formazione e accompagnamento al lavoro. Il percorso di accompagnamento al lavoro è stato guidato dagli esiti del percorso orientativo personalizzato e dai risultati dell'analisi

delle opportunità occupazionali presenti nel territorio, individuati grazie ad un'indagine capillare presso aziende ed altri organismi e ad un'azione di promozione dell'iniziativa e di sensibilizzazione degli interlocutori locali, condotti in sinergia da parte di tutti gli attori coinvolti (da settembre 2005 a gennaio 2007).

Stato di attuazione : A partire dal mese di maggio 2001 sono state effettuate le interviste necessarie a individuare le famiglie per le quali avviare il progetto, nel contempo sono stati individuati e ristrutturati gli alloggi da assegnare ai destinatari degli interventi progettuali. Gli alloggi ristrutturati sono stati consegnati al Comune nel marzo 2005 e nel mese di maggio dello stesso anno è stato sottoscritto il contratto di comodato d'uso gratuito. Il progetto è stato avviato nel mese di settembre 2005, data in cui è stato possibile assegnare gli alloggi arredati ai nuclei familiari selezionati. Ad oggi 6 nuclei familiari risultano ancora occupare detti alloggi. Il percorso all'autonomia è comunque quasi concluso e si prevede di poter procedere a riassegnare le abitazioni a nuovi nuclei familiari avendo intenzione di attivare analogo progetto nel corso dell'anno 2009. Un alloggio risulta libero in quanto l'occupante si è reso completamente autonomo anche dal punto di vista abitativo.

Risorse finanziarie e loro provenienza: la somma per ristrutturazione immobili, acquisto arredi, personale impegnato, gestione corrente, assistenza tecnica e formazione è stata finanziata in parte dal Comune di Vigevano ed in parte dalla Fondazione CARIPLO. Alcuni interventi sono stati effettuati da volontari senza costi aggiunti. Dal 2007 i costi derivanti dai consumi domestici sono a carico del Comune di Vigevano.

Riferimenti:

Comune di Vigevano

COMUNE VENEZIA - MESTRE

Il progetto: Intervento per edilizia residenziale. In particolare il Comune di Venezia ha avviato due interventi: il primo nel Quartiere Pertini, e il secondo nel via Asseggiano.

Obiettivi: con questo intervento si intende dare risposta alle nuove forme di disagio abitativo, attraverso interventi di *social housing*, con il quale si vogliono immettere sul mercato abitazioni di qualità a canone calmierato. I principali interventi prevedono la realizzazione di 1.150 nuove abitazioni in quattro aree di Mestre. Gli interventi qui presentati riguardano il Quartiere Pertini e via Asseggiano.

Destinatari: Fasce di popolazione con redditi non più in grado di confrontarsi con il mercato immobiliare privato ma allo stesso tempo troppo alti per accedere alle graduatorie per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Soggetto promotore IVE (La Immobiliare Veneziana srl), società partecipata dal Comune di Venezia al 97% e da Azienda Servizi Mobilità al 3%.

Partners: Il progetto verrà attuato in sinergia con imprenditori privati che, sulla base di un bando di concorso, dovranno fornire il progetto dell'intervento e realizzare gli immobili trattenendo una certa quota di abitazioni da immettere sul mercato immobiliare privato senza vincoli convenzionali. Parte degli alloggi verrà invece attribuita ad IVE che li utilizzerà secondo i criteri del *social housing*.

Descrizione del progetto

Intervento per edilizia residenziale nel Quartiere Pertini

Sono attualmente allo studio di una Commissione appositamente nominata da IVE i progetti presentati da alcuni operatori del settore immobiliare. Il bando emesso da IVE pone come linee guida per la redazione dei progetti la qualità del progetto e del costruito, oltre alla valorizzazione del luogo attraverso la ricerca di un rapporto tra i nuovi immobili e il corso d'acqua che lambisce l'area di intervento e le ampie aree a verde circostanti.

Intervento per edilizia residenziale in via Asseggiano

IVE ha predisposto il Piano di Lottizzazione dell'area edificabile di circa 6 ettari sulla base di un Master Plan. Il progetto è impostato sulla previsione di una piazza centrale a verde su cui si affacciano tipologie edilizie unifamiliari o piccoli condomini con una altezza massima di due piani.

