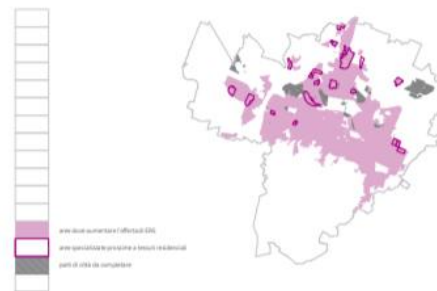




## IL RUOLO DEL SOCIAL HOUSING NELLA RIGENERAZIONE DELLE CITTÀ'

Prof. Chiara Ravagnan



### Estendere l'accesso alla casa

- Favorire l'aumento e l'innovazione di offerta abitativa in locazione
- Favorire l'aumento di offerta abitativa sociale
- Sperimentare nuove forme abitative
- Introdurre mix funzionali e tipologici nelle aree specializzate prossime a tessuti residenziali
- Coinvolgere le comunità attraverso processi partecipativi





- **Questione abitativa e governo del territorio**
- **La questione abitativa nella fase della trasformazione e metropolizzazione**
- **Pianificazione urbanistica e social housing per la rigenerazione urbana. Un approccio integrato**
- **I piani e il Social housing. Il caso di Bologna**
- **Social housing in Europa. Caratteri e sfide**
- **I progetti di Social housing. Casi a confronto**
- **Spagna e America Latina**



#### **Abitabilità e inclusione**

Sostenere la crescita demografica offrendo abitazione a persone famiglie, giovani e studenti per creare città inclusive garantendo alcuni spazi transitori per il lavoro.



## Questione abitativa e governo del territorio

La **questione abitativa**, corrispondente alla problematica della **difficoltà di accesso, in proprietà o in affitto, ad un alloggio adeguato da parte delle fasce sociali più deboli della popolazione urbana**, è stato, fin dalla rivoluzione industriale, **un tema centrale dell'Urbanistica**.

Questa problematica ha caratterizzato e caratterizza, in diverso modo, le differenti fasi  
.della modernizzazione,  
.della ricostruzione bellica,  
.dell'espansione,  
.della trasformazione urbana e  
.della metropolizzazione (Oliva, 2010).

Nel corso di queste “generazioni urbanistiche”, la questione abitativa è stata affrontata attraverso punti di vista e priorità differenti, che sono andati sempre più interrelandosi con le problematiche di governo del territorio e di organizzazione degli assetti funzionali, morfologici e ambientali delle nostre città.





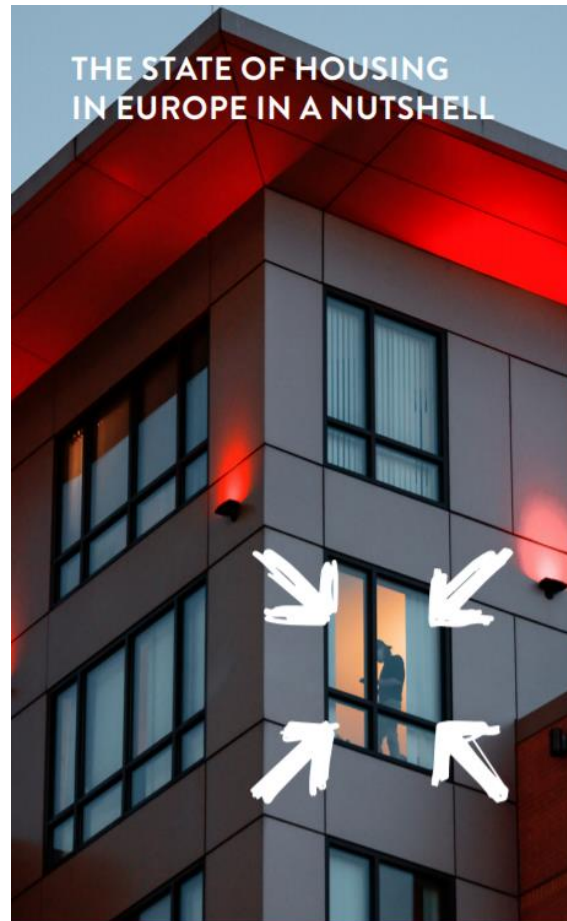
## Questione abitativa e governo del territorio

La casa è un **bisogno umano essenziale** che incide sul **benessere** di tutti i cittadini e ha un **profondo impatto economico** e sociale sulla vita delle persone in ogni paese.

La fase di pandemia ha accentuato questi impatti con le misure di isolamento

### STAY AT HOME

ha evidenziato le **disparità in termini di dotazione di spazi per la sicurezza sanitaria, il lavoro, il tempo libero**



**In time of uncertainties, two things are beyond doubt – ‘StayAtHome’ must be possible for all and the need for more social and affordable housing is real**

**COVID-19 HAS MADE THE VITAL ROLE OF HOUSING MORE EXPLICIT THAN EVER**

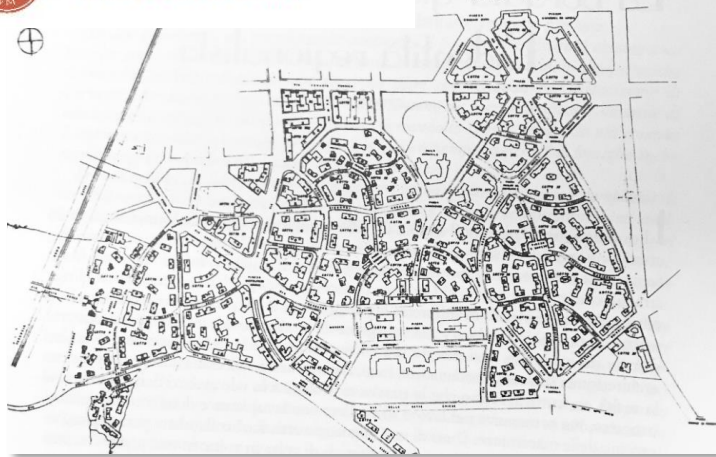
There was already a housing affordability crisis prior to the COVID pandemic as highlighted by the previous editions of the State of Housing report.

The pandemic has served to reinforce the importance of adequate and affordable homes, as well as making it even clearer that the persisting problems around the cost and quality of housing are simply not sustainable. This reflects the manner in which the pandemic has served to accentuate the inequalities in housing and living conditions, especially when we compare the impact that housing conditions have had on well-being and both physical and mental health as highlighted in [Chapter 1](#).

As a result, the on-going pandemic has brought persistent housing issues, such as quality and affordability, into much sharper focus. This has been supported by a growing body of literature, data and other useful evidence from both European and international organisations and institutions, which we review in [Chapter 2](#).

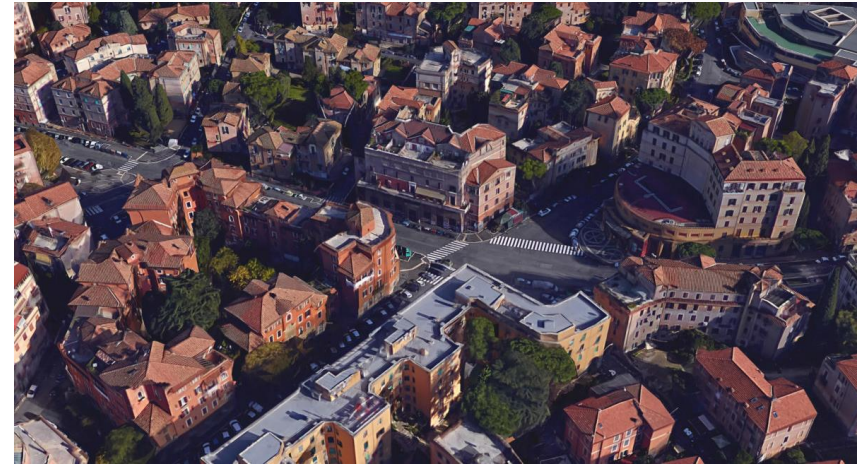
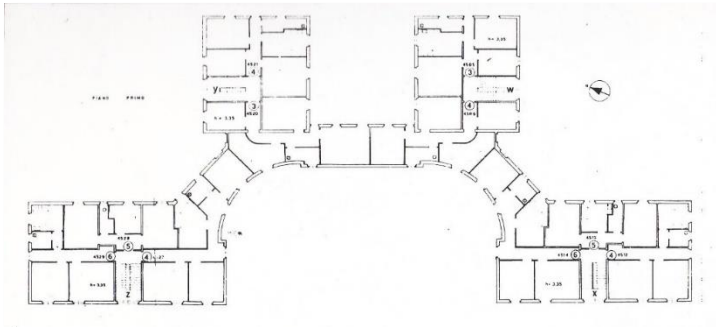


## Questione abitativa e governo del territorio



Garbatella, 1920-1930

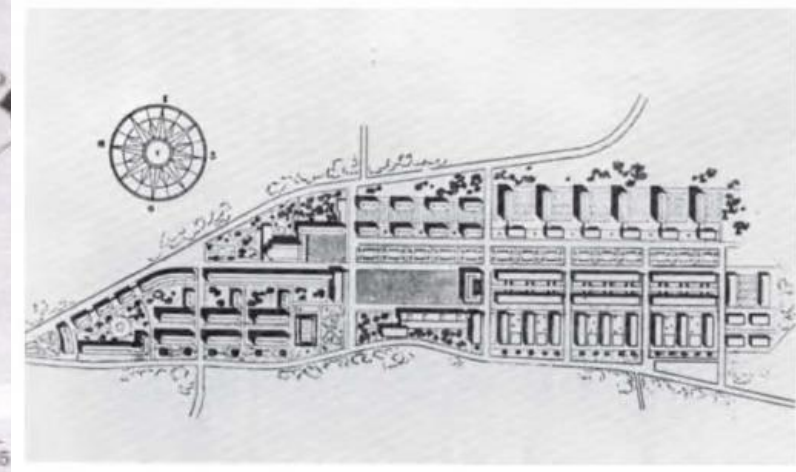
Gustavo Giovannoni e Massimo Piacentini



Il **modello di città giardino** partì dalla Garbatella e si estese in varie zone di Roma (Coppedè, San Saba, Aventino, città giardino Aniene a Monte Sacro, villini al Pigneto) e rappresentò una delle poche esperienze portate avanti nella città di Roma sui temi della moderna urbanistica internazionale.

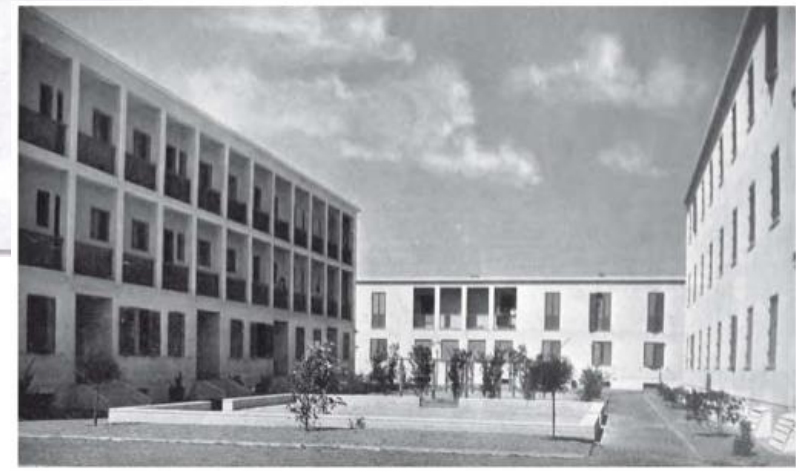
Gli alloggi sono composti da due o tre vani con un piccolo bagno; fino agli anni '50 infatti le case non avevano né vasca da bagno né acqua corrente, così una volta alla settimana i cittadini si recavano ai Bagni pubblici in Piazza Bartolomeo Romano.

- ICP, ISTITUTO PER LE CASE POPOLARI (Roma). La borgata giardino Garbatella e il nuovo quartiere per i baraccati. Roma: Istituto per le case popolari in Roma, 1925.



