Social housing: un nuovo modello dell'abitare. La sperimentazione in corso tra integrazione dei saperi e delle pratiche

Daniela Mello, Università degli Studi di Napoli Federico II, Consiglio di Amministrazione Urbit Srl

damello@fastwebnet.it

Abstract. Le esperienze italiane di social housing più avanzate hanno messo in evidenza come il valore intrinseco di tale intervento risieda nella stretta integrazione del progetto urbanistico-architettonico con quello sociale. Il racconto di tali esperienze e l'analisi delle molteplici questioni che si legano a tale modalità operativa sono discusse, a partire dal 2011, nell'ambito di Urbanpromo Social housing, evento culturale cui obiettivo è la diffusione di una nuova e moderna cultura dell'abitare.

Parole chiave: Social housing, Riqualificazione urbana, Integrazione, Gestione sociale, Fondi immobiliari

Un progetto di sistema dell'abitare

Il Disegno di legge "Principi in materia di politiche pubbliche territoriali e trasformazione urbana"¹, recentemente presentato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, che di fatto costituisce la tanto attesa legge di indirizzi nazionale in materia di Governo del territorio, all'articolo 19 "Edilizia residenziale sociale. Qualificazione del servizio" del Titolo II, propone una definizione di edilizia residenziale sociale che, seppur ancorata a quella contenuta nell'articolo n.1 del D.M. del 22 aprile 2008, evidenzia ulteriormente, in modo piuttosto chiaro, il carattere sistemico di tale intervento, fornendo una risposta importante al processo di sperimentazione e innovazione che ha avuto luogo in alcune realtà urbane italiane negli ultimi anni. I commi 3 e 4 del suddetto articolo definiscono l'alloggio sociale come «[...] elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale, [quest'ultimo] ispirato da principi di sostenibilità e costituito dall'insieme organico e strutturato di alloggi e servizi abitativi di prossimità, di azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare le esigenze primarie. La finalità del sistema di edilizia residenziale sociale è di miglio-

rare la condizione delle persone, favorendo la formazione di un contesto abitativo dignitoso e dinamico all'interno del quale sia possibile, non solo accedere ad un alloggio adeguato, ma anche creare relazioni umane coese e costruttive.»

Contrariamente a quanto avvenuto in molte delle iniziative attivate a partire dall'approvazione del D.P.C.M. del 16 luglio 2009 "Piano nazionale di edilizia abitativa" che, di fatto, hanno colto l'opportunità di finanziamento pubblico fornito dal suddetto piano come mera occasione per realizzare degli interventi misti di edilizia residenziale a libero mercato e a canone calmierato di stampo tradizionale, spesso senza alcuna analisi propedeutica sulla domanda abitativa ed alcuna valutazione circa le tipologie di futuri assegnatari, il testo del Disegno di legge sottolinea il valore intrinseco dell'housing sociale che risiede nella stretta e imprescindibile integrazione tra il progetto immobiliare ed il progetto sociale. Fino a questo momento, in ambito nazionale, tale approccio complesso ed interdisciplinare è stato perseguito quasi esclusivamente in occasione di alcuni progetti realizzati nelle città di Torino e Milano che, soprattutto grazie alla partecipazione programmatica e finanziaria di alcune fondazioni di origine bancaria, hanno realizzato un vero e proprio laboratorio sul social housing, affiancando alla progettazione tecnica una costante attività di ricerca. Fin dalle prime fasi, le attività svolte da tale laboratorio sono state esplorate nell'ambito di Urbanpromo Social housing, una manifestazione scientifica specialistica promossa e coordinata dall'Istituto Nazionale di Urbanistica (INU) attraverso Urbit Srl, in collaborazione con alcuni soggetti pubblici e privati protagonisti nel settore dell'edilizia residenziale sociale e pubblica².

Social housing: a new home living model. The ongoing experimentation between integration of knowledge and practices

Abstract. The most advanced social housing experiences in Italy have shown that the intrinsic value of these projects lies in the close interplay between the urban-architectural plan and the social plan. These experiences and the analysis of the numerous issues related to this operational modality have since 2011 been the focus of Urbanpromo Social housing – a cultural event aimed at disseminating a new and modern home living culture.