Stato di attuazione

Intervento per edilizia residenziale nel Quartiere Pertini

Approvazione del progetto da parte del Consiglio di Amministrazione di IVE: 11.02.2008

Pubblicazione del bando di concorso: 18.02.2008

Data limite per la consegna delle offerte: 23.06.2008

Data prevista per l'avvio dei lavori: Aprile 2009

Data prevista per l'ultimazione dei lavori: Dicembre 2011

Intervento per edilizia residenziale in via Asseggiano

Il progetto del Piano di Lottizzazione è stato approvato dal CdA di IVE il 18.09.2008. A breve presentato alla approvazione del Comune di Venezia. Il bando di concorso per la selezione del

partner potrà essere pubblicato entro l'estate del 2009, compatibilmente con la approvazione da parte del Comune.

Se i tempi rispecchieranno quelli del primo bando emesso da IVE (per l'area di via Pertini), si possono ipotizzare circa 4 anni di tempo dalla chiusura del bando l'ultimazione dei lavori.

Risultati ottenuti e risultati attesi

Intervento per edilizia residenziale nel Quartiere Pertini

L'intervento consentirà la realizzazione di 180 alloggi di diverse dimensioni, per dare risposta alle esigenze di diversi soggetti che generano l'emergenza abitativa nel comune di Mestre.

Intervento per edilizia residenziale in via Asseggiano

L'intervento consentirà la realizzazione di circa 230 alloggi di diverse dimensioni, per dare risposta alle esigenze dei soggetti che generano l'emergenza abitativa nel comune di Mestre.

Risorse finanziarie e loro provenienza: per l'attuazione di entrambi i progetti, oltre alle risorse proprie dell'IVE saranno utilizzati ulteriori investimenti provenienti dai proponenti dei progetti.

Riferimenti

sito web: www.immobiliareveneziana.it

e-mail: info@immobiliareveneziana.it

COMUNE BOLOGNA

Il progetto: Agenzia Metropolitana per l’Affitto – A.M.A.

Contesto: Il territorio di riferimento dell’azione dell’agenzia metropolitana per l’affitto è quello della provincia di Bologna che comprende 60 Comuni, con un saldo di 954.682 abitanti, fra i quali 65.788 sono cittadini stranieri che hanno la residenza nel bolognese (dati al 31/12/2006).

La situazione abitativa nella città di Bologna ha avuto negli ultimi anni uno sviluppo deciso verso l’alloggio in proprietà; al momento il 65% delle abitazioni sono di proprietà, tendenza in forte contrasto con la domanda abitativa espressa da cittadini con una relativa capacità economica. La massiccia presenza di studenti fuori sede (ca. 40.000), associata ad una consistente presenza di cittadini di altre nazionalità, ha provocato negli anni una radicata distorsione del mercato dell’affitto con innalzamento dei prezzi, il che ha reso difficoltoso l’accesso all’alloggio oltre che per le famiglie con reddito basso, anche per quelle con reddito medio. In risposta a questa criticità l’Amministrazione Comunale promuove da anni l’utilizzo del contratto a canone concordato da parte dei proprietari privati azzerando l’ICI per questa tipologia contrattuale; inoltre da oltre due anni è in vigore una graduatoria aperta per l’assegnazione di alloggi a canone calmierato, aggiornata ogni 6 mesi, con possibilità per i cittadini di presentare o modificare la loro domanda in ogni momento. Per le assegnazioni su questa graduatoria sono messi a disposizione alloggi pubblici di

locazione permanente e alloggi privati reperiti sul mercato dall'AMA.

Destinatari: cittadini che hanno capacità economica, ma che comunque faticano a stare sul mercato, con ISE da € 13.000,00 a € 60.000,00 e ISEE da € 6.000,00 a € 40.000,00

Obiettivi: Aggiungere alloggi privati agli alloggi pubblici destinati alla locazione a canone concordato, garantendo alla proprietà immobiliare il pagamento dell'affitto, il rimborso delle eventuali spese legali, il ripristino dell'alloggio rispetto a eventuali danni; calmierare il costo degli affitti nella città e contrastare la pratica degli affitti irregolari

