

Anna Maria Pozzo, Architetto, Federcasa

pozzoanna@libero.it

Abstract. Le conseguenze sul piano sociale della crisi economica stanno portando una serie di cambiamenti nei modi di vivere ed abitare. Alcune di queste trasformazioni sono destinate a diventare strutturali e a incidere sul modo di progettare le abitazioni, per tenere in considerazione nuovi modelli abitativi, diversità culturali, i nomadismi legati alla mobilità lavorativa, l'invecchiamento della popolazione. L'offerta di alloggio sociale deve adeguarsi a queste trasformazioni della società e rispondere alla sfida ampliando i servizi a disposizione dei residenti, in un nuovo quadro di relazioni fra settore pubblico e privato. Agli operatori pubblici si aggiungono nuovi soggetti come le fondazioni, mentre si tentano nuove forme di supporto all'iniziativa privata che si adegui a coprire una parte del fabbisogno dei ceti medi, resi più fragili dalla crisi.

Parole chiave: Alloggio sociale, Crisi economica, Società, Operatori, Servizi sociali

Crisi economica/crisi sociale: effetti contingenti e cambiamenti strutturali

Effetti della crisi economica sulla domanda

La fine del primo decennio del duemila ha segnato per i paesi industrializzati del blocco ovest, Europa ed America del Nord, un punto di svolta nello sviluppo mettendo in luce tutte le contraddizioni di una crescita basata sull'esasperazione dei consumi e di un'economia separata dalla ricchezza reale. La bolla finanziaria e quella immobiliare sono esplose portando con sé tutta una serie di false certezze come la sicurezza del posto di lavoro e della proprietà della casa. Le prospettive di crescita dei valori immobiliari e di sviluppo sono crollate colpendo soprattutto i ceti medi, e coloro che avevano affrontato gli investimenti attingendo a prestiti da rimborsare con i guadagni futuri. In questo quadro, che ha colpito in generale tutti i paesi, sono i paesi che hanno maggiormente investito nell'immobiliare con il risparmio privato, in particolare per l'acquisto della prima casa, quelli che hanno sofferto più pesantemente gli effetti della crisi. Se leggiamo i dati dei vari paesi europei, vediamo che

quelli con il maggior tasso di proprietari della prima casa (Grecia, Spagna, Portogallo ed Italia) sono proprio i paesi che soffrono maggiormente gli effetti dell'indebitamento delle famiglie, che si somma all'elevato tasso di indebitamento pubblico. In Italia la crisi, già in atto da qualche tempo, ha portato, nel periodo dal 2000 al 2010 una riduzione del risparmio familiare del 3 per cento e degli investimenti dell'1,2 per cento¹. Le persone a rischio di povertà sono aumentate raggiungendo il 18,8 per cento nel 2008². Nel 2011 il 27,7 per cento delle famiglie italiane è indebitato, per un ammontare medio di 43.792 euro e l'11,4 per cento dei nuclei deve rimborsare prestiti per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili³. Questi dati si aggiungono al parziale blocco del settore finanziario che ha contribuito anche a ridurre la quota di compravendite nel settore immobiliare. Un'indagine della Banca d'Italia ha costatato che fra i motivi della riduzione degli acquisti di casa uno dei più importanti è la difficoltà nell'accesso al mutuo (61%); questo nonostante il calo dei prezzi sia costante con valori del 10 per cento annuo⁴. Negli ultimi dieci anni si assiste anche all'aumento del numero di annualità di reddito necessarie alle famiglie in affitto per l'acquisto di un'abitazione, passato da 6 nel 2000 a 10,5 nel 2010⁵. Nonostante la diminuzione dei prezzi, il miraggio di acquistare una casa si fa quindi sempre più lontano per le famiglie che ancora non la possiedono. Dal 2006 al 2009 il mercato delle compravendite ha registrato un calo complessivo del 30 per cento. Calo che pareva essersi parzialmente arrestato nel 2010-2011, ma ultimamente non si intravedono segnali di ripresa: nei primi tre mesi del 2012, le compravendite di abitazioni sono diminuite del 19,6 per cento rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso⁶, un vero e proprio crollo che si spiega con l'accumularsi degli effetti di cui abbiamo parlato prima, cui si aggiunge l'effetto psicologico del carico fiscale accresciuto in parti-

Social Housing in times of crisis

Abstract: The consequences of the economic crisis on a social level are bringing about a series of changes in how we live and reside. Some of these transformations are destined to become structural and affect how housing is designed, to take into consideration new housing models, cultural diversity, nomadism linked to working mobility, and the ageing of the population. The provision of social housing must adapt to these transformations in society and respond to the challenge by expanding the services available to residents, in a new framework of relations between the public and private sectors. Public operators are joined by new parties such as foundations while attempting new forms of support for the private initiative, which adapts to cover a part of the requirement of the middle classes made more fragile by the crisis.

Keywords: Social housing, Economic crisis, Operators, Social services

Economic crisis/social crisis: contingent effects and structural changes *The effects of the economic crisis on demand*

For the industrialized countries of the western bloc, Europe and North America, the end of the first decade of the twenty-first century marked a turning point in development, highlighting all the contradictions of growth based on the exasperation of consumption and an economy separated from the real wealth. The financial and real estate bubbles exploded, bringing with them a whole series of false certainties such as job security and home ownership. The growth prospects of real estate and development values collapsed primarily affecting the middle classes and those who had made investments by drawing on loans to be repaid with future earnings. In this framework, which affected all countries in gene-

ral, the countries that made the greatest investments in real estate with private savings, in particular for the purchase of a first home, have suffered the most from the effects of the crisis. If we examine the data of the various European countries, we see that those with the greatest rate of first home owners (Greece, Spain, Portugal and Italy) are those that suffer the most from the effects of household debt, which adds to the high level of public debt. In Italy the crisis, which had already been felt for some time, led to a reduction in household spending of 3% and in investments of 1.2% between 2000 and 2010¹. Those at risk of poverty have increased reaching 18.8% in 2008². In 2011, 27.7% of Italian families were in debt to the average tune of around 43,792 euros and 11.4% of households must repay loans for the purchase or renovation of a property³.