## Borgata del Trullo

Istituto Autonomo Case Popolari  
1939-1940



## Borgate IACP – periodo Fascista

Anni 1935-1940

*Primavalle , Val Melaina, Tufello, San Basilio, Pietralata,  
Tiburtino III, Prenestino, Quarticciolo, Gordiani, Tor  
Marancia, Trullo, Acilia.*



## LE BORGATE UFFICIALI DEL PERIODO FASCISTA



**Borgata del Tufello**  
Istituto Autonomo Case Popolari  
1939-1940



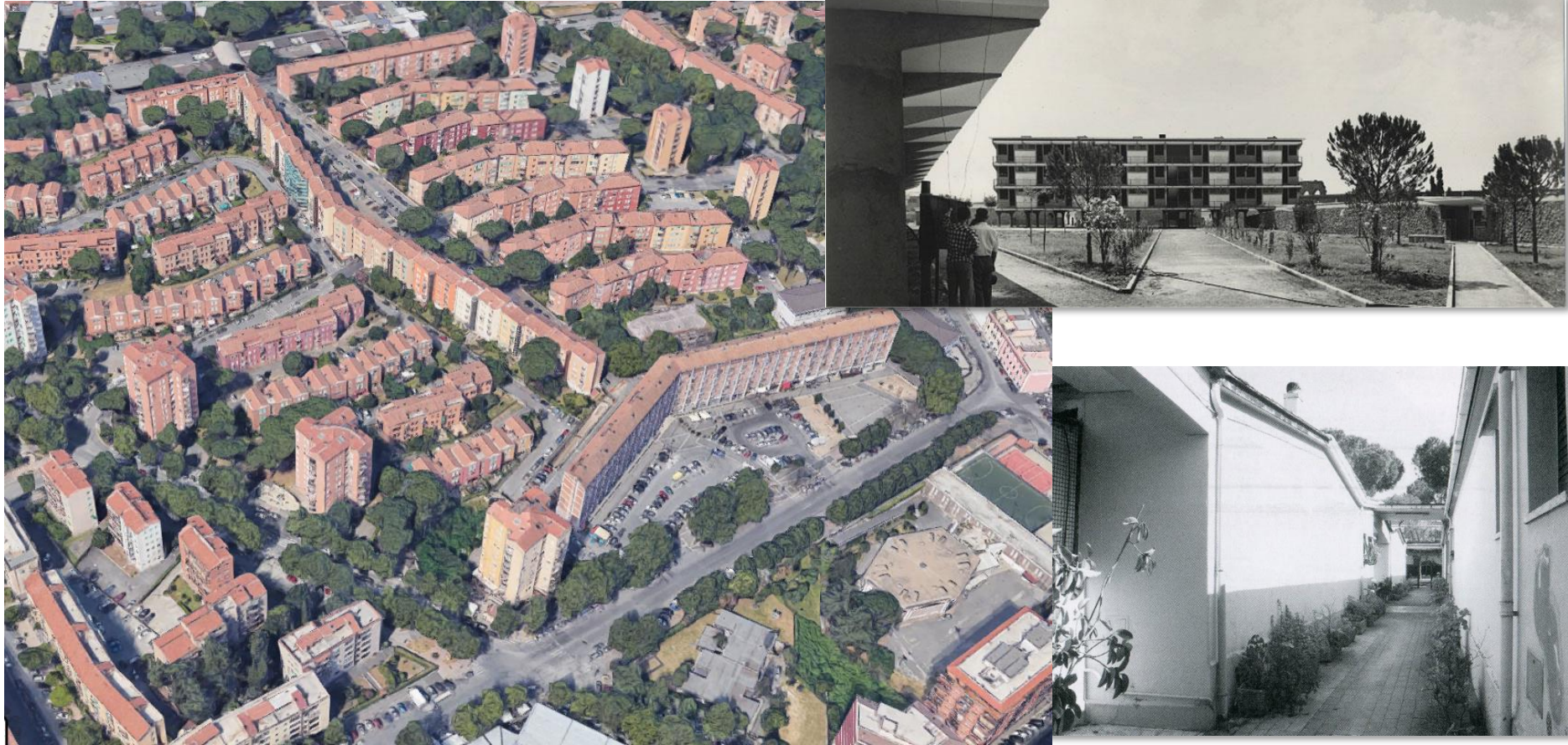
**Borgate IACP – periodo Fascista**

Anni 1935-1940

[https://www.info.roma.it/case\\_icp\\_a\\_roma.asp](https://www.info.roma.it/case_icp_a_roma.asp)



## Il Piano INA CASA



### La ricostruzione.

Il piano venne finanziato attraverso un sistema misto che vide la partecipazione dello Stato, dei datori di lavoro e dei lavoratori dipendenti. Questi ultimi, attraverso una trattenuta sul salario mensile – l'equivalente di una sigaretta al giorno, come recitava la propaganda dell'epoca –, furono così in grado di aiutare i compagni più bisognosi.



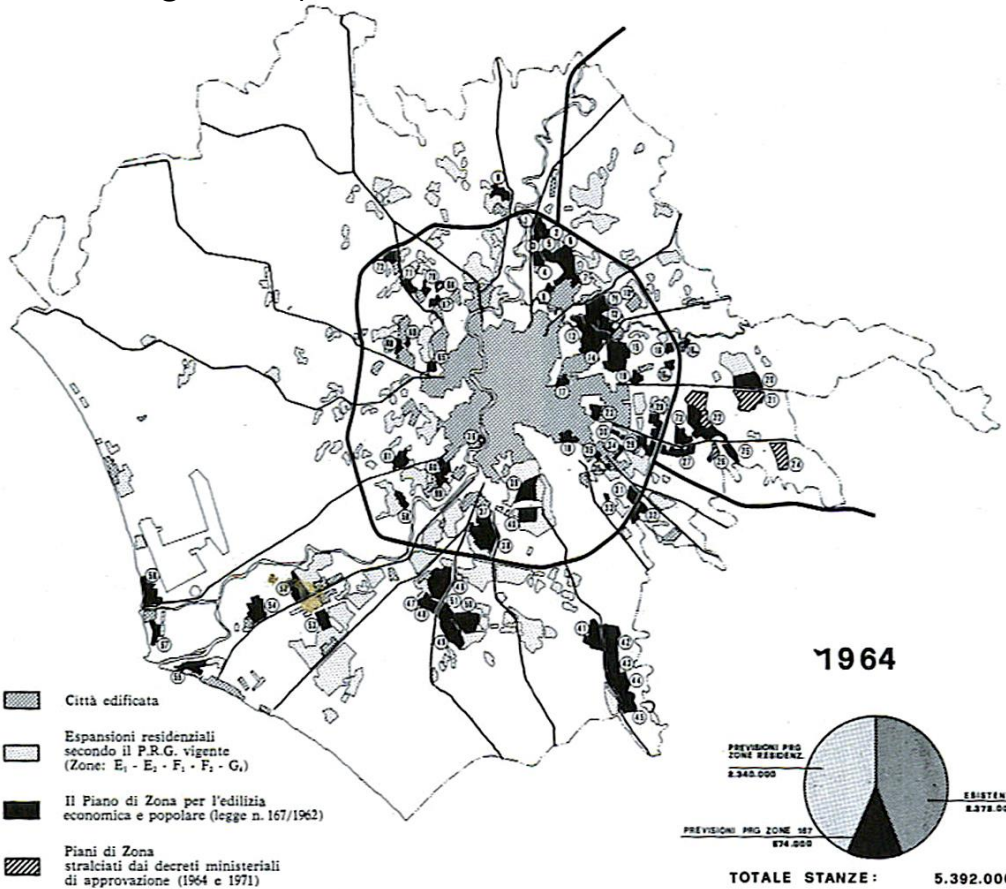


## L'espansione

I Segni sul territorio

La Monumentalizzazione della residenza

L'emergenza quantitativa



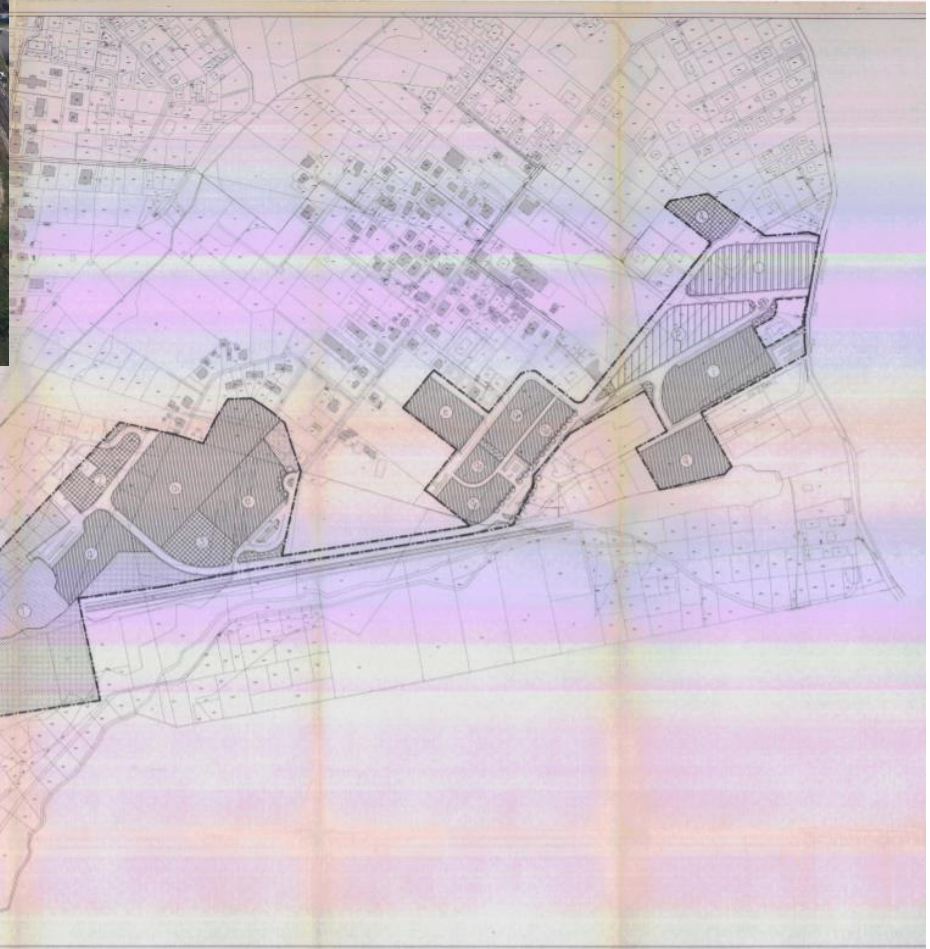
Corviale



Serpentara



## La trasformazione urbana



Tav. 5  
ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE

- LEGENDA**
- PERIMETRO DEL PIANO DI ZONA
- AREE DI USO PRIVATO**
- AREE FONDARIE RESIDENZIALI
  - AREE FONDARIE MISTE
  - AREE FONDARIE NON RESIDENZIALI
  - DELIMITAZIONE DEI COMPARTI
  - PERIMETRO DEI COMPARTI
- AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO**
- AREE PER SERVIZI PUBBLICI
  - AREE PER IL VERDE NATURALE
  - AREE PER VERDE STRUTTURATO
  - AREE VERDI DI INTERESSO STRUTTURALE
  - AREE VERDI E PARCHEGGI PUBBLICI
  - NUMERAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE

**TAB 2**

AREE PUBBLICHE CON ACCESSO  
BONIFICAZIONE

AREA	NUMERO	AREA (mq)	AREA (ha)	AREA (%)	AREA (ha)	AREA (%)	AREA (ha)	AREA (%)
1	1	11.700	11,700	0,03	11,700	0,03	11,700	0,03
2	1	1.500	1,500	0,00	1,500	0,00	1,500	0,00
3	1	1.500	1,500	0,00	1,500	0,00	1,500	0,00
TOT	3	24.700	24,700	0,03	24,700	0,03	24,700	0,03

**TAB 3**

AREE FONDARIE RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

AREA	superfici	P = 140/150		ESCLUSIVO		P	S
		MD	SR	R	SR		
1	5.200	1,20		34.000		R	2
11	30.000						
2	2						
3	5.000	2,00		19.000		R	4
4	4.100						
41	5.000						
42	5.000						
43	1.000	1,00		41.000		R	5
44	4.300						
5	10.700	1,00		29.000		R	6
1	10.100	5,10	6,00	32.000	1.000	R	7
11							
2	5.200	1,00		16.000		P	8
3	5.400		1,00		13.000		
4	7.200	1,20		11.000		P	9
TOTALE	62.200			174.000	13.000		

R = RESIDENZIALE  
S = NON RESIDENZIALE  
\* Valori in mq (da dividere per mq) (P=140/150)  
S = superfici, P = volumi, L = base



## Questione abitativa e governo del territorio

### La metropolizzazione

Nel **2009**, il **“Piano nazionale di edilizia abitativa”** ha posto le basi per la definizione di una nuova forma di partecipazione pubblico-privato, attraverso la **“CDP Investimenti SGR Spa”**, società di gestione del risparmio che promuove e gestisce il **“Fondo investimenti per l’abitare”**.

Sebbene il numero di fondi generato sia contenuto, la modalità di finanziamento introdotta dai nuovi provvedimenti normativi è un elemento di assoluta novità, soprattutto per il settore pubblico. Le leggi regionali hanno dato anche un impulso ai meccanismi perequativi e compensativi rivolti all’ERP/ERS, **verso una integrazione degli insediamenti privati e sociali e un coinvolgimento dei privati nella realizzazione di ERS.**

### La LR 6/09 della Regione Emilia-Romagna

### La LR 6/09 della Regione Emilia-Romagna

#### LE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA L.R. 6/2009 IN TEMA DI ERS

CONCORSO DEI PRIVATI ALLA REALIZZAZIONE DELL'ERS

[Art. 7 bis]

I proprietari degli immobili interessati da nuovi insediamenti e da interventi di riqualificazione concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale nelle forme stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica

POLITICHE PUBBLICHE E FABBISOGNO

[Art. 7 bis]

La pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa, disciplinando l’attuazione degli interventi edilizi, di recupero o in via subordinata di nuova costruzione, diretti a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti



ERS = DOTAZIONE TERRITORIALE

#### LE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA L.R. 6/2009 IN TEMA DI ERS

FABBISOGNO E DISTRIBUZIONE TERRITORIALE

[Art. A-6 bis]

Il PSC stabilisce il fabbisogno complessivo di alloggi ERS tenendo conto delle eventuali carenze pregresse

L’adeguamento della quota di alloggi ERS può essere operato attraverso Accordi Territoriali tra Provincia, Comuni e Regione

Il POC specifica il fabbisogno di ERS da realizzare e ne disciplina l’attuazione assicurando la sostenibilità complessiva

DIMENSIONAMENTO

[Art. A-6 bis]

E’ stabilita la quota del 20% di alloggi ERS, riferita al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali

Il PTCP può ampliare o ridurre la quota di alloggi ERS per adeguarla alle specifiche situazioni locali

CONCORSO DEI PRIVATI ALLA REALIZZAZIONE DELL'ERS

[Art. A-6 ter]

Nel caso di nuovi insediamenti residenziali il privato cede al Comune a titolo gratuito una quota delle aree definita dal POC pari al 20%

Nel caso di interventi di riqualificazione, nuovi insediamenti produttivi-commerciali-terziari il privato riconosce al Comune un contributo alla realizzazione di alloggi ERS definito dal POC



## Questione abitativa e governo del territorio

### **DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI ERS**

#### locazione permanente in regime di edilizia residenziale pubblica:

si intendono quegli alloggi di proprietà pubblica realizzati e/o recuperati dallo Stato, dai Comuni, dagli altri Enti Pubblici destinati senza alcun limite di tempo alla locazione con canone commisurato al valore dell'immobile e al reddito del nucleo assegnatario (case popolari).