Soggetto promotore Comune di Bologna

Partners: Provincia di Bologna

Comuni di: Argelato, Anzola dell'Emilia, Baricella, Bazzano, Bentivoglio, Budrio, Calderara di Reno, Casalecchio di Reno, Castel Maggiore, Castenaso, Castiglione dei Pepoli, Crespellano, Crevalcore, Granarolo dell'Emilia, Grizzana Morandi, Malalbergo, Marzabotto, Minerbio, Monte San Pietro, Monteveglio, Ozzano dell'Emilia, Pieve di Cento, Pianoro, San Giorgio di Piano, Sala Bolognese, San Giovanni in Persiceto, San Lazzaro di Savena, San Pietro in Casale, Sant'Agata Bolognese, Sasso Marconi, Vergato, Zola Predosa; Acer Bologna; APPC Associazione Piccoli Proprietari di Casa; Asppi Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari; Uppi - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari; C.N.A. Confederazione Nazionale dell'Artigianato; S.U.N.I.A.; SICET; UNIAT; Opera Pia dei Poveri Vergognosi; CONIA

Descrizione del progetto: L'AMA intende promuovere l'utilizzo del contratto a canone concordato da parte dei proprietari di alloggi situati nel territorio della provincia di Bologna. È un'associazione senza fini di lucro, costituita da soggetti pubblici e privati la cui operatività è indirizzata a facilitare l'accesso al mercato dell'affitto per quei cittadini che si trovano nella fascia di reddito troppo elevata per accedere all'edilizia residenziale pubblica, ma troppo bassa per sostenere gli attuali canoni di mercato. L'Agenzia è però anche un'opportunità per i piccoli proprietari immobiliari che possono affittare un immobile in tutta tranquillità, minimizzando i rischi connessi alla selezione degli affittuari e all'eventuale mancato pagamento del canone di locazione pattuito. Scopo dell'Agenzia è far conoscere e facilitare l'uso del contratto a canone concordato sul libero mercato, tipologia di contratto prevista dalla L.431/98 e utilizzabile da qualsiasi proprietario privato, oltre che dal Comune con alloggi pubblici appositamente destinati a questo uso. Questo tipo di contratto prevede per i proprietari privati lo sgravio fiscale del 30% dell'imposta di registro, l'abbattimento del 30% della base imponibile del canone ai fini della determinazione dell'IRPEF (che si aggiunge all'abbattimento dell'imponibile del 15% già previsto per tutte le locazioni, pertanto l'imponibile IRPEF da dichiarare è pari al 59,5% dell'entrata da canone); inoltre, per la città di Bologna è previsto l'azzeramento totale dell'I.C.I. Il calcolo del canone di affitto viene fatto in base a indicatori definiti in un apposito accordo locale stipulato tra Comune, sindacati degli inquilini e associazioni dei proprietari.

L'agenzia cura il rapporto con i proprietari degli alloggi e fa da tramite tra loro e il Comune che detiene le graduatorie per l'individuazione dell'inquilino. Offre ai proprietari la garanzia di copertura di un'eventuale morosità o danni da parte dell'inquilino, grazie ad un Fondo di garanzia inizialmente costituito con finanziamenti erogati dalla Fondazione Carisbo e Del Monte e in seguito reintegrato con le risorse derivate dalla trattenuta del 3% del canone di affitto degli appartamenti locati dall'agenzia.

Il Comune individua gli inquilini nella graduatoria per l'assegnazione di alloggi a canone calmierato, verificando che il canone di affitto non superi il 30% del reddito complessivo del futuro inquilino.

Gli sportelli dell'agenzia sono presso sedi di associazioni dei proprietari e dei sindacati degli inquilini. Agli sportelli possono rivolgersi i proprietari che intendono affidare la locazione del loro appartamento all'agenzia o anche solo avere informazioni in merito.

Stato di attuazione

AMA si è costituita nel novembre 2007 e i primi sportelli hanno aperto all'inizio del 2008. Sono attivi 9 sportelli presso associazioni di proprietari e inquilini; è avviata la campagna di comunicazione ed è on line il sito dell'agenzia

Risultati ottenuti e risultati attesi: Al momento attuale sono stati registrati 20 contratti di cui 8 di proprietari privati e altri 4 sono in via di definizione. Nell'arco di 8 mesi ci sono stati 150 contatti di proprietari privati con locazioni in scadenza per

informazioni sui vantaggi e sull'operato dell'agenzia in vista di un possibile utilizzo del servizio.

Risorse finanziarie e loro provenienza: Le risorse finanziarie di AMA provengono dal contributo annuale (€ 125.000) delle Fondazioni a cui si aggiungono il 3% dell'affitto degli appartamenti locati decurtato di € 6 per i servizi di gestione contratto.