Keywords: Social housing, Urban renewal, Integration, Innovation, Social management, Real estate funds

Social housing as a mainstreaming project

The Bill "Principles regarding public territorial policies and urban transformation"¹, recently proposed by the Ministry of Infrastructures and Transport, is the long-awaited national

regulation on territorial governance. Article 19 "Social residential building. Service qualification" of Title II provides a definition of social residential building which sticks to the definition contained in Article 1 of the ministerial decree of 22 April 2008 but emphasizes, quite clearly, the systemic character of these projects. This constitutes an important feedback for the experimentation and innovation processes that took place in some Italian urban realities in the past few years. Paragraphs 3 e 4 of the above-mentioned article define social housing as a «[...] fundamental component of social residential housing, [the latter] being inspired by sustainability principles and made up of a combination between housing and proximity housing services, actions and instruments aimed at people who can't meet their basic needs. The social residential

housing system aims at improving people's condition, favouring the creation of a decent and dynamic housing context which enables them not only to have access to decent housing, but also to develop cohesive and constructive human relations.»

While most of the projects that followed the approval of Prime Minister's decree of 16 July 2009 "National Housing Plan" – which just grasped the opportunity to get public funding under the above-mentioned plan and developed mixed free-market and traditional fixed-ceiling rent housing, often without carrying out a prior estimate of the housing demand nor an analysis of new typologies of occupants – the text of the Bill underlines that the intrinsic value of social housing lies in the essential interplay between the real estate project and the social project.

La ricerca di Urbanpromo Social housing

Urbanpromo social housing nasce come progetto integrato di Urbanpromo, evento culturale annuale sul tema della rigenerazione urbana, intesa come processo di strategie, politiche e azioni finalizzate alla realizzazione di uno sviluppo urbano sostenibile. A partire dalla numerosità delle questioni emerse dalle prime sperimentazioni di housing sociale, dalla specificità disciplinare e tecnica di ciascuna di esse e dalla molteplicità e varietà dei soggetti coinvolti, la manifestazione si pone l'obiettivo di intavolare un dibattito tra tutti gli stakeholders impegnati nel progetto di housing sociale al fine di individuare i temi emergenti di cui tale materia si compone, raccogliere e diffondere idee e stimoli utili per una moderna cultura dell'abitare, contribuire a costruire una visione di sistema per il social housing quale punto di partenza per la formulazione di proposte utili per uno sviluppo organico del settore da presentare, eventualmente, alle autorità competenti per apportare adeguamenti e innovazioni ai quadri giuridici e normativi.

Il dibattito intavolatosi nell'ambito delle prime due edizioni di Urbanpromo Social housing, tenutesi a Torino nell'ottobre del 2011 e 2012, ha condotto alla redazione del Manifesto sul social housing, un documento condiviso contenente i principi e le linee d'azione fondamentali sulla base delle quali mettere in pratica un nuovo programma abitativo oltre che un utile testo di riferimento per tutti gli operatori del settore. I contenuti del Manifesto, di seguito esaminati nei passaggi più rilevanti, hanno costituito il punto di partenza per l'avanzamento della riflessione scientifica nella successiva annualità della manifestazione e costituiscono, tuttora, lo scenario di riferimento per la nuova edizione 2014.

In Italy, this complex and interdisciplinary approach has so far only been adopted in Turin and Milan, where, especially thanks to the programmatic and financial participation of some banking foundations, a social housing laboratory has been set up and the technical design is always supported by a constant research activity.

From the very beginning, the activities carried out by this laboratory have been analysed in the framework of Urbanpromo Social housing, a scientific event promoted and coordinated by the National Town Planning Institute through Urbit Srl in collaboration with public and private entities operating in the social and public housing sector².