#### locazione permanente:

si intendono quegli alloggi destinati senza limiti di tempo alla locazione o all'assegnazione in godimento.

Qualora l'intervento usufruisca di finanziamenti agevolati, il canone massimo è disciplinato dalla specifica legislazione nazionale e/o regionale vigente.

#### locazione a termine:

si intendono quegli alloggi destinati sia alla locazione per un periodo  $\geq$  a 8 anni sia destinati alla locazione per un periodo non inferiore ai 25 anni. Qualora sia previsto il contributo pubblico la durata della locazione è stabilita di norma nei bandi regionali e/o nazionali in conformità alla legislazione vigente in materia.

#### alloggi in proprietà:

si intendono quegli alloggi anche sostenuti da contributo pubblico realizzati, acquistati, recuperati e autocostruiti da soggetti privati, finalizzati prioritariamente a determinate categorie sociali: coppie di giovani, lavoratori in mobilità, famiglie monoreddito con minori a carico ecc.

Tutti gli alloggi, ad esclusione di quelli in locazione permanente in regime di Edilizia Residenziale Pubblica (case popolari) sono soggetti a convenzione.



# La questione abitativa nella fase della trasformazione e metropolizzazione

Lo sprawl è in parte determinato dagli alti costi degli alloggi nelle aree centrali e dai prezzi dei terreni più bassi intorno alla periferia urbana.

**Questo determina consumo di suolo, pendolarismo, con aumento delle distanze, delle spese personali e ambientali.**

## LACK OF AFFORDABILITY FOR LOW INCOME HOUSEHOLDS...

While populations as a whole may not struggle to put a roof over their head, aggregate data mask huge differences. This condition is particularly draining for households with lower income. In 2017, 10.2% of households in the EU spent over 40% of their disposable income on housing costs, but this share increases to 37.8% when considering households at risk of poverty.

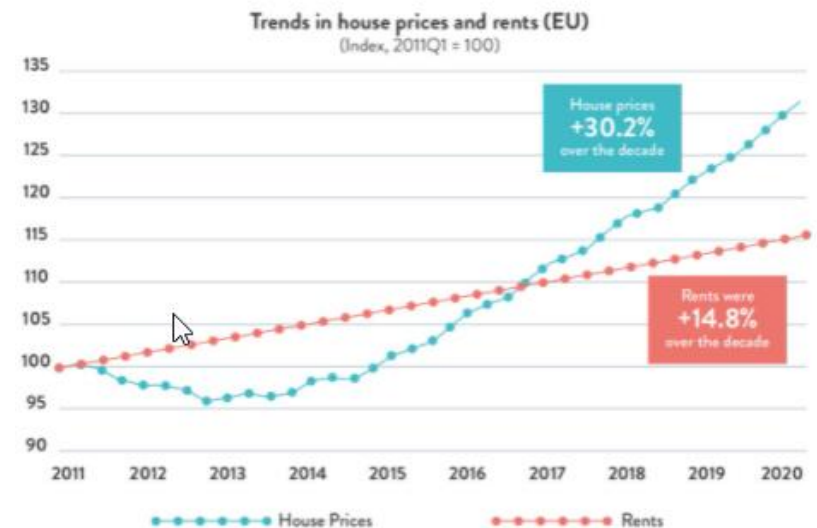
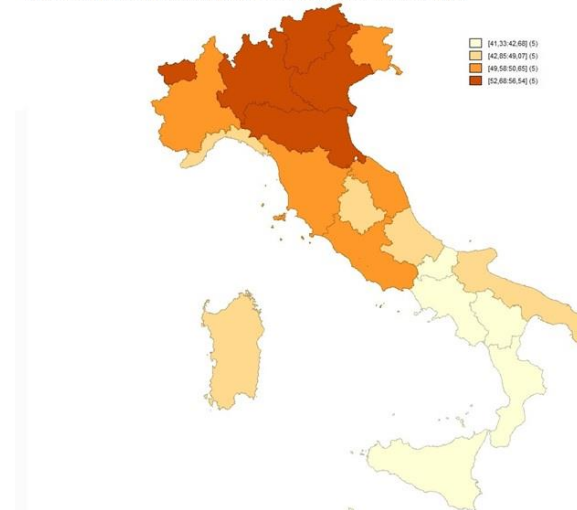
## ...HITTING ALSO THE MIDDLE CLASS

Although facing housing costs remains a most pressing challenge for low income people and the most vulnerable in our societies, current dynamics in the housing and labour market are contributing to increasing the risk of housing exclusion also for the middle class, as housing accounts for an increasing share of middle-income household budgets. Between 1995 and 2015, it increased from a quarter to almost one-third. Expenditure on owned homes made up most of the rise, although spending on rent and utilities also expanded considerably.

## HOUSING AS PART OF INCREASING SOCIAL DIVIDE

Rising house prices also hinder labour mobility towards the most dynamic urban areas and, more generally, upwards social mobility as housing price increases in metropolitan regions have often outpaced wage increases. Young people and newcomers to cities are especially affected. Housing inequalities can be both a symptom and a cause of existing income inequalities: poor households cannot afford better homes and live in neighbourhoods that exacerbate inequalities.

Cartogramma 1 - Popolazione residente che si sposta giornalmente per regione. Censimento 2011 (incidenza percentuale sul totale della popolazione residente) (a)

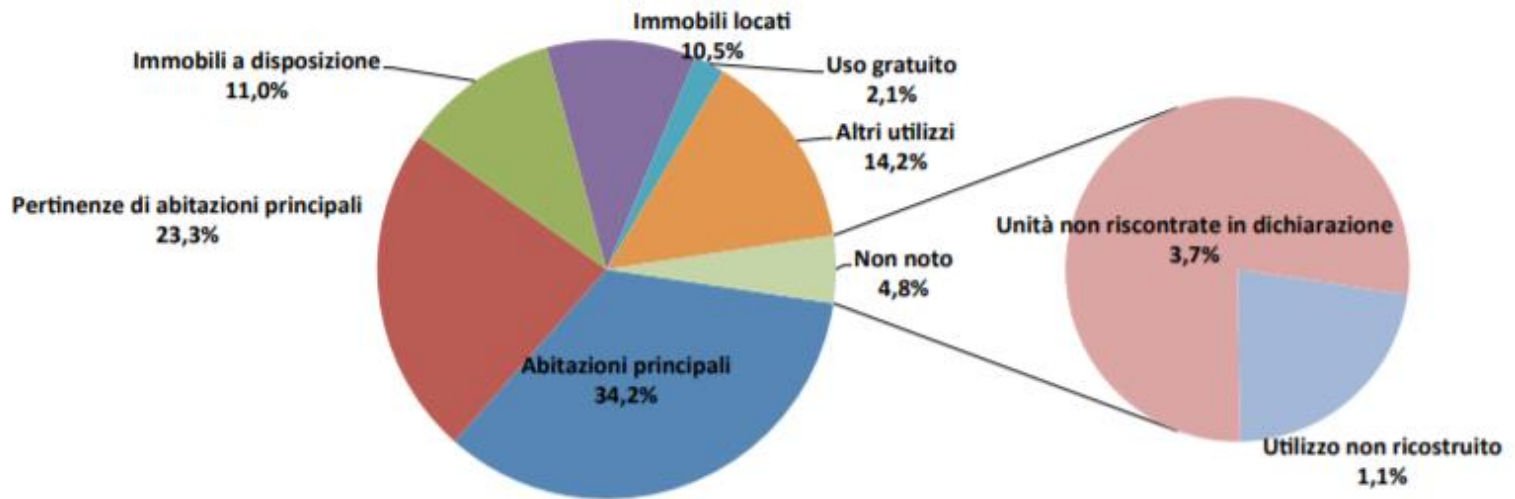




## La questione abitativa nella fase della trasformazione e metropolizzazione

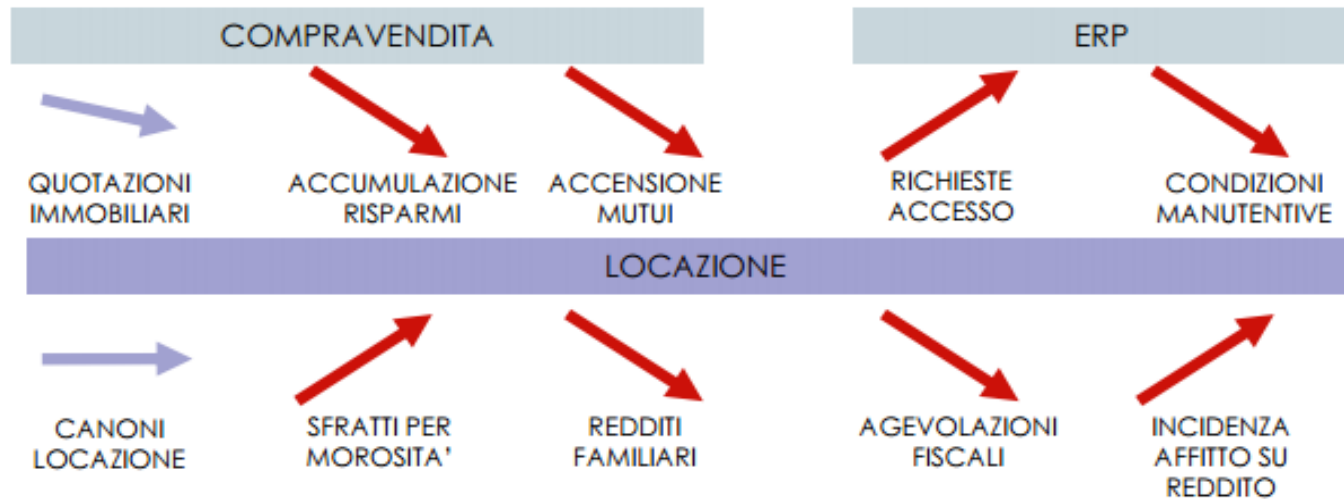
Il paradosso della situazione italiana, è che questa “fuga dalla città”, peraltro sempre più sofferta dalle nostre famiglie per i costi elevati del pendolarismo, avviene anche in presenza di uno **stock abitativo residenziale sommerso sfitto**, e di una **disponibilità potenziale di nuovi alloggi** derivante dalla trasformazione degli edifici dismessi e dal recupero di immobili esistenti (Cresme, 2012).

Figura 1.1 – Utilizzi degli immobili di proprietà di persone fisiche





# La questione abitativa nella fase della trasformazione e metropolizzazione



MERCATO ORIENTATO ALLA PROPRIETA'

+

CRISI DEL COMPARTO DELL'AFFITTO

+

CRESCITA EMERGENZA ABITATIVA

=

CAMBIAMENTO DELLA DOMANDA ABITATIVA

## LACK OF AFFORDABILITY FOR LOW INCOME HOUSEHOLDS...

While populations as a whole may not struggle to put a roof over their head, aggregate data mask huge differences. This condition is particularly draining for households with lower income. In 2017, 10.2% of households in the EU spent over 40% of their disposable income on housing costs, but this share increases to 37.8% when considering households at risk of poverty.

## ...HITTING ALSO THE MIDDLE CLASS

Although facing housing costs remains a most pressing challenge for low income people and the most vulnerable in our societies, current dynamics in the housing and labour market are contributing to increasing the risk of housing exclusion also for the middle class, as housing accounts for an increasing share of middle-income household budgets. Between 1995 and 2015, it increased from a quarter to almost one-third. Expenditure on owned homes made up most of the rise, although spending on rent and utilities also expanded considerably.

## HOUSING AS PART OF INCREASING SOCIAL DIVIDE

Rising house prices also hinder labour mobility towards the most dynamic urban areas and, more generally, upwards social mobility as housing price increases in metropolitan regions have often outpaced wage increases. Young people and newcomers to cities are especially affected. Housing inequalities can be both a symptom and a cause of existing income inequalities: poor households cannot afford better homes and live in neighbourhoods that exacerbate inequalities.



# La questione abitativa nella fase della trasformazione e metropolizzazione

La questione abitativa si configura come una delle problematiche propriamente urbane, poiché nella città contemporanea europea, interessata dalla fase della trasformazione e della metropolizzazione (Oliva, 2012) si concentrano i maggiori squilibri dovuti al combinato disposto dell'**alto costo della vita e degli alloggi** e della **diffusa vulnerabilità economica**, nonché i **maggiori effetti della segregazione sociale** e del degrado (Banca d'Italia, 2013; GLA, 2011; Ville de Paris, 2013).