Osservazioni

Il punto di forza del progetto sta nel perseguire l'obiettivo di calmierare il mercato dell'affitto e aumentare le offerte abitative in città favorendo la locazione dei 7.000 appartamenti che a tutt'oggi risultano vuoti. AMA, inoltre, ha una forte valenza partecipativa perché è nata con il coinvolgimento di diversi soggetti pubblici e privati che hanno lavorato congiuntamente.

La scommessa maggiore dell'agenzia sta nel procedere con questo sistema partecipato, senza personale assegnato totalmente a questa attività, da cui la possibile criticità derivata dal rischio del "tempo residuale" da dedicare alle azioni necessarie.

Riferimenti

www.ama.bo.it

COMUNE RIMINI E PROVINCIA

Il progetto: Servizio di emergenza abitativa

Destinatari: persone che rientrano in fasce socialmente deboli ed in situazioni di emergenza abitativa (sfratti), lavoratori migranti e persone senza casa.

Obiettivi: reperire alloggi sul mercato privato; fare incontrare l'offerta di alloggi con le fasce sociali deboli; inserire elementi di regolazione e trasparenza nella locazione; calmierare il mercato dell'affitto; realizzare azioni di sussidiarietà verso i Comuni e le Istituzioni Pubbliche; promuovere nuove forme di risposta alla domanda sociale di alloggi.

Soggetto promotore: Comune di Rimini

Partner: l'Azienda lavora di concerto con gli uffici Casa dei Comuni, con i Settori Servizi Sociali e con l'Azienda ASL che, in sinergia, cercano di dare una adeguata risposta al problema casa nella Provincia di Rimini. L'ACER di Rimini ha sottoscritto convenzioni anche con l'Università di Bologna – Polo Riminese, per l'assegnazione di alloggi a studenti universitari fuori sede e con la Provincia e Associazioni di categoria, per favorire l'inserimento di lavoratori fuori sede extracomunitari e/o italiani non residenti che lavorano in aziende del territorio riminese.

Descrizione del progetto: L'Agenzia per la Locazione trova gli alloggi sul mercato privato e li affitta ai destinatari, facendo da intermediario e garantendo nei confronti dei proprietari il pagamento dei canoni e il rispetto degli accordi contrattuali. L'attività dell'Agenzia è svolta in nome e per conto dei Comuni e degli enti riminesi convenzionati. L'ACER, agendo in nome e per

conto dei Comuni e degli enti riminesi convenzionati, stipula con la proprietà i contratti di locazione a canone concertato (3+2) a canone libero (4+4), o transitori. In particolare la proprietà è garantita circa il pagamento del canone di locazione mensile (questo è uno dei fondamentali motivi per cui i proprietari decidono di concedere in locazione ad ACER i propri alloggi). Inoltre l'ACER garantisce il proprietario sui tempi di riconsegna e ripristino dell'alloggio al termine della locazione. I rapporti con i sub-conduttori sono tenuti direttamente dall'ACER sgravando di ogni compito in tal senso la proprietà ed i Comuni.

Accanto al servizio di emergenza abitativa, l'ACER ha costituito una società di scopo denominata "Affitto garantito" S.r.l. che si occupa di reperire alloggi da destinare a persone che rispondono a determinati requisiti tra cui un lavoro a tempo indeterminato, un reddito sufficiente a coprire un canone di mercato e assenza di piani assistenziali.

Stato di attuazione: il servizio di Emergenza Abitativa nasce nel gennaio del 2001, in occasione del trasferimento di numerose famiglie (114 nuclei) dagli edifici di ERP (Edilizia Residenziale Popolare), interessate dal progetto di ristrutturazione e recupero denominato "Contratto di Quartiere", presso abitazioni private. Nel 2007 l'Agenzia ha reperito e sublocato 238 alloggi.

Risultati ottenuti e risultati attesi: l'esperienza ha permesso di raggiungere diversi risultati: a) governare le situazioni di emergenza attraverso un'adeguata sistemazione abitativa; b) ridurre significativamente il carico economico a favore dei Comuni; c) costruire una risposta transitoria alla domanda

abitativa con più uscite ed in particolare: una pubblica stabile nell'ERP (Edilizia Residenziale Popolare); un'altra nel mercato privato con l'integrazione del fondo affitti; ed una altra ancora di completa autonomia ed autosufficienza economica delle famiglie, favorita dall'integrazione sociale e lavorativa, e dalle garanzie delle istituzioni pubbliche verso i locatori.