colare sulla prima casa a causa dell'IMU. In parallelo si nota però una tendenza alla diminuzione dei prezzi dell'affitto e un aumento dell'offerta, per la prima volta dopo molti anni. Eppure il settore dell'affitto privato sta sempre più soffrendo del fenomeno della morosità a causa della crescente insostenibilità del costo della casa nel suo complesso (canone di affitto più spese per l'energia): dei 65.489 sfratti emessi nel 2010, l'84 per cento è a causa della morosità⁷. Il patrimonio pubblico a sua volta svolge un ruolo di calmieratore sempre più limitato, a seguito del processo di vendita che ne ha ridotta la consistenza, portando il numero degli alloggi pubblici sotto i 900.000, a fronte di circa 600.000 domande in attesa. Dal punto di vista sociale l'impatto della crisi sulle famiglie colpisce attraverso la precarietà del posto di lavoro che comporta spesso e in particolare per i giovani un'esigenza di mobilità maggiore che nel passato: non siamo più di fronte alle migrazioni interne verso le aree industrializzate del paese, ma ugualmente le aree più depresse perdono la forza lavoro giovane che cerca maggiori prospettive altrove, non solo in Italia ma all'estero. D'altra parte, fenomeno tipico dei paesi del sud, si allunga la permanenza dei giovani in famiglia. I dati dell'Istat lo confermano: tra i 20 e i 24 anni l'86 per cento vive con i genitori, il che si spiega normalmente con la durata degli studi, ma tra i 30 e i 34 anni ancora il 30 per cento non ha lasciato la famiglia e per il 46 per cento di questi la ragione è legata a problemi economici o precarietà della condizione lavorativa. La presenza degli immigrati ha avuto nell'ultimo decennio un ruolo rilevante e crescente nel mercato immobiliare, tanto che a fine 2009, secondo Scenari Immobiliari, circa il 20 per cento degli immigrati aveva acquistato un'abitazione. Fenomeno interessante in quanto andava a coprire la fascia di offerta più povera, quella delle abitazioni nei centri storici degradati o nelle periferie, degli alloggi

sotto standard o da riqualificare, che difficilmente avrebbero trovato un compratore italiano. Ma già dal 2010 si registra un calo di questo segmento di domanda. La crisi dei mutui ha, infatti, colpito soprattutto gli immigrati, che hanno maggiori difficoltà a trovare lavori stabili, comportando fin dalla fine del 2009 una contrazione degli acquisti.

Cambiamenti strutturali

Il quadro della crisi immobiliare e sociale che abbiamo brevemente descritto non si limiterà a variare le nostre abitudini di consumo e il nostro atteggiamento rispetto all'abitazione in modo temporaneo, ma sicuramente porterà dei cambiamenti strutturali destinati a consolidarsi nel medio-lungo periodo. In particolare occorrerà sciogliere due dicotomie che la crisi ha portato in evidenza e tener presente alcune variazioni ormai consolidate cui il mercato dell'offerta di alloggi deve adeguarsi.

Dicotomia 1. Ritorno all'affitto/casa come sicurezza per la vecchiaia
La maggior esigenza di mobilità e la precarietà lavorativa, che si prospettano in aumento nel futuro, porteranno a riconsiderare la scelta della casa in proprietà, da parte delle famiglie, in particolare di quelle di nuova formazione. Da parte dell'offerta, la difficoltà di vendita degli alloggi e l'inasprimento della fiscalità porteranno ad aumentare l'offerta in affitto e a ridurre i prezzi, in linea con la tendenza che si sta configurando in questi ultimi due anni. E ancora: la competitività territoriale per attrarre gli investimenti industriali che stanno già spostandosi all'estero si baserà anche sull'offerta di alloggi a basso costo per i lavoratori (una contropartita alle minori garanzie e protezioni dei contratti di lavoro). Un ritorno sotto nuove forme ai metodi della prima era industriale che portarono alla creazione dei cosiddetti 'villaggi

This data adds to the partial paralysis of the financial sector which also contributed to fewer sales in the real estate sector. A survey by the Bank of Italy revealed that one of the most significant reasons for the reduction in home purchasing was the difficulty of getting a mortgage (61%); this despite the fact that the drop in prices is consistent with values of 10 per cent per annum⁴. In the last decade there has also been an increase in the number of years income necessary for families who are renting to purchase a house, which went from 6 in 2000 to 10.5 in 2010⁵. Despite the reduction in prices, the dream of purchasing a house has become increasingly remote for families that do not yet own one. From 2006 to 2009 the sales market recorded an overall drop of 30 per cent. A drop that seemed to have come to a partial halt in 2010-2011, but there

have been no signs of recovery lately: in the first three months of 2012 house sales dropped by 19.6 per cent compared to the same period of the previous year⁶, a real collapse that can be explained by the accumulation of the effects mentioned above, added to which is the psychological effect of the tax burden that has increased in particular on first homes due to IMU (municipal property tax). In parallel, however, a trend has been noted in the reduction of rental prices and an increase in supply, for the first time in many years. Yet the private rental sector is still suffering from the phenomenon of payment arrears due to the growing unsustainability of the overall cost of a home (rental fee plus energy costs): of the 65,489 evictions ordered in 2010, 84% were due to payment arrears⁷. Public assets in turn perform an increasingly limited price-control

role following the sales process which has reduced their number, bringing the number of public housing units to fewer than 900,000 with respect to around 600,000 pending applications. From the social point of view the impact of the crisis on families comes in the form of job insecurity which often leads, particularly for young people, to a need for greater mobility than in the past: we are no longer facing internal migration to the industrialized areas of the country, but all the same the most depressed areas lose the young work force which goes in search of better prospects elsewhere, not only in Italy but also abroad. On the other hand, a typical phenomenon in southern towns, young people stay in their family homes for longer. Istat (Italian National Institute for Statistics) data confirms this: 86% of people between 20 and 24 years old

live with their parents, which is usually explained by the duration of their studies, but 30% of 30-34 year-olds have still not left the family home and for 46% of them the reason is linked to financial problems or job insecurity. In the last decade the presence of immigrants has had a significant and increasing role in the real estate market, so much so that at the end of 2009, according to Scenari Immobiliari, an independent research institute, around 20% of immigrants had purchased a home. An interesting phenomenon insofar as it covered the poorest range of offers, namely housing in degraded historic centres or suburbs, sub-standard housing or housing requiring redevelopment, for which it would have been hard to find an Italian buyer. But a drop in this segment of demand had already been recorded in 2010. The loans crisis, in

operai. Ma gli stessi fenomeni di precarietà e la minore protezione del trattamento della pensione, che per molti giovani diventa un miraggio sempre più lontano, portano a riconsiderare la scelta dell'abitazione in proprietà, che, se pure non più così vantaggiosa come investimento, rimane comunque una garanzia per la vecchiaia, attraverso le possibilità di vendita della nuda proprietà o simili possibilità, che ne fanno quasi un sostitutivo di un fondo pensionistico. È difficile ipotizzare quale opzione prevarrà in questa dicotomia, anche perché si devono fare i conti con la 'cultura del mattone' radicata nel nostro paese. E quindi occorrerà forse sperimentare soluzioni intermedie fra la proprietà e l'affitto, consentendo alle famiglie di capitalizzare una parte dello sforzo economico legato alla fruizione della casa. Senza inventare l'acqua calda esistono già vari tentativi ed esempi di vendita 'per carature', di affitto con patto di futura vendita, di cooperativa indivisa ecc. che forse possono risolvere questo dilemma.