Figure 2

EU Housing Overburden Rate (%) by Household Tenure (All Household Income Groups)

Source: EU-SILC [ilc\_lvh07c]

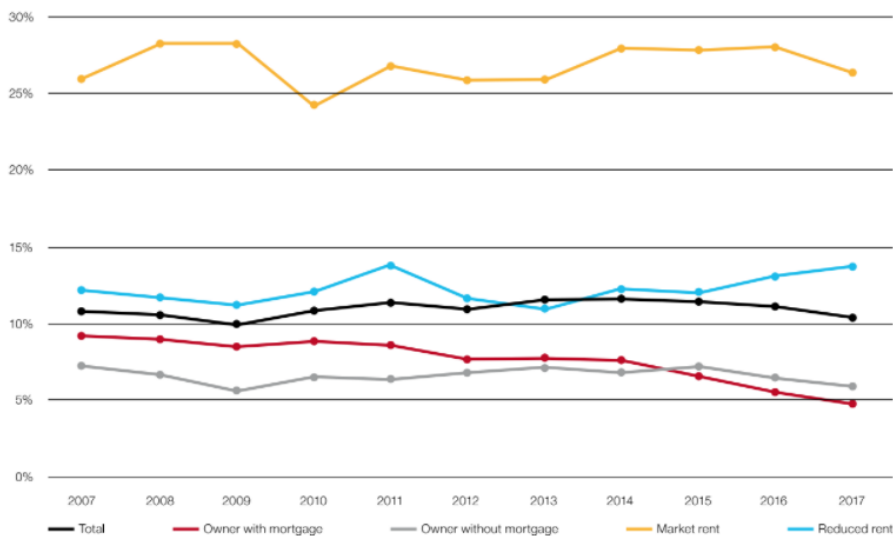
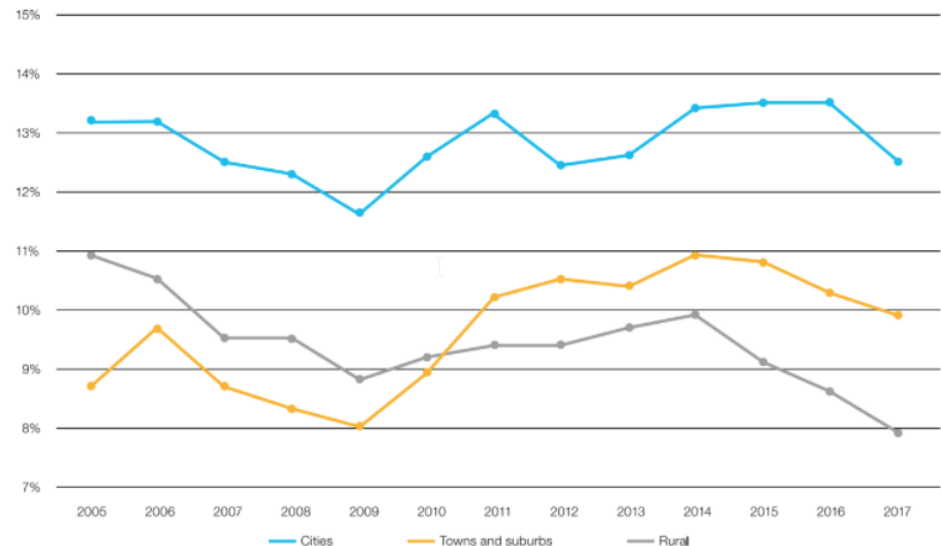


Figure 3

EU Housing Overburden Rate (%) by Degree of Urbanisation

Source: EU-SILC [ilc\_lvh07d]

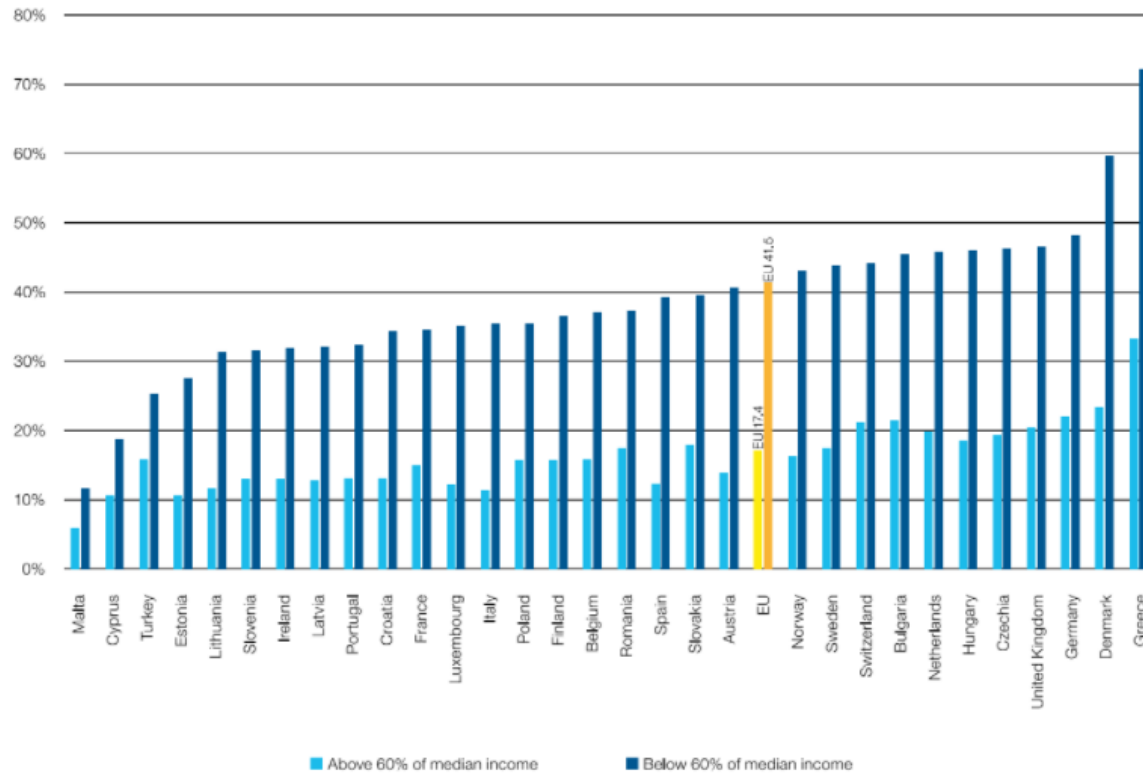






# La questione abitativa nella fase della trasformazione e metropolizzazione

Figure 1  
Share of housing costs in disposable household income - 2017 (by income group)  
Source: EU-SILC [ilc\_mdcd01]



Nella stragrande maggioranza dei paesi, la spesa delle famiglie a basso reddito per l'alloggio è superiore alla soglia di un terzo.

La spesa per l'edilizia abitativa (su base media UE), dal 20,3% del reddito disponibile al 17,4%, è anzi leggermente diminuita per le famiglie ad alto reddito nell'ultimo decennio mentre per le famiglie a basso reddito la spesa nel periodo 2007-2017 rimane del 41,4%.



## La questione abitativa nella fase della trasformazione e metropolizzazione

I principali fattori che concorrono a creare disagio abitativo sono sostanzialmente tre:

- le **caratteristiche fisiche proprie dell'alloggio** (superficie pro-capite, la dotazione di servizi e impianti, l'idoneità abitativa dell'alloggio);
- la **condizione sociale** di chi si confronta con il problema dell'accesso alla casa: giovani coppie, giovani soli, lavoratori, migranti, famiglie numerose, anziani, sfrattati, studenti universitari fuori sede;
- i **costi abitativi** legati all'andamento dei canoni di affitto e la loro incidenza sui redditi.

Disagio multidimensionale e dinamico legato alle trasformazioni della società, del mercato.

Al fine di comprendere le nuove e diverse domande abitative, è necessario diversificare la natura del disagio a partire dalle cause specifiche e dai soggetti coinvolti per cercare di approfondire le sue varie e possibili manifestazioni.

### Condizioni abitative

- **Disagio estremo:** esclusione abitativa in senso stretto, una condizione che rimanda immediatamente alla condizione di povertà assoluta (2020: 9,4% della pop – 2012:: 8%)
- **Disagio grave:** coabitazione, affollamento e mancanza di servizi interni all'abitazione che possono avere ripercussioni sulle condizioni sanitarie
- **Emergenza abitativa:** ricorso ad alloggi impropri (usi non residenziali)
- **Vulnerabilità abitativa:** minaccia di sfratto
- **Rischio abitativo:** confronto tra la condizione economica delle famiglie e il titolo di godimento dell'alloggio

### Due principali aree del disagio e bacini di riferimento per l'ERP e il Social Housing

- > il disagio e l'emergenza nel quale non si dispone di risorse sufficienti per vivere in uno spazio dignitoso e sicuro
- > la situazione di impossibilità di accedere alle condizioni di mercato come vincolo alle scelte di vita (famiglia, lavoro) e come condizione di vulnerabilità ma con capacità di contribuire alle spese



# La questione abitativa nella fase della trasformazione e metropolizzazione

**Legge 9 dicembre 1998, n. 431.** "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo"



**ORCA PUGLIA**  
Osservatorio Regionale della Condizione Abitativa



<http://orca.regione.puglia.it/>

- Home
- Cos'è ORCA
- Disagio Abitativo
- ERP
- PIRP
- PIRP FESR **NEW**
- PIRP - Fondo Sviluppo e Coesione **NEW**  
(ex FAS)
- PRUacs
- Contratti di Quartiere II
- Rigenerazione Urbana
- Piano Nazionale di Edilizia Abitativa
- Bando Urbanizzazioni
- Attuazione Programmi Complessi
- Fondo Affitti
- Fondo morosità incolpevole
- Fondo Affitti - Sfratti per finita locazione **NEW**
- Legge 80/2014 **NEW**
- Autocostruzione

## Osservatorio Regionale della Condizione Abitativa



L'Osservatorio Regionale, istituito in Puglia con la Legge regionale n. 20/2005 e inserito nella rete di Osservatori regionali facenti capo all'Osservatorio Nazionale istituito dalla Legge 431/98, non è solo una struttura di analisi e valutazione della condizione abitativa in grado di dare un supporto conoscitivo alle politiche della Regione e degli enti locali, ma anche una struttura di cooperazione fra gli attori istituzionali e sociali che operano nel campo delle politiche abitative.



REGIONE  
PIEMONTE

AREE TEMATICHE

CITTADINI

PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

IMPRESE



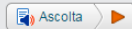
HOME | **NORMATIVA** | PROVVEDIMENTI REGIONALI | MODULISTICA | GRADUATORIE | PUBBLICAZIONI | ORGANIZZAZIONE

### ATTIVITÀ

- Agenzie sociali per la locazione (ASLO)
- Fondo morosità incolpevole
- Fondo Sostegno alla locazione
- Fondo sociale regionale
- Affitti concordati
- Contratti di quartiere
- Disciplina e Vigilanza sull'edilizia residenziale pubblica
- Eliminazione barriere architettoniche
- Limiti massimi di costo e di reddito >
- Osservatorio regionale condizione abitativa**
- Piano nazionale di edilizia abitativa
- Programma di recupero e razionalizzazione di immobili e alloggi di ero

[HOME](#) > OSSERVATORIO REGIONALE CONDIZIONE ABITATIVA

## Osservatorio regionale condizione abitativa



L'articolo 59 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 ha istituito L'Osservatorio della condizione abitativa e l'art. n12 della legge 431/98 ha costituito presso il Ministero dei Lavori pubblici. Tale Osservatorio ha il fine di acquisire, raccogliere, elaborare, diffondere, valutare dati nonché il monitoraggio permanente della situazione abitativa.

Il monitoraggio "in progress" dei fenomeni economici e sociali si articola almeno su tre livelli: nazionale, regionale e sub-regionale. A livello subregionale piemontese i dati disponibili derivano prevalentemente da Comuni, ATC, altri enti locali, Tribunali e sono integrati dai procedimenti amministrativi gestionali regionali. È possibile trovare **serie storiche** a livello provinciale sul patrimonio di case popolari, sul fabbisogno di alloggi, sugli sfratti, sul fondo di sostegno alla locazione.

Inoltre, negli anni sono state effettuate **pubblicazioni** (effettuate dal Cresme e dal Dipartimento Casa e Città del Politecnico) ed **indagini conoscitive** (sul fondo di sostegno di locazione e sull'edilizia abitativa sociale), oltre alla possibilità di effettuare delle **interrogazioni delle banche dati** relative al fondo di sostegno, alla tensione e domanda abitativa a livello comunale, provinciale e regionale.

<http://www.regione.piemonte.it/edilizia/osservatorio.htm>



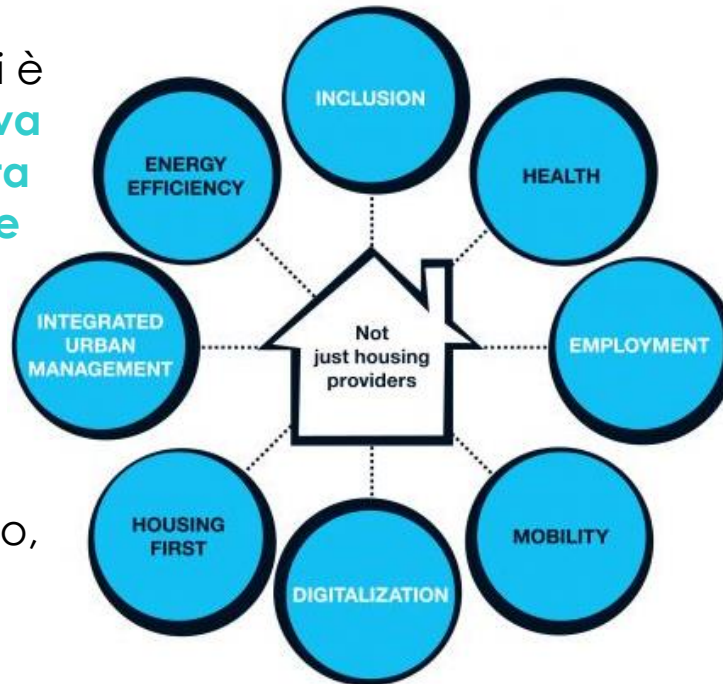
# Pianificazione urbanistica e social housing per la rigenerazione urbana. Un approccio integrato

## Oltre le politiche settoriali

Indipendentemente dal percorso intrapreso dalle città nel bivio della sfida abitativa, la lezione appresa negli ultimi anni è **che la questione abitativa non può essere affrontata con strumenti puramente abitativi.**

Il miglioramento dei trasporti all'interno dei distretti urbani e tra altri agglomerati, ad esempio, può essere utilizzato per ridurre la pressione. **Un approccio urbano integrato può fornire iniziative politiche sostenibili.**

CECODHAS, 2019



Il primo obiettivo è quello di *Utilizzare il piano urbanistico come infrastruttura delle politiche urbane e dell'abitare e in tale quadro, assicurare lo sviluppo dell'Housing Sociale lungo percorsi di sostenibilità ambientale e di salvaguardia del territorio, privilegiando le opportunità del recupero e del riuso abitativo dei Centri storici, delle aree produttive dismesse o comunque dei complessi edilizi degradati.*