Risorse finanziarie e loro provenienza: le risorse finanziarie necessarie per finanziare l'iniziativa provengono dai Comuni, dalla Provincia, dall'ASL, nonché dalla stessa Agenzia per la Locazione Acer di Rimini.

Osservazioni: in questi anni l'Agenzia è riuscita a contenere i canoni di circa il 15% rispetto a quelli di mercato. Tra i punti di forza dell'esperienza ci sono, inoltre, la creazione di una solida rete di collaborazione tra i principali attori locali pubblici e privati, la capacità di sviluppare una consistente flessibilità d'intervento e l'avvio di nuove forme di sperimentazione. Nella prospettiva di una più ampia collaborazione tra pubblico e privato l'Acer ha recentemente sottoposto all'attenzione delle organizzazioni sindacali e delle associazioni di categoria la proposta di costituire un fondo rischi a copertura della morosità, per la gestione della convenzione per i lavoratori immigrati.

Riferimenti:

<http://www.acerimini.it> - casa@acerimini.it -

COMUNE FIRENZE

Destinatari: soggetti che dispongono di un reddito basso tale da non potersi permettere di pagare un affitto a prezzi di mercato o troppo elevato per essere ammessi alle residenze sociali.

Obiettivi: far fronte al fabbisogno di residenza di tutte le fasce sociali, ed in particolare, far accedere al godimento dell'abitazione anche soggetti e categorie economico-sociali che non potrebbero farlo sulla base della normale contrattazione di mercato, ovvero perché non ammessi alle provvidenze per la residenza sociale.

Soggetto promotore Comune di Firenze

Partner: soggetti privati.

Descrizione del progetto: l'art. 23 lettera e) delle Norme di attuazione del Piano Strutturale, adottato con deliberazione consiliare n.59/39 del 20 aprile 2004, prevede che, nel caso di interventi di nuova edificazione o di recupero attraverso la ristrutturazione urbanistica o la sostituzione edilizia, che superino i 2.000 mq. di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) nell'ambito di zone ove la residenza sia tra le destinazioni ammesse, venga riservata una quota non inferiore al 20% in termini di S.U.L. da destinare alla residenza nella forma dell'affitto permanente o in altra forma di edilizia convenzionata sulla base di accordi con l'Amministrazione. Tale quota sarà destinata, pur rimanendo nella proprietà dell'operatore, alla residenza "convenzionata", quella cioè per la quale il corrispettivo non è fissato dal mercato, ma da un patto bilaterale conforme a determinate regole, avente il Comune

come soggetto garante. In tal modo, si supera la logica segregativa che aveva condotto nel passato a realizzare interventi di edilizia convenzionata (e sovvenzionata) in territori separati dalla città "normale" (i villaggi P.E.E.P.), realizzando invece una completa integrazione di tutte le componenti del corpo urbano, inserendo le case "economiche" nel tessuto continuo della città, tra le altre residenze e soprattutto tra le altre funzioni e a stretto contatto con l'ampia gamma di servizi.

Tre sono le modalità attraverso cui realizzare tale progetto:

- a) ordinaria: una quota non inferiore al 20 per cento della superficie utile lorda maturata con la trasformazione urbanistica viene devoluta alla destinazione residenziale nella forma dell'affitto permanente, sulla base di una convenzione con il Comune che stabilisce i criteri per la determinazione del canone e per i suoi aggiornamenti, nonché le modalità per l'individuazione degli utenti. La quota realizzata con questa modalità è esente dal pagamento del contributo sul costo di costruzione in caso di convenzionamento, e quelle di carattere fiscale previste dalla legislazione vigente.
- b) alternativa: una quota non inferiore al 20 per cento della superficie utile lorda maturata con la trasformazione urbanistica viene devoluta alla destinazione residenziale nella forma dell'affitto temporaneo, per un periodo non inferiore ad anni dodici, sulla base di una convenzione con il Comune che stabilisce i criteri per la determinazione del canone e per i suoi aggiornamenti, nonché le modalità per

l'individuazione degli utenti. Se viene preferita questa modalità, chi costruisce dovrà versare un contributo al Fondo per lo sviluppo della residenza in affitto. Come nel caso precedente, sono previste esenzioni di carattere contributivo previste dal Testo unico per l'Edilizia in caso di convenzionamento, e quelle di carattere fiscale previste dalla legislazione vigente.