The research of Urbanpromo Social housing

Urbanpromo social housing is an integrated project of Urbanpromo, an annual cultural event focused on urban regeneration – i.e. a combination of strategies, policies and actions aimed at attaining a sustainable urban development. Considering the several issues that emerged from the first social housing experiments, as well as their disciplinary and technical specificities and the variety of subjects involved, Urbanpromo social housing aims at fostering a debate between all the subjects involved in social housing projects with a view to identifying emerging issues, collecting and disseminating ideas and inspirations for a modern home-living culture, contributing to build an overarching social housing vision which could be a starting point for the formulation

Un programma da mettere in pratica

La struttura ed i contenuti del Manifesto evidenziano con chiarezza l'approccio culturale e metodologico della riflessione di Urbanpromo Social housing. Dal punto di vista culturale, è significativo evidenziare che le questioni trattate sono state articolate in quattro diverse aree tematiche, ciascuna ritenuta strettamente connessa alle altre e rappresentativa di un ambito di competenza dell'edilizia residenziale sociale: urbanistico-architettonica, del welfare e gestionale, delle strategie degli attori, della fiscalità e finanza. Dal punto di vista metodologico è, invece, estremamente interessante notare come il documento sia stato redatto integrando i punti di vista, le competenze e le esperienze di soggetti appartenenti ad ambiti disciplinari e professionali diversi (funzionari della pubblica amministrazione, imprenditori privati, operatori del terzo settore, progettisti e ricercatori), come tali portatori di interessi differenti e come proprio questo costituisca un indubbio e non banale punto di forza nella messa a sistema della molteplicità delle questioni che compongono il nuovo progetto di abitare sociale, sulle quali dibattere e rispetto alle quali proporre soluzioni³.

L'analisi dei principali contenuti del Manifesto, unita alle riflessioni che emergono dalla legislazione recente, consente di delineare gli aspetti fondamentali che devono caratterizzare l'housing sociale affinché esso non si configuri più come un mero intervento di carattere immobiliare, ma come un vero e proprio progetto di riqualificazione integrata del territorio.

Il primo aspetto riguarda la necessità che le politiche abitative tornino ad essere parte integrante delle strategie di pianificazione territoriale ed urbanistica. Conclusasi la fase dei grandi piani

of proposals for an efficient development of the sector to be submitted to the competent authorities in order to modify and update the legal and regulatory frameworks.

The discussion that animated the first two editions of Urbanpromo Social housing, organized in Turin in 2011 and 2012, led to the drafting of a social housing Manifesto, an agreed document containing fundamental principles and guidelines to be implemented for a new housing plan.

The Manifesto was further discussed in the course of the following edition of the event, taking into account the progress of the various ongoing experiences, and becoming a useful scientific and professional reference text for all the people in the trade and the base of knowledge to draw from for the next edition of the event that will happen in October 2014.

A plan to put into practice

The structure and the contents of the Manifesto clearly show the cultural and methodological approach of Urbanpromo Social housing. From the cultural point of view, the addressed issues are divided into four different thematic areas closely connected to one another and each representing a social housing domain: urban-architectural, welfare and management, stakeholders' strategies, taxation and finance. As for the methodological approach, the document has very interestingly been drafted taking into account the viewpoints, competences and experiences of subjects from different professional and disciplinary sectors (civil servants, private entrepreneurs, third sector operators, designers and researchers), who obviously are carriers of different interests, and this is undoubtedly a plus when a

nazionali di edilizia residenziale pubblica, a partire dalla metà degli anni '90, la politica dell'abitare è stata di fatto abbandonata a vantaggio dell'emanazione di una serie di leggi, prioritariamente rivolte ad altre materie, che pur recependo alcuni contenuti in merito all'edilizia pubblica e sociale, non essendo frutto di una organica visione politico-culturale per il settore, hanno di fatto creato un vuoto giuridico-progettuale nell'ambito del quale è maturata la convinzione che la soluzione al problema sociale dell'abitare dovesse essere ricercata fundamentalmente nel libero mercato.

Il "Piano nazionale di edilizia abitativa" ha costituito un primo tentativo, da parte del Governo italiano, di dare una risposta unitaria alla emergenza abitativa attraverso la definizione di linee d'intervento e l'assegnazione di finanziamenti ai singoli contesti regionali. Nonostante alcuni punti di innovazione, primo tra tutti i fondi immobiliari di cui si discuterà in seguito, tale legge non è riuscita, però, se non in pochi casi, ad innescare un processo virtuoso, costituendo, piuttosto, una sporadica occasione di sovvenzionamento per pochi ed isolati progetti.