**Manifesto del Social Housing, 2012**

<p><b>Resilienza e ambiente</b></p> <p>Assicurare salute e benessere a chi abita la città oggi e a chi la abiterà domani, migliorando i rischi per la comunità e le città, anche quelli derivanti dai cambiamenti climatici, assicurando la resilienza ambientale.</p> <p>Assicurare i servizi dell'abitare, oggi e in futuro, anche in caso di emergenza, assicurando la qualità della vita e la sicurezza delle persone e delle comunità, assicurando la qualità della vita e la sicurezza delle persone e delle comunità, assicurando la qualità della vita e la sicurezza delle persone e delle comunità.</p>	<p><b>Abitabilità e inclusione</b></p> <p>Assicurare la qualità dell'abitare, offrendo abitazioni e servizi adeguati, garantendo il diritto di abitare e il diritto di vivere in città, assicurando la qualità della vita e la sicurezza delle persone e delle comunità, assicurando la qualità della vita e la sicurezza delle persone e delle comunità.</p>	<p><b>Attrattività e lavoro</b></p> <p>Assicurare la qualità dell'abitare, offrendo abitazioni e servizi adeguati, garantendo il diritto di abitare e il diritto di vivere in città, assicurando la qualità della vita e la sicurezza delle persone e delle comunità, assicurando la qualità della vita e la sicurezza delle persone e delle comunità.</p>
---	---	--



# Pianificazione urbanistica e social housing per la rigenerazione urbana. Un approccio integrato

## Affordable housing & Sustainable Urban Development



OECD Regional Development Working Papers 2020/03

Housing policies  
for sustainable and inclusive  
cities: How national  
governments can deliver  
affordable housing and  
compact urban development

Ana Moreno Monroy,  
Jared Gars,  
Tadashi Matsumoto,  
Jonathan Crook,  
Rudiger Ahrend,  
Abel Schumann

<https://dx.doi.org/10.1787/d63e9434-en>

<https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/d63e9434-en.pdf?expires=1620245972&id=id&accname=guest&checksum=236A40D0D0BDA4E3E78FAF710A7742A4>

I **governi nazionali** devono quindi affrontare **due esigenze urgenti** che possono essere in contrasto tra loro:

fornire **alloggi adeguati, resilienti e convenienti** nelle città e promuovere lo **sviluppo di aree urbane compatte e connesse**, attraverso:

- .incentivi fiscali
- .supporto al mercato dell'affitto
- .coordinamento istituzionale

Based on these key insights, this paper offers three main policy recommendations for national governments looking to provide affordable housing at scale while ensuring compact urban development.

### Design fiscal incentives to foster compact and inclusive cities:

- Redesign property taxes to incentivise more efficient land use through higher-density housing development.
- Discourage low-density housing construction at the periphery by adopting a development tax or impact fees that internalise the real cost of sprawl for property developers.

### Unlock the potential of the rental market:

- Establish clear and balanced tenant–landlord regulations to enhance transparency and ensure that both parties have equal access to information and legal recourse.
- Develop measures to support social rental housing and ensure adequate tenure protection without hampering residential mobility.

### Strengthen institutional capacity and build coherent policy frameworks:

- Craft national urban policies that align different ministries and levels of government behind a shared vision for cities, and design policy frameworks that enable subnational governments to promote denser, mixed-use development.
- Introduce mechanisms for better inter-municipal collaboration for both demand-side and supply-side housing policies.
- Increase local capacity to collect property taxes by reviewing tax exemptions and strengthening national systems to identify taxable properties and assess property values.



# Pianificazione urbanistica e social housing per la rigenerazione urbana. Un approccio integrato

**Table 1. Policy instruments affecting urban compactness and housing affordability**

Policy (section discussed)	Objectives	Impact on compactness	Impact on affordability
<i>Policy instruments affecting use of land for housing development</i>			
<b>Split-rate property taxes or vacant urban land tax (3.1.1)</b>	Incentivise property owners to build on (or improve) their properties while disincentivising land speculation	If well designed and adequately targeted, split-rate taxes reduce incentive for sprawl	Effect on housing prices is mixed
<b>Impact fees (3.1.1)</b>	Internalise the cost of infrastructure provision by charging developers/landowners for their developments in order to recover the social cost of conversion to housing	More dense and less fragmented development as incentives to build near existing stock increase	Mixed – Prevent windfall gains for landowners (for developing their land without providing necessary infrastructure) and increase access to services
<b>Development tax (3.1.2)</b>	Internalises the social and environmental loss of open space by levying tax on land that is converted from agricultural to urban use	Less sprawl, as it provides disincentives to landowners for land conversion	Mixed – Can capture and redistribute landowners' benefits to urban residents
<b>Tradable or transferable development rights (3.1.2)</b>	Compensate restricted development rights by allowing a right to develop a plot of land to be transferred to another plot; often used to preserve historical buildings	May not directly reduce sprawl but can produce more dense development if restricted rights in urban fringes are traded to urban centres; the correct cap needs to be established	Uncertain – depends on the initial state of regulation and allocation of development rights
<b>Urban growth boundaries or urban service boundaries (3.1.2)</b>	Contain sprawling housing development by physically limiting developable fringe areas	Less sprawl and more dense development, but more sprawl and more fragmented if boundaries are not drawn properly or updated periodically	Increased housing prices
<b>Greenbelt (3.1.2)</b>	Designates areas of open space surrounding urban areas (or certain parts outside urban areas) that act as physical boundaries against city expansion	Less sprawl and more dense development, but fixed greenbelts are likely to lead to leapfrogging (development outside the greenbelts)	Increased housing prices
<b>Incentives for higher density or accessibility (3.4.2)</b>	Incentivise housing development with higher density/floor-to-area ratio and with better access through subsidies; used in areas where densification needs to be encouraged (e.g. near public transit infrastructure or high employment areas)	Less sprawl and more dense development	Increased affordable housing stock; access requirements can increase inequality through housing cost overburden (higher grants and subsidies can capitalise into higher prices)



# Pianificazione urbanistica e social housing per la rigenerazione urbana. Un approccio integrato

<b>Policy instruments mainly affecting the owner-occupied housing market</b>			
<b>Grants for buying or constructing a new home (3.2.1)</b>	Increase access to housing; alleviate housing cost burden for homeowners/home buyers	Less compact if preference is given to single-family home projects	In practice with rigid supply they can inflate land prices; increased housing cost overburden (unless restrictions on mortgage uptake are in place); if targeting is weak, higher-income households mostly benefit
<b>Mortgage interest deduction (3.2.2)</b>	Allows taxpayers to own their homes and brings positive externalities to their communities	Results in an increase either in space consumed per capita or in the share of single-family homes in peripheral areas (more in places with rigid housing supply)	Higher housing prices in places with rigid housing supply; increased wealth inequality when beneficiaries are high-income households that benefit from large tax deductions
<b>Preferential tax treatment on home sales (3.3.2)</b>	Increases positive effects of homeowners in communities by promoting home ownership and increasing share of homeowners, through exemption from capital gains taxes	No densification effect expected; higher space per capita consumption / higher share of single-family homes in suburbs	Lower-income households overburdened by rising housing prices (especially in markets with a rigid supply); can have a positive impact on labour mobility as homeowners can sell homes more easily when needed



# Pianificazione urbanistica e social housing per la rigenerazione urbana. Un approccio integrato

Policy (section discussed)	Objectives	Impact on compactness	Impact on affordability
<b>Policy instruments mainly affecting the rental housing market</b>			
Regulations on tenant-landlord relations (3.2.1)	Address asymmetric information and unequal bargaining power between landlords and tenants	Neutral	Mixed – may increase security of tenure and minimum quality standards of rental housing but may indirectly decrease rental housing supply and can reduce labour mobility
Inclusionary zoning (3.2.1)	Ensure access to affordable housing by reserving new housing to be rented at below-market-price levels (often for certain periods, e.g. 20 years)	More compact if housing is located in more central areas compared with social housing stock	Lower housing costs; housing quality may degrade if rental revenue cannot cover maintenance costs
Rental housing allowances or rent-subsidy vouchers (3.4.1)	Ease housing cost burden for renters by lowering rents through a subsidy	Neutral	Mixed – Increase access to affordable housing for lower-income households and can also increase residential mobility; can boost rents and land prices if supply is rigid
Rent control (3.4.1)	Establish controls on rent (e.g. initial rent level, and/or increases in rent levels)	Neutral	Mixed – may increase affordability of rental housing in the short-term but decrease supply across the housing market
Perpetual use of social housing for rent in central areas (3.4.1)	Create a pool of social housing units to be leased out to eligible households through a below-market use contract	More compact since such housing is located in more central, and generally denser, areas	Lower costs for social housing tenants and increased overall access to social housing
Subsidies or tax incentives for affordable rental housing (3.4.2)	Ensure access to affordable housing by providing incentives to investors and developers	Mixed – more compact development through regeneration and conversion of central housing stock or explicit subsidies for multi-family dwellings; less compact development through development in peripheral areas, with maximum negative effects when combined with low occupancy rates	Lower housing costs, but potentially greater spatial segregation; if developments are built at low cost in areas with low connectivity this can lead to poor-quality housing and worse access to jobs and services. Tax incentives may create some distortions (e.g. tax avoidance)





# Pianificazione urbanistica e social housing per la rigenerazione urbana. Un approccio integrato

## Strategie

- **Mixité sociale** vs isolamento dei Peep
- **Offerta in affitto** vs rigidità del mercato della proprietà
- **Adeguamento dell'esistente** vs nuova edificazione

## Strumenti e meccanismi

Piano strutturale e Piano operativo con

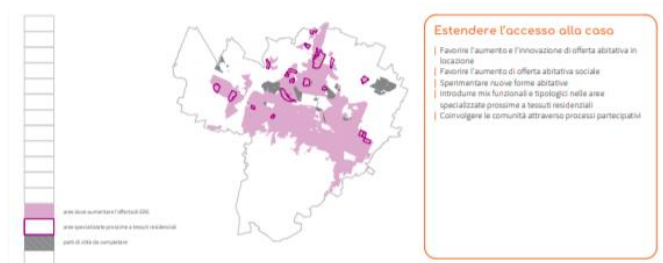
- **Meccanismi concorsuali**
- **Meccanismi compensativi-perequativi**
- **Meccanismi di incentivazione**
- **Dotazioni territoriali**

## Progetti, forme di gestione e soggetti

- **Enti pubblici**
- **Fondazioni e terzo settore: cohousing e gestione sociale**
- **Autocostruzione**
- **Co-housing**

Area di intervento	Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq)			Modalità attuativa
	0,35	0,70	1,00	
0 - 5.000 mq	Indice Unico	ERS, Incentivi, Perequazione		Diretta
5.000 - 10.000 mq	Indice Unico	ERS, Incentivi, Perequazione	ERS, Incentivi, Perequazione	Convenzionata
10.000 - 15.000 mq	Indice Unico	ERS	ERS, Incentivi, Perequazione	Convenzionata
> 15.000 mq	Indice Unico	ERS	ERS, Incentivi, Perequazione	Pianificazione Attuativa

Indice minimo obbligatorio      Indice max.





## 1. Questioni di carattere strutturale

Comma n.258 dell'art.1 della L.244/07 relativo al "rapporto al fabbisogno locale" che rinvia a valutazioni di grande scala sia in senso spaziale che in senso diacronico.

«Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.»

>> Calcolo del **fabbisogno di Edilizia residenziale sociale a livello locale e di area vasta**

>> La **localizzazione diffusa e sostenibile** dell'ERS



# Pianificazione urbanistica e social housing per la rigenerazione urbana. Un approccio integrato

TABELLA RIASSUNTIVA: POC GENERALE: Dimensionamento quote di ERP/ERS

		POC 2010 – 2015						2°/3°POC 2016 E OLTRE						TOTALE POC			
ERP	TIPOLOGIA	AMBITI				TOTALE 1° POC 2010 - 2015		AMBITI				TOTALE 2°/3° POC 2016 e oltre		2010 – 2015 2016 E OLTRE			
		Nuovo Impianto		Riqualificazione Urbana		mq. Suc	N.A.	Nuovo Impianto		Riqualificazione Urbana		mq. Suc	N.A.	mq. Suc	N.A.		
		mq. Suc	N.A.	mq. Suc	N.A.			mq. Suc	N.A.								
ERP	Obbligatoria	6916	95	3400	46	10316	141	10260	138	20071	266	30331	404	40647	545		
	Aggiuntiva /Fac.	0	0	0	0	0	0	2562	37	0	0	2562	37	2562	37		
	<b>TOTALE</b>	<b>6916</b>	<b>95</b>	<b>3400</b>	<b>46</b>	<b>10316</b>	<b>141</b>	<b>12822</b>	<b>175</b>	<b>20071</b>	<b>266</b>	<b>32893</b>	<b>441</b>	<b>43209</b>	<b>582</b>		
ERS OBBLIGATORIA	Loc. Permanente	11040	150	3104	42	14144	192	9756	131	13490	179	23246	310	37390	502		
	Loc. ≥ 8 anni	12436	170	3050	40	15486	210	30772	402	30293	404	61065	806	76551	1016		
	Loc. ≥ 25 anni	4866	64	3596	53	8462	117	13782	189	19009	248	32791	437	41253	554		
	Proprietà	791	11	0	0	791	11	2311	31	6499	87	8810	118	9601	129		
	<b>TOTALE</b>	<b>29133</b>	<b>395</b>	<b>9750</b>	<b>135</b>	<b>38883</b>	<b>530</b>	<b>56621</b>	<b>753</b>	<b>69291</b>	<b>918</b>	<b>125912</b>	<b>1671</b>	<b>164795</b>	<b>2201</b>		
ERS AGGIUNTIVA /FACOLTATIVA	Loc. Permanente	842	14	0	0	842	14	2300	30	5244	69	7544	99	8386	113		
	Loc. ≥ 8 anni	0	0	0	0	0	0	5683	80	11667	156	17350	236	17350	236		
	Loc. ≥ 25 anni	600	10	0	0	600	10	3526	49	7779	103	11305	152	11905	162		
	Proprietà	421	7	0	0	421	7	0	0	2744	36	2744	36	3165	43		
	<b>TOTALE</b>	<b>1863</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1863</b>	<b>31</b>	<b>11509</b>	<b>159</b>	<b>27434</b>	<b>364</b>	<b>38943</b>	<b>523</b>	<b>40806</b>	<b>554</b>		
<b>TOTALE</b>		<b>37912</b>	<b>521</b>	<b>13150</b>	<b>181</b>	<b>51062</b>	<b>702</b>	<b>80952</b>	<b>1087</b>	<b>116796</b>	<b>1548</b>	<b>197748</b>	<b>2635</b>	<b>248810</b>	<b>3337</b>		
						20,52%								79,48 %		100 %	
<b>NOTA – Escluso POC tematico Darsena</b>						<b>45081</b>	<b>613</b>							<b>92790</b>	<b>1258</b>	<b>137871</b>	<b>1871</b>
						33%								67%		100%	



# Pianificazione urbanistica e social housing per la rigenerazione urbana. Un approccio integrato

**piano urbanistico generale**  
PUG Bologna

**BOLOGNA È IL CUORE DI UNA PICCOLA METROPOLI EUROPEA, RICCA DI DIFFERENZE E DISEGNATA PER LE PERSONE. UNA CITTÀ CHE VUOLE DIVENTARE SEMPRE PIÙ SOSTENIBILE E INCLUSIVA, CAPACE DI ATTIRARE IMPRESE, LAVORO, GIOVANI, FAMIGLIE.**

**Resilienza e ambiente**  
Rafforzare qualità e sicurezza di tutti gli spazi urbani e del territorio, favorire la mobilità sostenibile, promuovere la qualità ambientale, migliorare la qualità della vita e la resilienza del territorio.