- c) **straordinaria**: in considerazione delle peculiari caratteristiche dell'intervento di trasformazione urbanistica, non si fa luogo alla realizzazione di parte o di tutta la quota di residenza in affitto. Pertanto la superficie utile lorda complessiva dell'intervento si riduce della quota di edilizia residenziale convenzionata che non si realizza. L'applicazione secondo la modalità straordinaria comporta l'asservimento del titolo edificatorio attraverso la sottoscrizione di un atto, registrato e trascritto, con il quale il titolo edificatorio della quota di edilizia residenziale non realizzata viene trasferito in perpetuo al Comune di Firenze, con facoltà per quest'ultimo di conferirlo al Fondo per lo sviluppo della residenza in affitto, ed inoltre il versamento al Fondo medesimo di un contributo per ciascun metro quadro di superficie utile lorda appartenente alla quota indicata dal Regolamento Urbanistico e non destinata all'affitto permanente.

Stato di attuazione: case ex sine (92 alloggi). Altre case in alcuni interventi recenti (36). Risorse pervenute dai privati e destinate al fondo a giugno 2008 € 500.000.

Risultati ottenuti e risultati attesi: Questi risultati sono stati ottenuti su un regime di salvaguardia previsto dal Piano

Strutturale sulle previsioni già vigenti del P.R.G. approvato nel 1998. I risultati a regime saranno definiti nel RUC (Regolamento Urbanistico Comunale) in attuazione del Piano Strutturale approvato. In tale sede sarà possibile attivare anche altre forme perequative previsto dal Piano Strutturale quali l'obbligo di cessione di almeno il 50% delle aree previste nei piani attuativi. In tali aree, una volta soddisfatte le esigenze di soddisfacimento standard, potranno essere destinate ad edilizia sociale, come quelle in affitto.

Risorse finanziarie e loro provenienza

Le risorse finanziarie saranno garantite da un Fondo per lo sviluppo della residenza in affitto, istituito dal Comune, la cui dotazione ordinaria è costituita:

- dai contributi versati dagli operatori economici che partecipano all'iniziativa;
- dai titoli edificatori conferiti al Comune per la realizzazione degli interventi di edilizia aventi le caratteristiche previste dal Regolamento emanato per l'attuazione delle norme contenute nel Piano strutturale (e qui richiamate).

La dotazione del Fondo potrà essere incrementata attraverso:

- stanziamenti specifici;
- conferimento di titoli edificatori altrimenti posseduti dal Comune;
- eventuali finanziamenti concessi dallo Stato o dalla Regione per le finalità del Fondo.

COMUNE ROMA

Il progetto: Fondazione "Handicap dopo di Noi"

Elementi di contesto: A Roma si stima la presenza di circa 60.000 persone disabili senza contare le disabilità indotte dall'età avanzata. L'allungamento della vita media per le persone disabili determina un aumento della domanda di servizi e la necessità di rendere disponibili opportunità di vita indipendente per le persone disabili che diventano adulte. Da qui la scelta del Comune di attivare una risorsa strategica come la Fondazione, per attrarre e mettere in comune tutte le risorse possibili: quelle pubbliche, quelle private, a partire dalle famiglie delle persone interessate, delle imprese e di tutti i cittadini.

Destinatari: persone disabili, in particolare per quelle alle quali venga a mancare il sostegno familiare

Obiettivi: Realizzazione di strutture di residenzialità permanente in grado di accogliere persone con diverse abilità

Soggetto promotore: La Fondazione Handicap Dopodinoi Onlus è stata costituita nell'ottobre 2003 con voto unanime del Consiglio comunale di Roma. Al Comune di Roma si è affiancata, quale socio fondatore la Banca Nazionale del Lavoro.

Partner: La Provincia di Roma e la Regione Lazio hanno manifestato interesse ad aderire come soci

Descrizione del progetto: la Fondazione Handicap Dopodinoi Onlus attua progetti di residenzialità per persone disabili, con la consapevolezza che non ci può essere un efficace "dopo di noi" senza un'adeguata progettazione "durante noi", assieme alle

famiglie. La Fondazione svolge un ruolo di collettore dell'insieme delle risorse (economiche, finanziarie e materiali) e può ottimizzare il loro impiego. Tutti sono chiamati a sostenere i progetti della Fondazione: la persona singola, le famiglie interessate, le associazioni, il mondo del volontariato, del lavoro e del commercio, i media e le istituzioni. Ognuno può individuare la modalità più idonea: dalla donazione di immobili e terreni al contributo economico, dalla prestazione di servizi in solidarietà alle iniziative per raccogliere fondi e far conoscere la realtà della Fondazione.