Dicotomia 2: Mobilità della residenza/flessibilità degli spazi

Ecco altre due tendenze che si confrontano. Fino a ieri si tendeva ad acquistare un alloggio per la vita, che tenesse conto quindi dell'evoluzione del nucleo familiare nel tempo e del variare delle esigenze degli abitanti, in particolare dell'invecchiamento o delle possibilità di lavoro a casa. Ciò, sia in conseguenza della tendenza alla stabilizzazione nel 'posto fisso', che degli ostacoli alla compravendita immobiliare, forse più che altro psicologici, ma oggi ancor più presenti a causa della stratificazione di normative dell'ultimo periodo che richiedono un continuo adeguamento della documentazione relativa agli immobili. La scarsità di risorse dei nuclei di nuova formazione, la precarietà e la mobilità lavorativa porteranno sicuramente a prendere in considerazione l'ipotesi di frequenti cambiamenti di casa, in una prospettiva di crescita progressiva

commisurata con il variare delle esigenze familiari e con l'aumento sperato delle risorse disponibili. Quindi, dopo anni di ricerca architettonica sulla flessibilità degli alloggi, saremo forse indotti a riconsiderare questo requisito e a pensare piuttosto a offrire soluzioni abitative diversificate che rispondano a diverse esigenze. Solo per citare alcuni esempi, abbiamo pensato al diffondersi di nuovi modi di vita fra gli anziani? La volontà di mantenere la propria autonomia abitativa spinge gli anziani a forme di convivenza che però sono spesso ostacolate dalla distribuzione standard degli appartamenti: pensiamo alla convivenza di due persone sole, non legate da vincoli familiari ma dalla volontà di aiutarsi reciprocamente e vincere la solitudine; oppure alla convivenza forzata fra anziano e badante. La dimensione degli alloggi e la loro organizzazione spesso priva queste persone di un minimo di privacy, quando sarebbe facile ipotizzare nelle stesse superfici spazi indipendenti se pure interconnessi. A queste esigenze esistono già alcune risposte sperimentali come i primi esempi di *cohousing*, oppure organizzazioni che offrono dispositivi di sorveglianza e primo soccorso per la sicurezza degli anziani soli. Un altro fenomeno, nuovo per l'Italia, ma molto studiato in altri paesi come Francia e Inghilterra, che hanno dato risposte radicalmente diverse, è la convivenza di modelli culturali diversi a seguito della crescita dell'immigrazione da paesi extraeuropei. L'Inghilterra ha risposto fornendo soluzioni abitative specifiche per le varie etnie e favorendo il raggruppamento delle stesse nel territorio, mentre la Francia ha praticato una politica d'integrazione forzata, imponendo anche i propri modelli abitativi. L'Italia non ha espresso una propria linea a livello nazionale, delegando di fatto queste politiche al livello locale. La conseguenza è che i nuovi abitanti si sono insediati nelle parti 'mollì' del territorio urbano e periurbano accettando condizioni di vita inaccettabili per

fact, has primarily hit immigrants, who have greater difficulty in finding stable jobs, resulting in a drop in purchases since the end of 2009.

Structural changes

The framework of the real estate and social crises that we have briefly described will not limit itself to temporarily altering our consumption habits and attitude to housing, but it will certainly lead to structural changes that will become established over the medium- to long-term. In particular it will be necessary to break down two dichotomies highlighted by the crisis and bear in mind some now consolidated changes with which the housing supply market must comply.

Dichotomy 1. A return to renting/the house as security for old age. Job insecurity and the greater need for mobility, which are expected to increase in the

future, will lead families to reconsider the choice of house ownership, in particular those that are newly formed. With respect to supply, the difficulty of selling houses and higher taxation will lead to an increase in the supply of rental properties and a reduction in prices, in line with the trend that has been seen over the last two years. Furthermore, territorial competitiveness to attract industrial investments that are already moving abroad will also be based on the supply of low cost housing for workers (compensation for the lower guarantees and protections of employment contracts). A return under new forms to the methods of the first industrial era that led to the creation of the so-called 'workers villages'. But the same phenomena of insecurity and the lower level of protection for pensions, which for many young people has become an increasingly distant dream, lead to a reconside-

ration of the choice of home ownership which, although no longer so beneficial as an investment, in any case is still a guarantee for old age through the possibility of selling the residual life estate or similar opportunities, which almost makes it a substitute for a pension fund. It is difficult to guess which option will prevail in this dichotomy, also because we must contend with the 'brick culture' rooted in Italy. Therefore perhaps it will be necessary to experiment with intermediate solutions between ownership and rent, allowing the family to capitalize on part of the economic effort linked to the use of the house. Without inventing hot water, there are already various attempts and examples of the sale of 'partnership shares', rent with the agreement of future sale, indivisible cooperatives etc. which may perhaps resolve this dilemma.

Dichotomy 2: Mobility of the residence/

flexibility of the spaces. Here are another two trends that can be compared. Until very recently people tended to purchase a house for life, which took into account the evolution of the family unit over time and the changing requirements of the inhabitants, in particular ageing or the possibilities of working from home. This was both as a consequence of the trend towards stabilization in a 'fixed place' and the obstacles to purchasing real estate, perhaps psychological more than anything, but still increasingly present today due to the stratification of recent legislation that requires the continuous updating of documentation relating to the property. The lack of resources of newly formed family units, job insecurity and mobility will certainly lead people to consider the idea of moving house often, in an outlook of progressive growth proportionate to changing family requirements and the

la nostra cultura, sia sul piano delle condizioni igieniche che del sovraffollamento. Convieni continuare a chiudere gli occhi davanti a questi fenomeni fino a quando non esplodono creando fortini dei traffici illegali (come il tristemente noto caso di Via Anelli a Padova) perché nella nostra società il degrado fisico presto si trasforma in degrado sociale? Oppure non conviene affrontare la questione, anche a costo di modificare una parte dei nostri criteri di abitabilità consolidati? O a costo di rinunciare a una parte delle nostre iper-garantiste norme di sicurezza che, per esserlo troppo, poi vengono spesso disattese? Anche questa è una pista di riflessione, che non vuole invitare a costruire case di serie A e di serie B, ma piuttosto a costruire un percorso d'integrazione graduale guidato dal pubblico e non lasciato alla speculazione privata. Un cambiamento aggiuntivo che ha accompagnato la crisi e che si diffonde proprio a partire da considerazioni economiche è l'attenzione crescente alla sostenibilità ambientale, in particolare al risparmio di energia, che sta inducendo gli utenti a valutare attentamente i costi di gestione dell'abitazione al momento della scelta. Tutti questi cambiamenti sono destinati a influire in sempre maggior grado sul mercato delle abitazioni e cambieranno il modo di progettare e di costruire la città nel futuro.