**Abitabilità e inclusione**  
Sostenere la crescita demografica e offrire abitazioni a tutti, favorire la mobilità, il lavoro e la qualità della vita, promuovere la qualità ambientale e la resilienza del territorio.

**Attrattività e lavoro**  
Attrarre e sviluppare le attività di ricerca e sviluppo, favorire la mobilità, il lavoro e la qualità della vita, promuovere la qualità ambientale e la resilienza del territorio.

**piano urbanistico generale**

**piano urbanistico generale**  
PUG Bologna

**Assesti e strategie**      **Strategie e Visione**

**Abitabilità e inclusione**

Sostenere la crescita demografica offrendo abitazioni e servizi cui famiglie, giovani e studenti possano accedere garantendo altresì spazi innovativi per il lavoro

**Estendere l'accesso alla casa**

- Favorire l'aumento e l'innovazione di offerta abitativa in locazione
- Favorire l'aumento di offerta abitativa sociale
- Sperimentare nuove forme abitative
- Introdurre mix funzionali e tipologici nelle aree specializzate prossime a tessuti residenziali
- Coinvolgere le comunità attraverso processi partecipativi

■ aree dove aumentare l'offerta di OIG  
 ■ aree specializzate prossime a tessuti residenziali  
 ■ parti di città da completare



## Azione 2.1b

### Favorire l'aumento di offerta abitativa sociale

#### > Descrizione

Il Piano definisce, in relazione alle analisi delle esigenze e dei bisogni contenute in Profilo e conoscenze, l'obiettivo quantitativo e qualitativo e le modalità realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) nel territorio urbanizzato, ad eccezione delle aree a rischio di marginalità sociale e dei tessuti specializzati.

2009

#### > Definizione

Si definiscono interventi di ERS quegli interventi di interesse generale funzionali ad incrementare e a differenziare l'offerta di servizi abitativi in locazione, o a proprietà indivisa e assimilabili, a canoni inferiori a quelli di mercato, in modo permanente o per una durata non inferiore a venti anni.

2010

L'ERS comprende, in via esclusiva:

2011

- a. interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, come disciplinati dalla Lr 24/2001 e s.m.i;
- b. interventi di Edilizia Residenziale convenzionata in locazione permanente o a termine, i cui canoni siano determinati secondo quanto previsto dalla L 431/98 - art. 2 co. 3;
- c. interventi di Edilizia Residenziale convenzionata promossi da Cooperative a proprietà indivisa, purché la corrisposta di godimento prevista non sia superiore al canone che sarebbe applicabile allo stesso intervento secondo la disciplina della L 431/98 - art. 2 co. 3;
- d. interventi di Edilizia Residenziale convenzionata per studenti, in abitazioni collettive (A2), le cui rette non siano superiori del 20% rispetto a quelle "agevolate intermedie per ospiti convenzionati" applicate dall'Agenzia Regionale per il Diritto agli Studi Superiori, per analoghe tipologie di residenza e per analoghi standard di servizi offerti;
- e. interventi per l'abitare condiviso e solidale, come definiti nell'Azione 2.1c >>>;
- f. interventi di edilizia residenziale convenzionata destinati a persone anziane autosufficienti, come *Senior Housing*, in abitazioni collettive (A2) o in strutture di servizio alla popolazione di tipo socio-sanitario (D4, D5), le cui rette non siano superiori del 30% rispetto a quelle applicate



## Pianificazione urbanistica e social housing per la rigenerazione urbana. Un approccio integrato

dall'Azienda per i Servizi alla Persona della Città di Bologna per i servizi del tipo "Appartamenti protetti per anziani autosufficienti" in analoghe tipologie di residenza e per analoghi standard di servizi offerti;

- g. interventi promossi dall'Agenzia Regionale per il Diritto agli Studi Superiori, in abitazioni collettive (A2);
- h. interventi promossi da soggetti pubblici destinati a persone anziane autosufficienti, come *Senior Housing*, oppure destinati a progetti di autonomia abitativa di persone e nuclei con fragilità, in abitazioni collettive (A2) o in strutture di servizio alla popolazione di tipo socio-sanitario (D4, D5).

### > Campo di applicazione

L'azione si applica ai seguenti elementi del Catalogo dati cartografici:

- aree in cui aumentare l'offerta di ERS >>.



## > Indirizzi per politiche urbane

Il Comune sostiene azioni integrate per conseguire l'obiettivo di un adeguato sviluppo dell'offerta di ERS, coordinando gli interventi urbanistici con le politiche di welfare, garantendo un mix di funzioni in grado di evitare rischi di marginalizzazione di parti della Città. Pur con l'obiettivo generale di aumentare l'offerta complessiva di ERP in città, tra queste azioni è compresa la possibilità di alleggerire la presenza di ERP in alcuni settori urbani tramite la modifica del titolo di godimento degli alloggi pubblici (da ERP a ERS) da realizzarsi compatibilmente con la nuova immissione di nuovi alloggi di ERP in altri settori cittadini.

2013

Negli strumenti di Programmazione di sua competenza il Comune garantisce la citata integrazione e l'adeguata copertura finanziaria per stimolare e incentivare la realizzazione degli interventi di ERS qui disciplinati.

2014

Il Comune, con finanziamenti propri o mediante l'accesso ad altri finanziamenti pubblici, realizza nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e si impegna nella accelerazione delle procedure di assegnazione, utilizzando Acer Bologna come strumento per attuare queste politiche.

2015

Per rispondere a profili diversificati come quelli che caratterizzano la domanda di nuovi alloggi in locazione per le diverse popolazioni della città, è necessario disporre di sistemi di gestione sociale, di management di spazi condivisi e di mediazione dei conflitti. Il gestore sociale cura lo sviluppo e la manutenzione delle comunità che si formano attorno ai nuovi nuclei abitativi (quella degli utenti, degli utilizzatori di spazi comuni, specifiche reti partenariali attivate su progetti) e offrono servizi (sociali, culturali, per il tempo libero, di promozione del lavoro, ecc.) alla comunità locale.

2016



## > Condizioni di sostenibilità per gli interventi urbanistici

Il Piano determina in 6.000 alloggi il fabbisogno di ERS da realizzarsi nell'arco di dieci anni.

Per concorrere a soddisfare il fabbisogno di edilizia sociale sono individuate le seguenti disposizioni:

- a. negli interventi di Addensamento o sostituzione urbana di cui alla Lr 24/2017 - art.7 co. 4 l. c, che interessino un Volume totale (Vt) superiore a 20.000 mc, è fatto obbligo di riservare una quota non inferiore al 30% del volume per funzioni residenziali (A) ad interventi di ERS. Nell'ambito di questa previsione almeno il 25% di ERS deve riguardare la tipologia di cui alla lettera b) del precedente paragrafo > Definizione. Tale previsione si applica esclusivamente agli interventi che prevedano funzioni residenziali (A) per almeno il 25% del Volume totale (Vt); negli interventi che interessino un Volume Totale (Vt) superiore a 20.000 mc, la realizzazione di ERS, deve essere accompagnata da un sistema di gestione sociale nei termini sopra descritti;
- b. negli interventi di Ristrutturazione urbanistica che interessino un Volume totale (Vt) superiore a 7.000 mc è fatto obbligo di riservare una quota non inferiore al 20% dello stesso Volume per interventi di ERS. Tale previsione si applica esclusivamente agli interventi che prevedano funzioni urbane residenziali per almeno il 50% del Volume totale (Vt);
- c. a tutti gli interventi di ERS qui disciplinati non si applica il contributo di costruzione.





## Altri strumenti

**LR 431/98** "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo"

### Fondo di sostegno alla locazione

Per sopperire alla cancellazione dell'equo canone e alla conseguente liberalizzazione degli affitti nel mercato privato, viene istituito il **Fondo nazionale per il sostegno all'accesso delle abitazioni in locazioni** con la legge 431 del 19 dicembre 1998 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo" (art.11) prevede **l'erogazione di contributi integrativi per quelle famiglie che si trovano in difficoltà con il pagamento del canone** di locazione.

### Canone concordato

Al fine di incentivare il mercato delle locazioni, l'articolo 2, comma 3, della Legge n. 431/98 ha introdotto nel nostro ordinamento una tipologia alternativa al classico contratto di locazione stipulato in forma libera con vincolo di durata di quattro anni prorogabile per altri quattro (c.d. "4+4"). Si tratta dei contratti a canone concordato (o convenzionato), per i quali la durata obbligatoria prevista è di tre anni, prorogabili per altri due (c.d. "3+2").

I **contratti di affitto a canone concordato** rappresentano, quindi, una particolare tipologia di locazione, in grado di fornire, al verificarsi di determinati requisiti previsti dalla norma, l'applicazione di una serie di agevolazioni fiscali, valide sia per il proprietario che per l'inquilino.



## Altri strumenti

### **Autocostruzione**

La finalità dell'autocostruzione è quella di soddisfare il fabbisogno abitativo di nuclei familiari a basso reddito. In questo senso l'autocostruzione è da intendersi come uno strumento innovativo di edilizia popolare tradizionale che permette l'accesso ad un alloggio dignitoso anche a chi, per scarsità di risorse disponibili, non potrebbe accedervi a prezzi compatibili con il proprio reddito.

I futuri proprietari partecipano alla costruzione della loro casa con l'apporto del proprio lavoro, il che consente il contenimento dei costi di edificazione.

La presenza di professionisti nel corso dell'intero processo garantisce l'assistenza tecnica indispensabile, il rispetto delle norme di sicurezza, le certificazioni necessarie ed un prodotto architettonico di qualità non relegabile in un sottomercato immobiliare.

### **Co-housing**

Formula abitativa in cui, senza perdere il proprio diritto alla privacy, vengono messi in compartecipazione gli spazi comuni ed eventualmente esperienze di socialità, collaborazione, gestione di servizi.

Nasce in Scandinavia negli anni '60 ed è diffuso anche negli Stati Uniti, Canada, Inghilterra, Australia e Giappone.

Si stanno sviluppando in questi anni alcune iniziative anche in Italia: il progetto Urban Village a Milano Bovisa, esperienze in corso nel bolognese.

Si è costituita a Bologna l'Associazione di promozione sociale per una rete di Eco/co-housing, che promuove al costituzione di una "Rete nazionale per il cohousing e l'abitare solidale"



## Social housing in Europa

Nel 2005 il **CECODHAS** (Comitato Europeo di Coordinamento per l'Edilizia Sociale)

ha proposto una definizione comune per tutti i Paesi dell'Unione Europea secondo la quale con il termine Social Housing si intende

***l'insieme delle attività utili a fornire alloggi e servizi con forte connotazione sociale, adeguati a coloro che hanno difficoltà a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato per ragioni economiche, per la loro incapacità di ottenere un credito, per l'assenza di un'offerta adeguata o perché colpiti da problemi particolari.***





## Social housing in Europa

Nella primavera 2017, la Commissione europea ha presentato ufficialmente **il pilastro europeo dei diritti sociali**, che stabilisce principi e diritti fondamentali per sostenere mercati del lavoro e sistemi di welfare corretti e ben funzionanti.

In tale quadro, l'accesso all'**edilizia popolare è parte del pilastro**, perché una buona politica sociale dovrebbe promuovere l'accesso all'edilizia sociale.