L'attuale crisi costringe a ripensare al tema abitativo in chiave strategica e a ricollocarlo tra le priorità del piano urbanistico che, così come dichiarato nella prima sezione tematica del Manifesto, deve fungere da «infrastruttura delle politiche urbane e dell'abitare ed 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». Quindi non più interventi isolati, localizzati in modo più o meno casuale in virtù di specifiche opportunità di investimento, ma un insieme coordinato di

azioni in grado di offrire una risposta mirata a partire da una attenta analisi del territorio. Tale indirizzo, attualmente, risulta ancora più stringente in virtù della legge sulle città metropolitane⁴ recentemente approvata che consente di mettere a punto politiche abitative più efficaci da attuarsi anche all'esterno del mero confine amministrativo comunale, ritenuto ormai inadeguato ad accogliere una domanda sempre crescente e dinamica⁵.

Naturalmente, così come indicato nell'area tematica dedicata al welfare ed alla gestione, la realizzazione di un piano integrato delle politiche abitative e in particolare, dell'housing sociale, non può avvenire se non attraverso due azioni programmatiche propedeutiche: la definizione «delle priorità di intervento sulla base di un'analisi approfondita del fabbisogno abitativo esistente e previsto [...] al fine di impiegare le risorse disponibili con efficacia ed equità», la previsione «di un'offerta abitativa in grado di cogliere la complessità e l'evoluzione delle caratteristiche della domanda e di rispondere attraverso un ampio ventaglio di soluzioni sul piano delle localizzazioni, dei regimi d'uso, dell'articolazione dei canoni e prezzi, delle tipologie edilizie e dei servizi sociali collegati all'abitare». La definizione del fabbisogno e l'adeguamento ad esso dell'offerta abitativa costituiscono due aspetti fortemente caratterizzanti del progetto dell'housing sociale che, per quanto apparentemente scontati, in realtà solo in rari casi sono tenuti effettivamente in considerazione.

Innanzitutto, va detto che il calcolo del fabbisogno di housing sociale risulta estremamente più complesso ed articolato di quello relativo all'edilizia a libero mercato o anche all'edilizia pubblica. Le categorie di abitanti cui tale tipologia abitativa può essere destinata sono, infatti, notevolmente più numerose e variegiate, la loro domanda non facilmente intercettabile e censibile all'inter-

large variety of issues need to be mainstreamed in order to be addressed³.

The analysis of the Manifesto and the reflections on the recent regulations resulted in the identification of key aspects that can make social housing not just a mere real estate project but a veritable redevelopment plan for the territory.

First and foremost, housing policies have to be back at the heart of land use planning and zoning strategies. After a phase of big national public housing plans, from the mid-1990s home-living policies left the place to laws targeting different topics which incorporate some dictates for public and social housing but are not the result of a comprehensive political-cultural vision of the sector.

Accordingly, they created some legal shortcomings which led to believe that the solution to the social home-

living issue had to be sought in the free market. The "National Housing Plan" was a first attempt from the Italian Government to respond to the housing emergency by developing guidelines and awarding funds to individual regional contexts. Despite some innovations, including the real estate funds - which will be dealt with later in the text - this law didn't manage, except in a few cases, to trigger a virtuous process but only provided the opportunity to subsidize a few projects. The current crisis forces us to rethink housing in a strategic way and to make it a priority for urban development plans. These must serve as an «infrastructure of urban and home living policies and have to make sure that social housing is developed in an eco-sustainable way, safeguarding the territory and prioritizing the renovation and the reuse of historic centres,

of abandoned industrial areas and decayed housing complexes»⁴. Hence, no more isolated actions in areas chosen on the basis of specific investment opportunities, but a coordinated set of actions that can provide targeted solutions based on an accurate analysis of the territory. This trend has now been reinforced by the recently approved law on metropolitan cities⁵, which allows more efficient housing policies to be developed and implemented also outside the municipal administrative borders, which can no longer meet the increasingly growing and dynamic housing demand⁶.