Come cambia il ruolo del settore pubblico e di quello privato

Crisi del settore pubblico: crisi economica e crisi di ruolo

In questo quadro di cambiamento e di riduzione delle risorse, cambia anche il ruolo svolto dal settore pubblico, sia perché la contrazione della spesa rende impossibile assicurare con fondi pubblici i servizi essenziali, fra cui la casa, sia perché si assiste

a un cambiamento importante nel modello di welfare. I servizi non sono più gestiti direttamente dal settore pubblico, ma in ogni campo si assiste a una crescita del settore privato. Le Amministrazioni locali devono dunque recuperare un ruolo d'indirizzo e di controllo, oltre a trovare le necessarie forme di compensazione del servizio svolto dal settore privato. Compensazione che, nel caso dell'edilizia sociale, trova varie forme: dalla leva urbanistica, all'agevolazione fiscale, fino a contropartite in denaro. I tagli al bilancio degli ultimi anni hanno toccato particolarmente gli enti locali, e questo fatto ha aggravato un conflitto istituzionale in atto fin dal 1998, periodo di avvio effettivo del decentramento amministrativo. In particolare la delega alle Regioni della competenza sulla casa ha comportato la difficoltà di trovare un equilibrio nei ruoli fra Stato, che conserva ancora una funzione di sussidiarietà, dovendo assicurare un livello minimo di servizio su tutto il territorio, e le Regioni, che devono rispondere alla domanda dei propri cittadini. La conflittualità che si è creata ha spesso complicato la messa in atto dei programmi nazionali, come i Contratti di Quartiere, ad esempio, protraendone nel tempo la fase di avvio e di conclusione. Un analogo problema si pone anche nei confronti dell'Unione europea, non competente sulle politiche nazionali della casa, ma che, di fatto, le condiziona attraverso politiche trasversali, come quelle sui Servizi Sociali di Interesse Generale (SSIEG) e sugli Aiuti di Stato. Poiché l'edilizia residenziale pubblica e sociale è parte di un settore industriale importante, occorre portare attenzione a non perturbare attraverso le politiche di assistenza ai più deboli il regolare andamento del mercato. Quindi s'impongono dei criteri di riferimento europei e delle Definizioni europee dei SSIEG, che consentano di esonerare l'intervento pubblico dalle procedure di verifica della compatibilità col mercato e

desired increase in available resources. Therefore, after years of architectural research on the flexibility of housing, we will perhaps be forced to reconsider this requirement and rather think of offering diversified housing solutions that meet different requirements. Just to mention a few examples, have we considered propagating new ways of living among the elderly? The wish to maintain their housing independence drives old people to forms of cohabiting that are often hampered by the standard distribution of apartments: think about the cohabitation of two single people who are not linked by family ties but rather the desire to help one another and conquer loneliness; or forced cohabitation between an elderly person and a carer. The size of the accommodations and their layout often deprives these people of a certain amount of privacy, when it would be easy to

imagine independent areas in the same space even if they were interconnected. There are already some experimental answers to these requirements, such as the first examples of *co-housing*, or organizations that offer surveillance and first aid devices for elderly people who are alone. Another phenomenon, new for Italy but widely studied in other countries such as France and England, which have provided radically different answers, is the coexistence of different cultural models following the increase in immigration from countries outside Europe. England responded by providing specific housing solutions for the various ethnic groups and encouraging their grouping in the same region, while France implemented a forced integration policy, even imposing its own housing models. Italy has not stated its position at national level, delegating these policies to local level. The result

is that the new inhabitants have settled in the 'soft' parts of the urban and peri-urban territory, accepting living conditions that would be unacceptable to our culture, both in terms of the hygiene conditions and overcrowding. Is it advisable to continue to turn a blind eye to these phenomena until they explode creating fortresses of illegal traffic (like the sadly well-known case of Via Anelli in Padua), as in our society physical degradation soon turns into social degradation, or is it worth addressing the issue, even at the cost of altering a part of our consolidated criteria for habitability? Or renouncing a part of our hyper-guaranteed safety regulations which, despite being too much, are then often disregarded? This is also a path for reflection, which is not an invitation to build series A and series B houses, but rather to construct a path of gradual integration guided by the pu-

blic and not left to private speculation. An additional change that has accompanied the crisis and is spreading precisely from economic considerations is the growing attention to environmental sustainability, and in particular energy saving, which is causing users to carefully evaluate the costs of managing a property while choosing it. All these changes will have an increasing influence on the housing market and will change the way the city of the future is designed and constructed.

How the role of the public sector and that of the private sector changes

The crisis of the public sector: economic crisis and a crisis of role

In this framework of changes and reduced resources, the role played by the public sector also changes, both because the contraction in spending makes it impossible to use public funds to

i conseguenti controlli, che possono portare a dichiarare, come è già accaduto nel caso dell'Olanda, inammissibili delle definizioni troppo ampie o che vedano nell'alloggio sociale un elemento di calmiera del mercato privato (caso che si è verificato anche in Svezia). Rispetto a queste evoluzioni la situazione italiana presenta seri fattori di rischio, perché la fine delle risorse ex Gescal e le restrizioni dei bilanci regionali hanno messo definitivamente in crisi il sistema pubblico consolidato che, rivolgendosi esclusivamente ai più deboli e agendo in un circuito locale chiuso, non comportava rischi d'impatto sul mercato privato. Regioni e Stato hanno dunque dovuto sperimentare soluzioni diverse, in grado di attrarre capitali privati nel settore dell'edilizia sociale, che, a seguito della crisi e della nascita dei nuovi poveri e a rischio di povertà, assumeva un ruolo diverso. Infatti, oggi si deve offrire risposta non più solo agli 'assolutamente esclusi dal mercato', ma anche a nuove categorie di bisogno, legate ai fenomeni che abbiamo descritto sopra: il bisogno di mobilità, l'integrazione razziale, la necessità di consentire il formarsi di nuovi nuclei familiari autonomi. Quindi un alloggio sociale che riempie le mancanze di offerta accessibile del mercato privato, in particolare per quanto riguarda il mercato dell'affitto e della residenza temporanea. Nel frattempo il settore dell'edilizia pubblica è fortemente ridotto in termini quantitativi dal fenomeno delle vendite che hanno portato a vendere dal 1994 a oggi circa 200.000 alloggi, riducendo l'offerta gestita dalle Aziende Casa di oltre 50.000 unità (da 800.000 a 750.000 alloggi) e in ugual misura riducendo gli alloggi gestiti direttamente dai comuni. D'altra parte anche l'impatto dell'aiuto pubblico alle famiglie in affitto privato, che forniva un contributo a circa il 12 per cento delle famiglie in affitto, si è fortemente ridimensionato in quanto, a fronte di una domanda aumentata, l'aiuto, dai 300 milioni di euro iniziali, è