Più in dettaglio, la Commissione riconosce che:

- **l'accesso all'edilizia sociale o l'assistenza abitativa di buona qualità devono essere forniti a chi ne ha bisogno,**
- **le persone vulnerabili hanno il diritto ad un'adeguata assistenza e protezione contro lo sgombero forzato.**
- **ai senzatetto devono essere forniti adeguati alloggi e servizi per promuovere la loro inclusione sociale.**

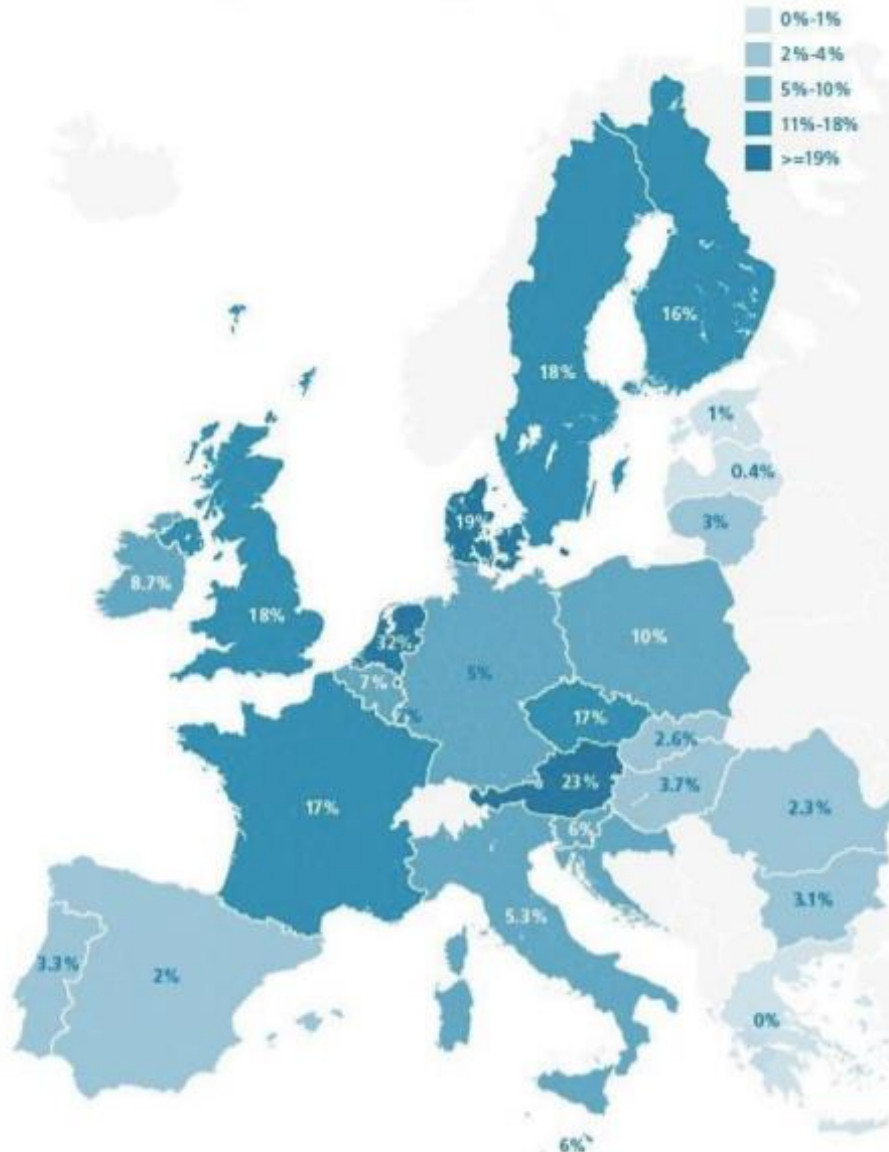
Si tratta di principi generali che non hanno una rilevanza giuridica poiché sono principi non direttamente applicabili e, infatti, la Commissione afferma che tali principi "... richiedono una traduzione in azioni dedicate o una legislazione separata, al livello appropriato...".

Il pilastro UE dei diritti sociali è il primo chiaro tentativo dell'Unione Europea di includere i diversi aspetti del diritto all'abitazione in modo globale. Tuttavia, sono soprattutto gli Stati membri che hanno un ruolo importante da svolgere. La Commissione Europea può solo invitare gli Stati membri ad adottare misure a livello nazionale, regionale o locale per politiche più efficaci in materia di housing.





# Social housing in Europa



Fonte: CECODHAS, 2011



The State  
Of Housing  
In The EU  
2019

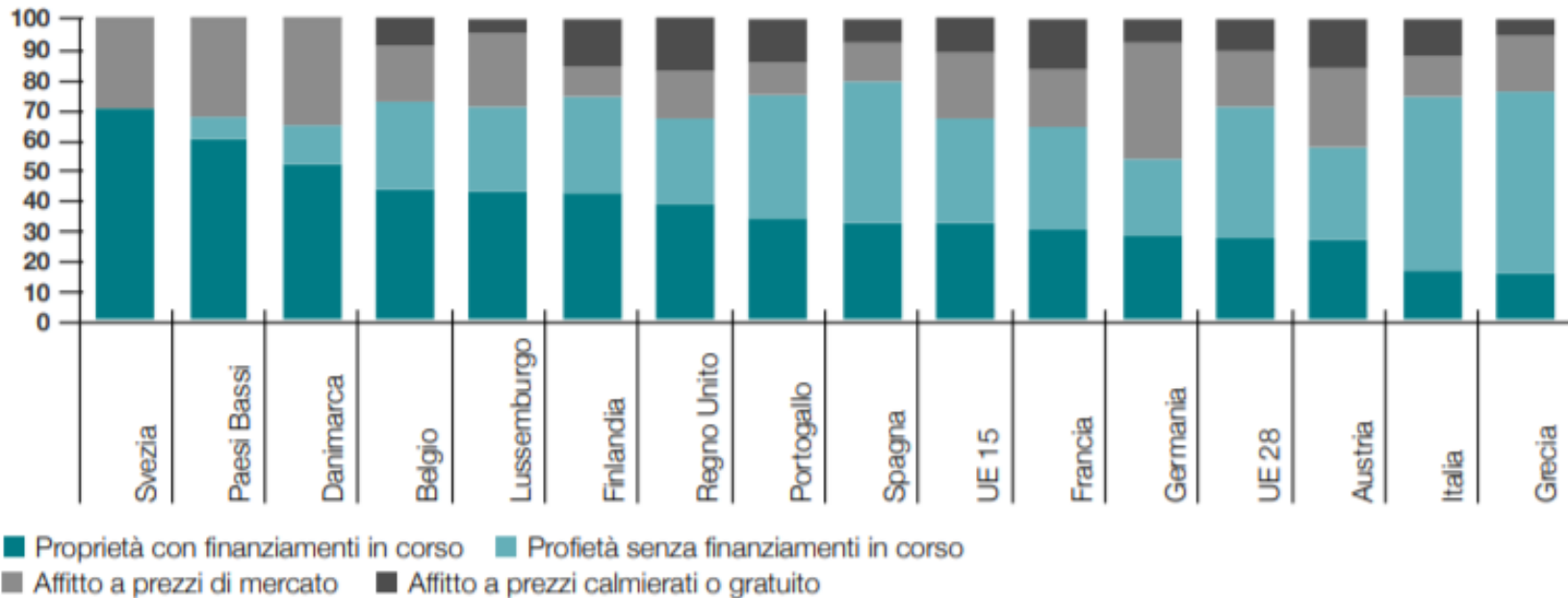


Il **divario tra nord Europa e paesi del Mediterraneo** appare evidente dall'esiguità del patrimonio abitativo sociale, inferiore al 10%, dovuta ad un alto tasso di proprietà delle abitazioni (75% circa), al quale si aggiunge una bassa percentuale di alloggi sociali tra quelli destinati in generale all'affitto (Levy-Vroelant e Tutin, 2010; Cecodhas, 2011).



## Social housing in Europa

Grafico 22 – Distribuzione della popolazione per titolo di possesso dell'abitazione, 2012 (%)



Fonte: Nomisma, 2014



## Social housing in Europa

### Caratteri del SH europeo (2007-2012)

Classificazione dimensionale (Social Housing /Housing)		SIZE			
		Large (> 19%)	Medium (11-19%)	Small (5-10%)	Very small (0-5%)
Criteri usati per l'assegnazione					
ALLOCATION CRITERIA	Universalistic	The Netherlands, Denmark, Sweden			
	Generalist	Austria	Czech Republic, France, Finland, Poland	Belgium, Germany, <b>Italy</b>	Slovenia, Luxemburg, Greece
	Targeted				
	Residual	UK	Francia	Belgium, Estonia, Germany, Ireland, Malta	Bulgaria, Cyprus, Hungary, Latvia, Lithuania, Spain, Portugal

Fonte: Cecodhas (2007), Cecodhas (2012)

L'affermazione di un "modello sociale europeo" e di una tutela comune del diritto alla casa in Europa si scontra con la **profonda diversità dei contesti nazionali, corrispondenti a differenti sistemi di Social Housing** (Whitehead G, Scanlon K., 2007).

- > universalistico, dei paesi nordici socialdemocratici, non indirizzato a categorie di utenti né obiettivi specifici,
- > targeted residuale, dei paesi anglosassoni liberali,
- > targeted generalista dei paesi continentali,
- > targeted generalista dei paesi mediterranei.





## 4 I nuovi regimi di housing in Europa (la proposta di Kurz e Blossfeld, 2004)

	REGIME LIBERALE	REGIME SOCIALDEMOCRATICO	REGIME CONSERVATORE-CORPORATIVO	REGIME SUDEUROPEO
<b>Ruolo dello stato</b>	Abbastanza limitato	Forte	Abbastanza forte	Molto limitato
<b>Ruolo del mercato (abitazioni e credito)</b>	Forte	Limitato	Limitato	Limitato
<b>Ruolo delle famiglie</b>	Limitato	Limitato	Forte	Molto forte
<b>Finalità delle politiche pubbliche</b>	Intervento in favore solo di gruppi sociali più in difficoltà	Garanzia di un accesso universalistico all'abitazione	Lo stato interviene per correggere i fallimenti del mercato e sostenere famiglie, differenziando gli interventi per mantenere la stratificazione	L'intervento è limitato a favore dei soli gruppi sociali più in difficoltà, sostenendo le famiglie per l'accesso alla proprietà
	Paesi anglosassoni	Paesi scandinavi	Paesi continentali come la Germania	Paesi come Spagna e Italia

Universalista

Targeted - generalista

Targeted - residuale





## Social housing in Europa

Tab. 2 – I fornitori

	GOVERNO CENTRALE	AUTORITÀ LOCALE	ISTITUZIONI /SOCIETÀ PUBBLICHE INDIPENDENTI	COOPERATIVE	ALTRI PRIVATI NO PROFIT	PROVATI FOR PROFIT
Austria		X	X	X	X	X
Belgio		X	X		X	
Bulgaria		X				
Cipro	X					
Danimarca		X		X	X	
Estonia		X				
Finlandia			X		X	
Francia			X	X	X	
Germania						X*
Grecia			X			
Irlanda		X		X	X	
Italia		X	X	X	X	X
Lettonia		X				
Lituania		X				
Lussemburgo		X	X			
Malta	X				X	
Paesi Bassi					X	
Polonia		X		XX**		
Portogallo		X	X	X	x	
Regno Unito		X	X	X	X	X***
R. Ceca		X		X***	X***	X***
Romania		X				
Slovacchia		X				
Slovenia		X			X	
Spagna		X	X	X		X
Svezia****						
Ungheria		X				

\* incluse aziende municipali, considerate come parti del settore privato; \*\* a seconda delle definizione impiegata; \*\*\* possono richiedere finanziamenti per fornire edilizia sociale nell'ambito di schemi di finanziamento specifici; \*\*\*\* non esiste ufficialmente l'"edilizia sociale", nonostante l'esistenza di un settore di proprietà pubblica a livello municipale e di cooperative proprietarie di alloggi.

Fonte: CECODHAS, 2011

La diversità degli operatori trova riscontro in una **pluralità di forme legali e organizzative** (associazioni, fondazioni e istituzioni senza scopo di lucro, società pubbliche o private o a partecipazione pubblica, cooperative), nell'ambito però di una **tendenza generalizzata al decentramento delle responsabilità** avvenuta negli ultimi venti anni a favore delle autorità regionali e locali, così come anche a favore di un maggiore coinvolgimento dei privati.





# Social housing in Europa

## Tipologie di aiuti (Cecodhas, 2012)

Visti gli alti costi di realizzazione degli alloggi, i prezzi crescenti delle aree e la necessità da parte degli operatori di ricorrere ai mutui e prestiti, in tutta Europa finanziare i progetti di edilizia residenziale sociale richiede la **messa a sistema** di

- Sovvenzioni pubbliche
- Prestiti pubblici
- Agevolazioni pubbliche su prestiti privati
- Fondi pubblici di garanzia
  
- Agevolazioni e Incentivi urbanistici
- Detrazioni fiscali

TYPES OF PUBLIC SUPPORT TO FINANCING SOCIAL HOUSING

	DIRECTLY PROVIDED THROUGH MUNICIPAL/ LOCAL AUTHORITY BUDGET	GRANTS	PUBLIC LOANS	INTEREST RATES SUBSIDIES	PUBLIC GUARANTEES
Austria		From housing promotion schemes of Federal Provinces	From housing promotion schemes of Federal Provinces		
Belgium		From the region			From the region
Bulgaria*	x				
Cyprus			From Housing Finance Corporation		
Czech Republic	x	From State Fund for Housing Development but currently suspended			
Denmark			By municipality		By municipality
Finland				From ARA	From ARA
France		From state and/or local authorities	From CDC through Livret A		
Germany				By federal state and/or the Lander	
Greece**		From the government			
Ireland			From local authorities		
Italy		From the region for subsidised housing		From the region, for assisted housing	
Latvia	x				
Lithuania	x	Transfers from State budget			
Luxemburg		From the State			
Malta		From the Housing Authority			
Netherlands					From central government
Portugal		From central government with co-financing from local authorities	From central government with co-financing from local authorities		
Romania	x	Transfers from State budget			
Slovakia		From State Housing Development Fund			
Slovenia	In the case of municipal housing		From the Housing Fund of the Republic of Slovenia		
Spain		Complementary funding from the regional governments		From central government	From central government
Sweden					
United Kingdom		From government			



## Social housing in Europa

Tabella 7 – Ambiti di politiche pubbliche nel perimetro dell'edilizia residenziale