Naturally, as set out in the Manifesto, the implementation of an integrated plan on housing policies, and in particular on social housing, needs two preparatory programmatic actions: identifying «intervention priorities based on an in-depth analysis of the

existing housing needs [...] in order to use the available resources in an efficient and equitable way»; envisaging «a housing supply that satisfies the complexity and changeability of the demand, offering a wide range of solutions in terms of localization, intended use, rents and prices, type of buildings and social services». Identifying the needs and adjusting the housing supply to them are key features of social housing, although they are only rarely taken into consideration. First of all, it must be said that assessing social housing needs is far more difficult than in the case of free-market or public housing. This is because social housing embraces many different types of occupants, therefore it is not easy to census them in the national and regional data system; moreover, their number is extremely variable over time, depending most of the

no del sistema di dati nazionale e regionale e soprattutto estremamente variabile nel corso del tempo, in molti casi generata anche da eventi improvvisi e/o nuovi interventi di trasformazione urbana. Ciò nonostante, il Manifesto sottolinea come solo a partire da un'analisi attenta e puntuale del fabbisogno, che sia fortemente incardinata allo specifico territorio, che ne colga le peculiarità sociali, economiche, insediative, oltre che le potenzialità trasformative, è possibile individuare la soluzione di volta in volta più opportuna (residenze temporanee, alloggi sociali misti alle abitazioni a libero mercato, case-famiglia, comunità alloggio, forme di coabitazione, ecc.) in funzione dei possibili destinatari. Da questo punto di vista, come dimostrano alcune delle più recenti esperienze in corso, risulta estremamente importante che tale analisi sia sviluppata anche attraverso una pratica partecipativa coordinata dagli organi amministrativi locali o da soggetti pubblici di supporto come, ad esempio, gli Urban center, al fine di coinvolgere direttamente la cittadinanza nella delineazione del fabbisogno e della sua articolazione.

La risposta puntuale alle specifiche esigenze territoriali costituisce, d'altronde, una garanzia di integrazione del progetto di social housing nel contesto urbano, evitando la formazione di isole residenziali caratterizzate da eccessiva uniformità nella progettazione, costruzione e destinazione d'uso a vantaggio di un intervento che sia in grado, oltre che di accogliere classi sociali svantaggiate, di fungere da catalizzatore sociale ed economico e da occasione di riqualificazione per l'intero quartiere in cui ha sede. A tal fine, nel Manifesto si sottolinea come risulti necessario qualificare gli interventi dal punto di vista della gestione sociale. I progetti più interessanti realizzati in Italia settentrionale negli ultimi anni hanno dimostrato, infatti, come l'interazione

del progetto urbanistico-architettonico con quello dell'uso e della gestione sociale sia, di fatto, il carattere determinante che distingue e valorizza l'edilizia sociale anche rispetto a quella pubblica. Il progetto di gestione sociale deve nascere e svilupparsi, fin dal primo momento, di concerto con quello tecnico, costituire lo strumento in grado di intercettare le possibili domande abitative, individuare le tipologie di utenti specifiche di ciascun intervento, determinare i criteri per l'assegnazione degli alloggi. Esso, inoltre, deve coinvolgere i futuri abitanti nella costruzione di una nuova comunità fondata sulla forza delle interrelazioni reciproche ed in grado di tutelare e mantenere il proprio spazio abitativo nonché di valorizzarlo attraverso l'attivazione di attività ed iniziative anche generatrici di reddito. Ciò deve avvenire non solamente attraverso la realizzazione all'interno degli immobili di spazi collettivi e di aggregazione sociale quali, ad esempio, sale comuni, biblioteche, ludoteche, cucine comuni, botteghe artigianali, in un certo senso già previsti anche nelle indicazioni INACASA, quanto, soprattutto, attraverso l'attivazione di pratiche di accompagnamento all'abitare ad opera di associazioni e cooperative che possano fungere anche da intermediarie tra il mercato della locazione ed i segmenti più deboli della domanda.