sceso a zero nel 2012. Eppure la scarsa offerta di alloggi pubblici, che fornisce annualmente circa 6.000 nuovi alloggi e circa 10.000 alloggi di risulta a fronte di 600.000 domande in attesa, è la sola risposta concreta alle situazioni di bisogno, in quanto le soluzioni sperimentali che si stanno ipotizzando non riescono a fornire che poche centinaia di alloggi. Nonostante il forte ridimensionamento del ruolo degli operatori tradizionali, sarà difficile nel futuro uscire totalmente dal sistema assistenzialistico pubblico, ma si dovrà piuttosto lavorare per trovare delle forme di collaborazione e d'integrazione fra operatori di settori diversi, anche a partire dalle esperienze che già si stanno profilando. Il settore dell'edilizia sociale, a causa della sua dimensione e del tipo di attività, ha potenzialmente un impatto enorme sulla possibilità di combinare obiettivi sociali, economici e ambientali. Gli organismi pubblici dell'edilizia sociale sono sostanzialmente delle organizzazioni ibride, che associano la costruzione e gestione dell'edilizia come un affare economico con obiettivi sociali di sostenere le famiglie, rafforzare le comunità e compensare gli svantaggi sociali. Essi partecipano inoltre alla promozione dello sviluppo urbano sostenibile e alla sua gestione. Il settore dell'edilizia sociale è messo perciò idealmente all'incrocio di affari e attività pubbliche per trasferire l'innovazione e le buone pratiche in entrambe le direzioni, verso l'impresa privata e verso i servizi pubblici. Alcune ricerche promosse dal *Cecodhas Housing Europe* e dai suoi associati di vari paesi europei hanno costatato che gli operatori dell'alloggio sociale compiono molte attività che vanno oltre i compiti tradizionali di provvedere edilizia sociale e vi associano servizi, come sviluppo di comunità e generazione di impiego, formazione e progetti per la gioventù⁸. Questi processi di diversificazione testimoniano la crescente consapevolezza che la qualità della casa va oltre la qualità dell'alloggio in sé, che alcune

ensure the basic services, including the house, and because there is a significant change to the welfare model. Services are no longer managed directly by the public sector, but in each area there is an increase in the private sector. Local administrations must therefore regain a policy and control role, as well as find the necessary forms to compensate for the service performed by the private sector. Compensation which, in the case of social housing, comes in various forms: from town planning leverage to fiscal benefits and compensatory measures in money. Cuts to the budget in recent years have affected local authorities in particular, and this has led to the worsening of an institutional conflict that has been going on since 1998, the period when administrative decentralization actually started. In particular the delegation of powers on housing to the Regional Governments has led

to the difficulty in finding a balance in the roles between the State, which still has a function of subsidiarity, having to ensure a minimum level of services throughout the territory, and the Regional Governments, which must meet the demand of their citizens. The conflict that has arisen has often complicated the implementation of national programmes, such as the District Contracts, for example, effectively prolonging the starting and finishing phases. A similar problem arises in relation to the European Union, which has no say in national housing policies, but which, de facto, influences them through transverse policies, such as those on Social Services of General Interest (SSIEG) and State Aid. As public and social housing is part of an important industrial sector, it is necessary to pay attention not to disrupt smooth market performance through policies of provi-

ding assistance to the most vulnerable. So the European reference criteria and European definitions of the SSIEG are imposed, which make it possible to exempt public intervention from procedures to verify compatibility with the market and the consequent controls, which can lead, as has already occurred in Holland, to definitions that are too broad or that see social housing as a way to control prices on the private market (which also happened in Sweden) being declared inadmissible. With respect to these developments the Italian situation presents serious risk factors, as the end of the ex Gescal resources and constraints on regional budgets have definitively led to a crisis in the consolidated public system which, addressing only the most vulnerable and acting in a closed local circuit, did not involve impact risks on the private market. Regional Governments and the State

therefore had to experiment with different solutions capable of attracting private capital in the social housing sector, which, as a result of the crisis and the birth of the new poor at risk of poverty, took on a different role. In fact, today it is necessary to offer an answer not only to those 'absolutely excluded from the market', but also to new categories of needs linked to the phenomena that we have described above: the need for mobility, racial integration, and the need to make it possible to form new independent family units. Thus social housing that fills the lack of affordable offers on the private market, in particular as regards the rental and temporary accommodation markets. At the same time the public housing sector is greatly reduced in quantitative terms by the sales phenomenon which has led to the sale from 1994 until today of around 200,000 accommodations, reducing the

persone hanno bisogno di più che di una casa o che possono rappresentare una risposta commerciale a nuovi mercati. Il compito dei gestori sociali oggi deve arricchirsi di nuove competenze, che comprendono quelle di sostegno e mediazione sociale, per evitare la formazione di nuovi e più gravi fenomeni di segregazione e di tensione sul territorio. Ecco alcuni esempi delle attività degli operatori dell'edilizia sociale a proposito di tre settori specifici.

– Economico (economia e lavoro). Alcune strategie possono mirare a sviluppare le dimensioni interna ed esterna della sostenibilità economica, che considera per esempio l'uso e la valorizzazione del patrimonio immobiliare, l'innovazione per mantenere il vantaggio competitivo e la valorizzazione a lungo termine dei beni, la generazione di lavoro locale attraverso politiche di appalto e strategie di assunzione del personale (DELPHIS, 2008);

– Sociale (investimento sociale, coesione sociale e sostenibilità sociale). Fornire una buona qualità edilizia ed economica è una conseguenza della sostenibilità sociale importante di per sé, ma gli operatori sociali spesso assumono un ruolo più largo riguardo alla società e ai benefici per la comunità. In questo campo la missione parte dal fornire una casa di buona qualità, economica e accessibile e arriva a impegnarsi per l'inclusione sociale e il contrasto alla disoccupazione, i servizi di vicinato, l'istruzione, la sicurezza e la coesione e infine i servizi per invecchiamento, uguaglianza di genere ed etnica;