Ambito di intervento	Soggetti promotori e finanziamento	Tipologia di offerta
<b>Edilizia Residenziale Pubblica</b>		
<i>Edilizia sovvenzionata</i>	Promossa da Stato e Regioni, attraverso Comuni e ex-IACP, con mezzi finanziari esclusivamente pubblici	Locazione a canone sociale
<i>Edilizia agevolata</i>	Promossa da privati, cooperative edilizie, Amministrazioni Locali e Aziende pubbliche per la casa, con cofinanziamento pubblico	Locazione e proprietà a canoni calmierati
<i>Edilizia convenzionata</i>	Promossa da privati, con contributi pubblici di natura prevalentemente urbanistica o fiscale	Locazione e proprietà a canoni definiti in convenzione
<b>Edilizia Sociale di Mercato</b>	Promossa da privati con contributi pubblici parziali e/o in natura	Interventi integrati sul piano dei destinatari e delle destinazioni d'uso (mix sociale)
<b>Mercato della Locazione privata ex lege n. 431/98</b>	Promossa da privati con eventuali agevolazioni fiscali ai proprietari	Locazione a canone concordato



## Social housing in Europa

Tabella 31 – Linee di intervento regionali

Linea di intervento	Descrizioni	Specifiche
Edilizia residenziale pubblica sovvenzionata	Tradizionale intervento volto ad aumentare la disponibilità di alloggi per le fasce sociali più deboli (per il biennio luglio 2013-luglio 2015, ad esempio, il limite di reddito annuo complessivo del nucleo familiare è stato stabilito in €. 20.344,92).	Gli interventi - nuova costruzione, acquisizione e/o recupero - prevedono la realizzazione di alloggi con finanziamenti pubblici a totale copertura del costo delle opere. Gli alloggi vengono assegnati in locazione praticando canoni calcolati in base alla condizione economica e al numero dei componenti del nucleo familiare assegnatario.
Edilizia sovvenzionata per mutuo sociale	Possibilità di acquisizione rateale di edifici esistenti, realizzati su aree di proprietà pubblica o acquistati da ATER e Comuni. Riservato a fasce sociali comprese nell'ERP.	L'importo del mutuo, pari al costo di acquisto o di realizzazione, viene rateizzato secondo un piano di ammortamento a rata fissa non superiore al 20% del reddito mensile netto del nucleo familiare e quota intessi coincidente con l'interesse legale. Particolari condizioni, ivi compresa la disoccupazione del beneficiario, comportano la sospensione del pagamento della rata e la corresponsione del solo canone di locazione ERP.
Edilizia agevolata e convenzionata	Intervento realizzato da imprese di costruzione e cooperative di abitazione, destinato alla realizzazione di alloggi in locazione o in proprietà a particolari fasce sociali.	Gli interventi, sia di costruzione di nuove abitazioni, sia di recupero del patrimonio edilizio esistente, accedono a finanziamenti pubblici di diversa entità.
Edilizia residenziale sociale	Insieme di interventi volti ad aumentare la disponibilità di alloggi in affitto a canone sostenibile o a riscatto, destinati alle fasce sociali non in grado di accedere alla locazione nel libero mercato.	Gli interventi possono essere promossi tanto dal settore pubblico, quanto da quello privato e possono avvantaggiarsi di un contributo pubblico (commisurato in considerazione della valenza sociale, ma non determinante). La durata del vincolo di locazione non può essere inferiore a 15 anni e il prezzo di alienazione non può essere superiore al 60% del valore di mercato. In linea generale, al locatario che optasse per il non riscatto, subentra l'ATER del territorio di competenza.
Sostegno all'acquisto e alla locazione	Sostegni finanziari o fondi di garanzia rivolti a nuclei familiari che non possiedono altri immobili nella Regione, che siano impegnati nell'acquisto, nella costruzione o nel recupero della prima casa e che abbiano redditi familiari ISEE superiori a € 40 mila.	Gli interventi si suddividono in: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Fondo di solidarietà per i mutui (rivolto principalmente a individui con reddito annuo ISEE ≤ € 25 mila);</li> <li>&gt; Fondo speciale di garanzia per la casa (rivolto principalmente a nuclei familiari con reddito annuo ISEE ≤ € 25 mila);</li> <li>&gt; Fondo di garanzia (rivolto principalmente a nuclei familiari con reddito annuo ISEE &lt; € 40 mila e che non abbiano garanzie sufficienti per ottenere un mutuo, il cui importo massimo è pari a 15 volte il reddito ISEE calcolato).</li> </ul>





## Social housing in Europa

### > Il caso francese: l'evoluzione delle politiche per la casa in Francia

#### > Anni 50-70: Aides à la pierre

Politiche di tipo keynesiano finalizzate a garantire aiuti finanziari in base al reddito che rappresentavano circa il 60% dei costi degli alloggi

#### > Dopo il 1977: Aides à la personne

Politiche più liberali che sono indirizzate alla persone o forniti tramite agevolazioni finanziarie

#### > Dopo il 2000: Detrazioni fiscali

#### >> Aiuti pubblici attuali

- «Aides à la pierre»: la *Caisse de Dépôts et Consignations* finanziaria i promotori pubblici e privati HLM a tassi ridotti
- «Aides à la personne»: APL *Aide personnalisée au logement*, ALF *Allocation de logement familiale*, ALS *Allocation de logement sociale*
- Detrazioni fiscali in base alle aree geografiche e ai canoni convenzionati





## Social housing in Europa

> Percentuale dello stock: medio-alta circa il 17% dello stock è sociale

**La Loi Solidarité et Renouvellement urbain del 2000 (SRU) obbliga i grandi Comuni a dotarsi almeno del 20% di alloggi sociali**

> Beneficiari: Limiti di reddito, categorie di nuclei e per aree geografiche (Parigi, Ile d France, altri comuni)

> Canoni mensili: très social, social, intermédiaire  
Le detrazioni fiscali sono inversamente proporzionali ai canoni di locazioni (dai 5 ai 15 euro/mq)

> Promotori

- .Promotori privati HLM: ESH (Entreprises sociales pour l'habitat, sociétés anonymes)
- .Promotori pubblici HLM: OPAC (Offices Public d'Aménagement et de Construction)
- .Cooperative

> Politiche anche di accesso alla proprietà: muti a tasso zero con Fondi di garanzia

> Interventi:

Dal 2003 e poi 2005 in particolare importante programma di demolizione e ricostruzione di alloggi

Composition du foyer locataire	Conventionnement très social			Conventionnement social		
	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	12 722 €	12 722 €	11 058 €	23 127 €	23 127 €	20 107 €
2 pers. ne comportant aucune pers. à charge (à l'exclusion des jeunes ménages)	20 740 €	20 740 €	16 112 €	34 565 €	34 565 €	26 851 €
3 pers. ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans pers. à charge	27 186 €	24 929 €	19 374 €	45 311 €	41 550 €	32 291 €
4 pers. ou une pers. seule avec deux pers. à charge	29 757 €	27 373 €	21 558 €	54 098 €	49 769 €	38 982 €
5 pers. ou une pers. seule avec trois pers. à charge	35 399 €	32 407 €	25 223 €	64 365 €	58 917 €	45 858 €
6 pers. ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	39 836 €	36 466 €	28 425 €	72 429 €	66 300 €	51 682 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 4 438 €	+ 4 062 €	+ 3 170 €	+ 8 070 €	+ 7 388 €	+ 5 765 €

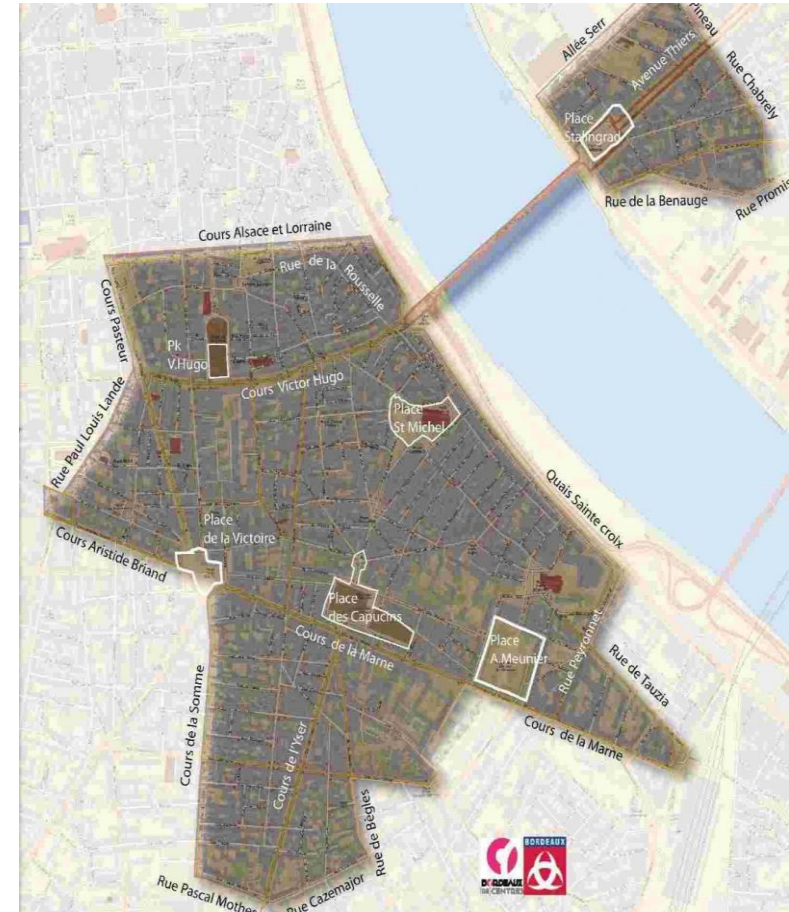


## Progetto Re-centres a Bordeaux

- Rinforzare la presenza e la mixité residenziale potenziando gli alloggi sociali e di libero mercato (30% di alloggi sociali obbligatori) e accesso alla proprietà
- Combattere il disagio abitativo e le condizioni di degrado
- Coniugare le esigenze di abitabilità contemporanea con la conservazione del patrimonio esistente
- Permettere a tutte le fasce sociali di abitare nelle aree centrali della città, evitando fenomeni di gentrification

## Politiche e strumenti

- Progetto urbano coordinato sperimentato in Francia
- Programme Nationale de requalification des quartiers anciens dégradés promossa dalla ANRU





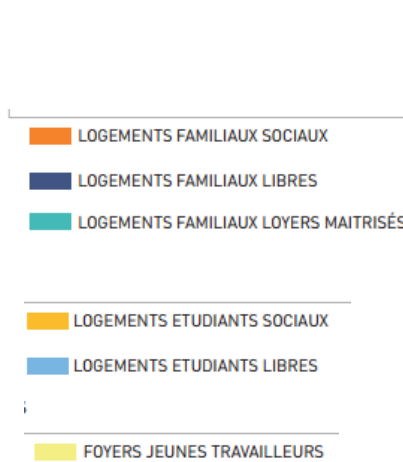
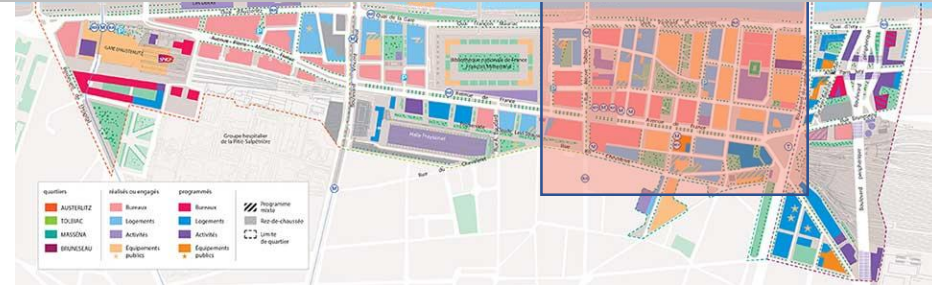
# Social housing in Europa

## Obiettivi

- Rinforzare la presenza e la mixité residenziale potenziando gli alloggi sociali e di libero mercato (30% di alloggi sociali obbligatori) e accesso alla proprietà
- Modello insediativo che esprime alta densità urbana e reinterpretazione delle valenze paesaggistiche negli spazi aperti pubblici e privati della città: « isolato aperto »
- Coniugare le esigenze di abitabilità contemporanea con la conservazione del patrimonio esistente di archeologia industriale (edificio dei Grands Moulins e della Halle aux farines)
- Permettere a tutte le fasce sociali di abitare nelle aree centrali della città, accessibili e compatte
- Sviluppare un mix funzionale pubblico e privato (università, commercio, residenze universitarie e libere, direzionale)

## Politiche e strumenti

- Progetto urbano coordinato sperimentato in Francia
- Société d'Economie Mixte SEMAPA







## > input dal quadro di riferimento europeo

### Sfide sociali:

- Intercettare nuovi bisogni abitativi legati alla mobilità lavorativa e di studio e all'incertezza dei legami familiari
- Incentivare la costruzione di nuovi nuclei familiari
- Garantire e supportare le condizioni di precarietà lavorativa

**Sostenibilità sociale: Social housing come modello di abitazione smart e flessibile**

### Sfide economiche:

- Tutelare le fasce più disagiate e la crescente immigrazione
- Abbattere i costi di acquisizione delle aree
- Abbattere i costi di finanziamento
- Abbattere i costi di costruzione
- Abbattere i costi di gestione

**Sostenibilità economica: Mirare a tutelare le fasce deboli e abbattere costi di realizzazione e gestione**

### Sfide urbane:

- Conseguire mixité e coesione e diminuire la dispersione urbana
- Recuperare il patrimonio degradato o dismesso
- Migliorare la qualità dell'edilizia e dell'ambiente urbano

**Qualità urbana e ambientale: Affrontare il degrado e il disagio con politiche e strumenti integrati a partire da obiettivi complessi**