Stato di attuazione: la Fondazione ha iniziato ad operare, espletate le pratiche burocratiche di legge, nell'aprile del 2005.

Risultati ottenuti e risultati attesi: ad oggi la Fondazione ha ricevuto in donazione due terreni da famiglie di persone disabili su cui sorgeranno, grazie al contributo solidale di due costruttori romani, "la Casa per Noi" e "Noi tra gli Ulivi", strutture di residenzialità permanente in grado di accogliere complessivamente 18 persone con diverse disabilità. Dal 2005 la Fondazione, in collaborazione con l'Associazione Italiana Persone Down e Fondazione Italiana Verso il Futuro ha avviato il progetto "Noi in Borgo", una residenza dedicata a persone con sindrome di down che, a piccoli gruppi, sperimentano un percorso di autonomia dalla famiglia, condivisione della vita di gruppo e avviamento alla residenzialità. Nel quadro dei progetti messi in atto per realizzare interventi di integrazione lavorativa, la Fondazione ha dato vita alla cooperativa "Diverso Viaggiare" che svolge attività di tour operator e di agenzia di viaggi in cui sono impiegate tre persone disabili; sta dando vita, in

collaborazione con l’Ospedale Pediatrico Bambino Gesù e Associazioni di genitori, al progetto “Una breccia nel Muro” destinato alla costituzione del primo centro italiano di diagnosi precoce e trattamento dell’autismo. Per ogni progetto si costituisce un comitato di gestione formato direttamente dalle persone disabili o dai loro familiari e dagli operatori, presieduto dalla Fondazione.

Risorse finanziarie: L’attivazione di strutture residenziali da parte della Fondazione –sempre preventivamente concordate con l’amministrazione comunale - rappresenta, oltre ad una risposta di qualità alle esigenze del territorio, anche una concreta riduzione dei costi a carico dell’amministrazione, in quanto una parte dei costi di gestione è garantito dalla Fondazione che li copre con le risultanze della donazione modale ricevuta dalla famiglia della persona disabile ospitata. Grazie all’attività di fund raising praticata, la Fondazione ha potuto sostenere economicamente il progetto Filippide, l’avvio della seconda casa famiglia dell’associazione “Il Carro”, i laboratori occupazionali della Comunità di Capodarco, il progetto di avvio alla residenzialità permanente della Cooperativa Idea Prisma.

Osservazioni Tra i punti di forza vi sono la qualità dei progetti realizzati, il coinvolgimento di attori diversi, pubblici e privati, la collaborazione con le organizzazioni non profit, il protagonismo delle persone disabili e delle loro famiglie. Tra i problemi, i costi elevati dei servizi e la difficoltà a reperire immobili per le residenze adeguati alle necessità delle persone disabili e allo stesso tempo ben inseriti nel tessuto cittadino.

Riferimenti per saperne di più www.dopodinoi.it

CONSORZIO "S.O.L.E. – CAMMINI DI LEGALITÀ"

Il Consorzio "S.O.L.E. – Cammini di Legalità" nasce su iniziativa della Provincia di Napoli al fine di rendere più efficace la riutilizzazione a fini sociali dei beni confiscati alle organizzazioni criminali ai sensi della L.109/96.

Il Consorzio è attualmente costituito dai seguenti comuni:

Afragola, Giugliano in Campania, Castellammare di Stabia, Portici, San Giorgio a Cremano, Casalnuovo di Napoli, Marano di Napoli, Melito di Napoli, Pomigliano d'Arco, Pollena Trocchia, Ercolano, Sant'Antimo, San Sebastiano al Vesuvio, Torre del Greco, Villaricca, Arzano, Boscotrecase e Quarto.

Il progetto: "Sport&Legalità" – Convenzione stipulata tra il Consorzio "S.O.L.E." e il Ministero dell'Interno Dipartimento della Pubblica Sicurezza.

Contesto un complesso immobiliare sito nel Comune di Giugliano in Campania.