– Ambiente (sostenibilità ambientale). Un'altra evoluzione importante riguarda la questione della sostenibilità ambientale, che, per l'alloggio sociale, è anche presupposto per una migliore sostenibilità economica delle case che vengono offerte alle persone a basso reddito. La casa è al centro dell'agenda della sostenibilità ambientale, attraverso lo sviluppo di tecnologie di costruzione appropriate

supply managed by the Housing Agencies by over 50,000 units (from 800,000 to 750,000 accommodations) and in equal measure reducing the accommodations managed directly by the municipalities. On the other hand the impact of public aid to families in private rental properties, which provided a contribution to around 12 per cent of families that rented, has also been greatly scaled down insofar as aid, faced with increased demand, has reduced from an initial 300 million euros down to zero in 2012. Yet the scarce supply of public housing, which annually provides around 6,000 new accommodations and around 10,000 existing accommodations with respect to 600,000 pending applications, is the only concrete response to situations of need, insofar as the experimental solutions that are being hypothesized cannot provide more than a few hundred housing

units. Despite the large scaling down of the role of traditional operators, it will be difficult in the future to completely leave the public assistance system, but rather we should work towards finding forms of collaboration and integration between operators from different sectors, also starting with the experiences that are already being outlined. The social housing sector, due to its size and activity type, has a potentially huge impact on the possibility of combining social, economic and environmental objectives. Social housing public bodies are essentially hybrid organizations that associate the construction and management of a building as an economic affair with the social objectives of supporting families, strengthening the community and offsetting social disadvantages. They also participate in the promotion of sustainable urban development and its management. The

e lo sviluppo dei prodotti 'verdi', che si declinano attraverso interventi di costruzione biocompatibili, misure per migliorare le prestazioni ambientali dello stock esistente, l'uso di energie rinnovabili. L'esigenza di sviluppare il potenziale di risparmio (di energia, di emissioni inquinanti ed economico) insito nel patrimonio di edilizia sociale ha spinto molti enti a creare modelli organizzativi (interni o attraverso società di scopo) che consentono di diventare anche erogatori di servizi energetici per i residenti ed in alcuni casi produttori di energia (fotovoltaico, cogenerazione, ecc).

Nascita di nuovi soggetti semi privati

Al soggetto pubblico, che come abbiamo visto si sta evolvendo verso nuovi ruoli, si affianca oggi una serie di nuovi soggetti, che rappresentano il cosiddetto 'terzo settore'. Principalmente rappresentati dalle Fondazioni bancarie, che hanno come nuova missione investimenti nel settore dell'alloggio sociale, questi soggetti dovrebbero contribuire alla costruzione di un patrimonio privato principalmente in affitto, in gran parte a prezzi inferiori a quelli di mercato. Lo strumento principale di questo intervento sono i cosiddetti 'Fondi immobiliari per l'Housing sociale', cui, attraverso i dispositivi del Piano per l'edilizia abitativa promosso dall'art. 11 del D.L. 112 del 2008, concorre anche lo Stato attraverso la Cassa Depositi e Prestiti. Si tratta di un progetto importante perché, per la prima volta dopo trent'anni di oblio, si torna a parlare di politiche per l'affitto, tentando quindi di invertire la tendenza alla crescita di proprietari dell'abitazione che stava paralizzando il paese. Ma sarà vero? Con una prima analisi dei progetti che stanno avviandosi, ci si rende conto che l'obiettivo di una quota di alloggi in affitto calmierato ha un costo, che rischia di vanificarlo su vari piani. Il primo 'costo' è quello delle aree

social housing sector is therefore ideally placed at the crossroads of business and public activities to transfer innovation and good practices in both directions – towards the private enterprise and towards public services. Some research promoted by *Cecodhas Housing Europe* and its associates from various European countries has found that social housing operators perform many activities that go beyond the traditional duties of providing social housing and the associated services, such as community development and the generation of employment, training and projects for young people⁸. These diversification processes bear witness to the growing awareness that the quality of the house goes beyond the quality of the accommodation in itself, that some people need more than just a home or that they may represent a commercial response to new markets. The job of social opera-

tors must now be enriched by new skills that include support and social mediation in order to avoid the formation of new and more serious phenomena of segregation and tension in the region. Here are some examples of the activities of social housing operators with respect to three specific sectors.

– Economic (business and labour). Some strategies can be aimed at developing the internal and external dimensions of economic sustainability, which for example consider the use and development of the real estate heritage, innovation to maintain a competitive advantage, the long-term development of the assets, the generation of local work through procurement policies and employee hiring strategies (DELPHIS, 2008).

– Social (social investment, social cohesion and social sustainability). Providing good quality, cheap housing

pubbliche di proprietà dei comuni, un bene ormai molto raro, che vengono offerte gratuitamente o a basso prezzo per la realizzazione di questi interventi, distogliendole dal loro fine originario di aree per l'edilizia pubblica. Dunque non si tratta di un'offerta aggiuntiva, ma caso mai sostitutiva. Il secondo 'costo' sta nelle esigenze legate al piano finanziario: per poter offrire una redditività adeguata, se pure non lucrativa, agli investitori occorre ottenere un mix fra intervento sociale e privato speculativo; inoltre, per coprire i primi costi di investimento, il mix deve contenere una quota di alloggi o altre attività in vendita. A meno che non si tratti di interventi di riqualificazione urbana, in cui la costruzione di questo mix ha anche una funzione sociale di riequilibrio di quartieri degradati, si rischia di dover creare nuove aree di espansione, con conseguente consumo di territorio. E ancora, occorre considerare la crisi del mercato immobiliare che sta bloccando il mercato delle vendite. Questa fase regressiva dei prezzi e di stagnazione favorisce, o piuttosto non blocca, lo sviluppo di questo nuovo mercato? Il rischio che il piano finanziario fallisca a fronte di ritardi nella vendita degli alloggi che vi sono destinati non tratterà gli investitori? In sintesi: è una buona idea per un momento di crescita. Ma è una risposta adeguata a un momento di crisi? Il ritardo nell'avvio delle prime esperienze e l'esigenza di aumentare la quota d'investimento dello Stato nei Fondi locali dimostrano che queste perplessità sono fondate.

Prospettive e proposte In conclusione, proponiamo alcuni frammenti di proposta che riteniamo necessari come premessa per una rifondazione delle politiche della casa e per l'elaborazione di nuovi progetti nazionali e locali. Partiamo da un'esigenza principale: definire

is a consequence of social sustainability which is important in itself, but often social operators take on a much broader role with regard to the society and the benefits for the community. In this field the mission starts with providing good quality, cheap and affordable housing and works towards social inclusion, countering unemployment, neighbourhood services, education, safety and cohesion and finally services for ageing, gender equality and ethnic diversity.

– Environment (environmental sustainability). Another important development concerns the issue of environmental sustainability which, for social housing, is also a precondition for the improved economic sustainability of the housing, which is offered to people with low incomes. Housing is at the centre of the agenda of environmental sustainability, through the development of appropriate construction technologies and the development

of 'green' products, which unfold through biocompatible construction works, measures to improve the environmental performance of the existing buildings and the use of renewable energies. The need to develop saving potential (energy, emissions, pollution and financial) inherent in the social housing assets has driven many authorities to create organizational models (internal or through special purpose companies) which also make it possible to become the providers of energy services for residents and in some cases energy producers (photovoltaic, cogeneration, etc.).

The creation of new semi-private entities Public entities, which as we have seen are evolving towards new roles, are now joined by a series of new entities, which represent the so-called 'third sector'. Mainly represented by banking Foundations, whose new mission is in-

e riconoscere il Diritto alla casa, che in Italia non è espressamente riconosciuto nella Costituzione ed è affermato in quanto tale solo in alcuni degli Statuti regionali (Abruzzo, Campania, Lazio, Piemonte, Veneto), rafforzerebbe anche il potere dello Stato di intervenire per assicurare un'uniformità di trattamento dei cittadini, anche senza arrivare a riconoscere, come in Francia e in Scozia, il Diritto alla Casa opponibile allo Stato (cioè l'obbligo per lo Stato di fornire risposte adeguate a tutti i cittadini). Connessa con questa esigenza vi è quella di trovare nuove forme di aiuto ai più deboli, imparando anche dagli esempi più avanzati che si stanno sviluppando a livello locale (abitazioni temporanee, *cohousing* ecc.) o in altri paesi europei, senza voler trasferire dei modelli avulsi dai contesti, ma favorendo la nascita di soluzioni *bottom up*. Le iniziative locali devono comunque trarre una prospettiva sovranazionale, comprendendo come la crisi abbia acuito l'esigenza di competitività dei mercati locali. La maggiore mobilità delle persone e dei mercati accresce la competitività fra città e fra stati per attrarre investimenti ed anche la casa ha un ruolo nel determinare l'attrattiva di un investimento industriale o turistico. Altro elemento da non sottovalutare è lo stato di conflitto fra livelli decisionali. Come abbiamo detto la conflittualità inter istituzionale blocca spesso i progetti nella loro fase iniziale e rischia di renderli meno efficaci a causa dell'eccesso di mediazione che deriva dalle trattative che si innescano per trovare una soluzione condivisa. Serve dunque una migliore articolazione dei ruoli istituzionali (Europa, Stato Regione; Comune, Operatori), o meglio una maggiore chiarezza nei ruoli rispettivi e una maggior capacità di dialogo e conciliazione a monte di ciascuna proposta. Gli strumenti di concertazione esistono e sono, a

vestments in the social housing sector, they should contribute to the construction of private assets mainly for rent, a large part of which will be at lower than market prices. The main instrument for this is the so-called 'Real Estate Funds for Social Housing', to which, through the provisions of the social housing plan promoted by Article 11 of Legislative Decree 112 of 2008, the State also contributes through the Cassa Depositi e Prestiti. This is an important project because, for the first time after thirty years of oblivion, there is a return to speaking about rental policies, thus attempting to reverse the growing trend of home owners which was paralyzing the country. But is it true? From an initial analysis of the projects being started it is clear that the objective of a set number of rent-controlled apartments has a cost, which threatens to make it ineffective on various levels. The first 'cost' is that of public areas owned by

the municipalities, now a very rare asset, which are offered freely or at a low price for the construction of these works, diverting them from their original purpose as areas for public building. Therefore it is not an additional offer, but a replacement if anything. The second 'cost' lies in the requirements linked to the financial plan: in order to be able to offer investors an adequate return, although not lucrative, it is necessary to obtain a mix between social intervention and private speculative intervention; furthermore, to cover initial investment costs, the mix must contain a proportion of housing or other assets for sale. Unless urban requalification works are involved, where the construction of this mix also has a social function of rebalancing degraded quarters, there is a risk of having to create new areas of expansion, with the consequent consumption of the territory. Furthermore, it is necessary

livello nazionale, la Conferenza Stato/Regioni/Anci, a livello europeo i successivi passaggi previsti fra Commissione, Parlamento e Consiglio che caratterizzano la nascita di Direttive e regolamenti. Purtroppo nella definizione dei ruoli dei diversi livelli di sovranità esistono ancora troppe 'zone grigie' e il settore dell'edilizia abitativa fa parte di una di queste. Infine un'ultima proposta che potrà apparire marginale, ma è invece di fondamentale importanza. Siamo abituati nella vita quotidiana e nelle statistiche a considerare nel costo della casa due elementi separati: l'affitto o il mutuo da una parte e il costo dell'energia per illuminazione, elettrodomestici e riscaldamento dall'altra. L'aumento del costo dell'energia e le variazioni climatiche che portano a estati sempre più calde e quindi a sommare l'esigenza di riscaldamento a quella di raffrescamento, con una crescita enorme della spesa, iniziano a farci dare sempre maggiore attenzione al costo dell'energia. Ma ancora come elemento separato. Eppure, se ci pensiamo, costo dell'abitazione e costo del suo godimento sono strettamente collegati. In un paese come il nostro, con un patrimonio esistente di qualità tale da rendere impensabile una sua sostituzione in tempi medio brevi, a costi elevati di gestione dovrebbe corrispondere un basso costo dell'abitazione. Passare quindi a una concezione integrata del

'costo della casa' (affitto/mutuo + servizio energia e manutenzione) costituirebbe un incentivo ai proprietari per effettuare lavori di adeguamento energetico delle abitazioni e renderebbe più trasparente il rapporto proprietario/inquilino nel caso di affitto, mentre responsabilizzerebbe il venditore in caso di acquisto. La ricerca sul tema dell'energia sta sviluppando modelli di *Energy performance contract*, che ben si adatterebbero in un contesto di questo genere. Soprattutto occorre però che l'Italia si doti finalmente di una vera Politica per la Casa, una politica coerente, che persegua obiettivi chiari e si dia gli strumenti per leggerne l'efficacia, a partire dall'Osservatorio Casa la cui costituzione si aspetta da oltre trent'anni, e che sarebbe la sola possibilità per verificare l'efficacia dei programmi e lo strumento per adeguarli durante il percorso sulla scorta di dati concreti.

NOTE

¹ Fonte: Eurostat.

² Istat (2012), *La Povertà In Italia nel 2011*

³ Banca d'Italia (2012), *I bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2010*.

⁴ Banca d'Italia (Luglio 2012), *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*.

⁵ Banca d'Italia (2012), *I bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2010*.

to consider the crisis in the real estate market which is paralyzing the sales market. Does this regressive phase of prices and stagnation favour or rather not hinder the development of this new market? Doesn't the risk that the financial plan will fail in the face of delays to sell housing involve investors? To summarize: it is a good idea for a time of growth. But is it an adequate response for a time of crisis? The delay in starting the first experiences and the need to increase the amount invested by the State in the local funds shows that these concerns are well founded.