Destinatari: giovani inoccupati, studenti, minori a rischio di dispersione scolastica, donne inoccupate, studentesse, giovani madri, famiglie appartenenti alle fasce deboli presenti sul territorio, cooperative sociali, associazioni culturali e sportive, scuole di ogni ordine e grado, attori dello sviluppo locale, cittadinanza del Comune di Giugliano e dei Comuni Limitrofi.

Soggetto promotore: Consorzio "S.O.L.E.- Cammini di Legalità"

Partner: Associazione "Libera. Nomi e numeri contro le mafie"

Descrizione del progetto: nel complesso immobiliare "Parco Ammaturo" e precisamente nella "Villa BunKer" il 12.12.2007 è

stato inaugurato il Centro Sportivo Polivalente che comprende aule per convegni e manifestazioni per la diffusione della legalità, aule multimediali, strutture interne/esterne per sport (piscina, palestra, campi d'atletica e sala fitness) mentre nella Palazzina F sono in fase di ultimazione i lavori di sistemazione per la realizzazione di una Casa Alloggio per ragazzi diversamente abili .

Risorse finanziarie e loro provenienza: Fondi PON Sicurezza per lo sviluppo del Mezzogiorno d'Italia Misura II Asse 1 periodo 2000-2006.

Riferimenti: Consorzio "S.O.L.E." Napoli

Bibliografia e webgrafia essenziale

Agenzia del Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare, “Rapporto Immobiliare 2008”

Banca d’Italia, “I bilanci delle famiglie italiane nel 2006”, supplemento al bollettino statistico, indagini campionarie, vol. XVIII n.7 Gennaio 2008.

Cecodhas, “Housing Europe 2007 – Review of Social, Co-operative and Public Housing in the 27 EU Member States”, 2007

Cecodhas, Current developments in housing policies and housing markets in Europe: implications for the social housing sector, 2006

Censis-Sunia-Cgil, “Vivere in affitto – più case in affitto, più mobilità sociale e territoriale”, aprile 2007

I.Cipolletta, M.Busso, G.de Caprariis, S.Gambuto e A.Guelfi, “Mercato degli affitti, regole e mobilità”, Progetto Concorrenza di Confindustria, presentato al Convegno Biennale – Concorrenza bene pubblico, Roma 17 marzo 2006

Cresme Ricerche spa, AN CAB Legacoop “La questione abitativa in Italia 2008. Tra emergenza e inversione di ciclo” – Terzo Rapporto annuale, 2008

G.D’Alessio e R.Gambacorta, “L’accesso all’abitazione di residenza in Italia”, Questioni di economica e finanza (Occasional papers), Banca d’Italia, n.9, Luglio 2007

C.Grant e T.A.Peltonen, "Housing and Equity Wealth Effects of Italian Households", European Central Bank, Working Paper Series n. 857 January 2008

Federcasa, "Le cifre dell'emergenza", 2003

INU, "Rapporto dal territorio 2007", 2008

Nomisma, "Primo rapporto sul Mercato Immobiliare", 2007

Nomisma, "Analisi del mercato della locazione abitativa in Italia: Evoluzione storica, situazione attuale e prospettive", 2007

Nomisma, "Rapporto sul Mercato Immobiliare", 2008

Scenari Immobiliari, "Osservatorio Nazionale Immigrati e Casa, 2007"

SITI-Istituto superiore sui sistemi territoriali per l'innovazione, "Social Housing: quadro interpretativo dei metodi e delle esperienze in Italia", a cura di: F. Prizzon, L. Ingaramo, M.Bagnasacco, maggio 2007

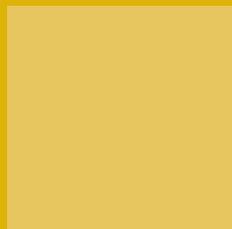
SUNIA, "L'offerta di abitazioni in affitto. Indagine sulle offerte locative nelle aree metropolitane", indagine semestrale luglio 2008

Sulle politiche abitative in Europa – www.cecodhas.org

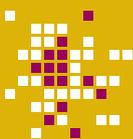
Sulla condizione dei senza dimora e l'esclusione abitativa – www.feansta.org

Sull'edilizia residenziale pubblica – www.federcasa.it

Sull'industria immobiliare – www.assoimmobiliare.it



CITTALIA
fondazione **anci** ricerche



00186 Roma
Via dei Prefetti 46
www.cittalia.it