Perspectives and proposals

In conclusion, we shall propose some fragments of a proposal that we consider to be a necessary premise for an overhaul of the housing policies and for the development of new national and local projects. Let us start with a main requirement: defining and re-

cognizing the right to housing, which in Italy is not expressly acknowledged in the Constitution and is only affirmed as such in some regional by-laws (Abruzzo, Campania, Lazio, Piedmont, Veneto), would also reinforce the power of the State to intervene to ensure uniformity in the treatment of citizens, even without acknowledging, as in France and Scotland, the right to housing enforceable against the State (namely the obligation for the State to provide adequate responses to all citizens). Connected to this requirement is the need to find new forms of help for the most vulnerable, also learning from the most advanced examples that are being developed at local level (temporary housing, *co-housing* etc.) or in other European countries, without wishing to transfer models detached from their contexts, but favouring the creation of *bottom-up* solutions. Local initiatives must in any case reacquire

a supranational perspective, understanding how the crisis has heightened the need for competitiveness in local markets. The greater mobility of people and the markets increases competitiveness between cities and states to attract investments and housing also has a role in determining the attractiveness of an industrial or tourism investment. Another element that should not be undervalued is the state of conflict between decision-making levels. As we have said, inter-institutional conflict often blocks projects in their first phase and risks making them less effective due to the excessive mediation that arises from negotiations aimed at finding a shared solution. A better division of institutional roles is therefore necessary (Europe, State, Region, Municipality, Operators), or better greater clarity in their respective roles and a greater capacity for dialogue and reconciliation upstream of each pro-

posal. Consultation instruments exist and are, at national level, the State/Regional/Anci (National Association of Italian Municipalities) Conference, and at European level the next steps planned between the Commission, Parliament and the Council which characterize the creation of Directives and regulations. Unfortunately in the definition of the roles of the different levels of sovereignty there are still too many 'grey areas' and the housing sector is part of one of these. Finally, a last proposal that may seem marginal, but is instead of fundamental importance. In daily life and in statistics we are used to considering two different elements in the cost of housing: the rent or mortgage on the one hand and the cost of energy for lighting, electrical appliances and heating on the other. The increased cost of energy and climatic changes, which result in increasingly hot summers leading us to consider both heating and

⁶ Comunicato Agenzia del Territorio, Nota sull'andamento del mercato immobiliare nel I trimestre 2012: «[...] il crollo delle compravendite trascritte nel I trimestre 2012, nasce da una crisi del mercato in atto negli ultimi mesi del 2011 e trova ampia spiegazione considerando i principali indicatori macroeconomici riferiti a tale periodo: il Pil del IV trimestre 2011 ha segnato nuovamente, dopo il III trimestre 2009, una variazione tendenziale negativa pari a -0,5%, risultato negativo peraltro accentuatosi nel I trimestre del 2012 (variazione tendenziale pari a -1,4%) - Istat; il tasso di disoccupazione è incrementato tra il III trimestre 2011 e il IV trimestre 2011 di ben 2 punti percentuali (passando dal 7,6% al 9,6%) - Istat; l'indicatore della spesa delle famiglie residenti, nell'ultimo trimestre 2011, ha segnato una riduzione (rispetto al trimestre corrispondente dell'anno precedente) pari a -1,3% nel complesso, ma con riferimento ai soli beni durevoli il calo è stato di ben il 7% - Istat; il tasso di interesse (TAEG) sui prestiti alle famiglie per acquisto di abitazioni è salito costantemente nel 2011, passando dal 3,29% di aprile 2011 al 4,27% del dicembre 2011 - Banca d'Italia. Infine, nell'ultimo trimestre del 2011 si è verificato un quadro di massima incertezza politico-economica, situazione che porta a rinviare gli acquisti di beni durevoli. La crisi del mercato, registrata al momento del rogito nel I trimestre 2012, dipende totalmente dalle condizioni negative della nostra economia, dal contenimento della domanda interna e dall'aumento del costo del denaro per l'acquisto di abitazioni».

⁷ Ministero dell'Interno (2011), *Gli sfratti in Italia: andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo. Aggiornamento 2010*.

⁸ CECODHAS Exchange (2011), *Best practices in tackling housing exclusion and poverty*. Available at: www.housingeurope.eu/issue/550.

cooling requirements, with a massive increase in expenditure, start to make us pay greater attention to the cost of energy. But still as a separate element. Yet, if we think about it, the cost of the housing and the cost of its enjoyment are closely connected. In a country like Italy, with an existing heritage of such quality that makes its replacement in the medium- to short-term unthinkable, high management costs should correspond to a low cost for housing. Therefore shifting to an integrated idea of the 'cost of housing' (rent/mortgage + energy services and maintenance) would represent an incentive for owners to carry out energy retrofitting works on the housing and would make the owner/tenant relationship more transparent in the case of a rented property, while it would make the seller more responsible in the case of purchase. Research on the topic of energy is developing *Energy*

performance contract models that would adapt well to a context of this kind. Above all, however, Italy must adopt a real housing policy, a coherent policy that pursues clear objectives and provides the tools to understand its effectiveness, starting with the Housing Observatory whose establishment has been expected for over thirty years, and which would be the only possibility to verify the effectiveness of the programmes and the instrument with which to adapt them over time on the basis of solid data.

NOTES

¹ Source: Eurostat.

² Istat (2012), *Poverty in Italy in 2011*.

³ Bank of Italy (2012), *Italian family budgets in 2010*.

⁴ Bank of Italy (July 2012), *Sample survey on the housing market in Italy*.

⁵ Bank of Italy (2012), *Italian family budgets in 2010*.

⁶ Land Agency press release, Note on the performance of the property market in the first quarter of 2012: «[...] the fall in sales recorded in the first quarter of 2012 stems from a crisis in the market place in the last months of 2011 and is fully explained considering the main macro-economic indicators relating to that period: the GDP of the last quarter of 2011 again marked, after the third quarter of 2009, a negative trend variation of -0.5%, a negative result however that was accentuated in the first quarter of 2012 (trend variation of -1.4%) - Istat; the unemployment rate increased between the third quarter of 2011 and the fourth quarter of 2011 by 2 percentage points (going from 7.6% to 9.6%) - Istat; indicator of the expenditure of resident households, in the last quarter of 2011, recorded a reduction (compared to the corresponding quarter of the previous year) of -1.3% overall, but with reference only to durable goods

the drop was 7% - Istat; the interest rate (TAEG) on household loans for the purchase of housing climbed steadily in 2011, going from 3.29% in April 2011 to 4.27% in December 2011 - Bank of Italy. Finally, in the last quarter of 2011 there was great political and economic uncertainty, a situation which led to postponed purchases of durable goods. The market crisis, recorded at the time of the deed in the first quarter of 2012, totally depends on the negative conditions of the Italian economy, the containment of internal demand and the increase in the cost of borrowing to purchase housing.»

⁷ Ministry of the Interior (2011), *Evictions in Italy: figures on procedures for the vacation of residential properties. 2010 Update*.

⁸ CECODHAS Exchange (2011) *Best practices in tackling housing exclusion and poverty*. (www.housingeurope.eu/issue/550).