È evidente che un progetto abitativo complesso quale quello finora descritto non può prescindere dalla individuazione di una opportuna modalità di finanziamento che necessariamente dovrà fondarsi su una partnership pubblico-privata. Prioritario, così come sottolineato nel Manifesto ed indicato dal D.P.C.M. del 16 luglio 2009 è il ricorso ai fondi immobiliari etici. L'adozione in via quasi esclusiva di tale modalità di finanziamento ha determinato, nel 2009, l'istituzione da parte di Cassa Depositi e Prestiti Immobiliare SGR del Fondo di Investimenti per l'Abitare

times on unexpected events or new urban transformation interventions. Nevertheless, the Manifesto underlines that it is only by starting from a rigorous needs analysis that takes into account the specificities of the territory, its social, economic and urban peculiarities and its transformation potentials, that it is possible to find the best solution according to the type of potential occupants (temporary residencies, social housing mixed with free-market housing, group homes, group quarters, cohabitation forms, etc.). From this point of view, the analysis should be carried out through a participatory process coordinated by local governmental bodies or public entities, such as the Urban centres, with the direct involvement of citizens in the identification of the needs. After all, meeting specific territorial needs ensures the perfect integration

of a social housing project within the urban context, thus avoiding the creation of residential islands characterized by an excessive uniformity of design and intended use, while favouring solutions that are not mere accommodations for disadvantaged social classes, but can also serve as social and economic catalysts, and an opportunity for the redevelopment of the entire neighbourhood. To this aim it is necessary to qualify these projects from the social management point of view. As a matter of fact, the most interesting projects developed in Northern Italy in the past few years have shown that the interaction between the urban-architectural project and its social management is what positively distinguishes social housing from public housing. A social management project must be developed from the very beginning in concert with the

technical project; it must be capable of assessing the potential housing demands, of identifying the specific types of occupants for each project, and of determining housing allocation criteria. Besides, it must involve the future occupants in the creation of a new community founded on the strength of mutual relations and capable of protecting its living space as well as valorising it by means of revenue-producing activities and events. This is why a social housing project must always provide not only indoor and outdoor collective spaces fostering social aggregation, such as common rooms, libraries, playgroups, shared kitchens, craft workshops, but also be realized through support housing policies run by social associations or agencies able to mediate between the real estate market and low income citizens.

It goes without saying that such a complex housing project needs a suitable financing arrangement which must necessarily be based on a public-private partnership. As set out in the Manifesto and in the Prime minister's decree of 16 July 2009, the use of ethical property funds is a priority. The almost exclusive use of this financing arrangement led to the creation of a Housing Investment Fund (FIA) in 2009 by the Real Estate Loan and Deposit Fund SGR for the «investment in private social housing aimed at increasing the social housing supply in Italy with lease at a fixed-ceiling rent and sale at concessionary prices, in support of the sectorial policies of the Government and the local bodies». The Housing Investment Fund operates throughout the National territory by placing its assets in shares of real estate collective investment funds

(FIA) avente ad oggetto «l'investimento nel settore dell'edilizia privata sociale per incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, a supporto e integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli Enti locali». Il FIA opera su territorio nazionale attraverso collocamento del proprio patrimonio in quote di fondi comuni d'investimento immobiliari operanti a livello locale e gestiti da altre società di gestione del risparmio, con partecipazioni nel limite massimo dell'80%. Ad oggi, l'azione del Fondo si è manifestata determinante per la realizzazione di un cospicuo numero di progetti concentrati quasi esclusivamente nel nord Italia ed ha, effettivamente, costituito un motore per la loro attivazione. Seppur in capo a Cassa Depositi e Prestiti (CDP), invece, solo di recente il FIA è riuscito ad intraprendere delle azioni nelle regioni del sud Italia, fino a questo momento prive di fondi etici locali. La recente costituzione del fondo Esperia destinato alle regioni del Mezzogiorno ha aperto un nuovo importante spiraglio di opportunità e sollecitato fortemente l'interesse di CDP. Ciò lascia sperare in una futura possibile ed auspicata partecipazione del mezzogiorno al dibattito sul social housing attraverso una sperimentazione più consapevole capace di colmare il gap tuttora esistente.

Sviluppi futuri

L'esperienza progettuale più avanzata in materia di housing sociale condotta a Torino e Milano negli ultimi anni e oggetto di riflessione da parte di Urbanpromo ha consentito di verificare l'effettiva potenzialità sociale ed economica di tale iniziativa. Interventi quali Sharing, Residenza temporanea a Porta Palazzo o Cenni di Cambiamento⁶ dimostrano che è possibile realizzare

working at the local level and managed by other asset management companies, with a maximum shareholding limit of 80%. As of today, the action of the Fund proved determining for the development of a large number of projects mainly in Northern Italy, and acted as a driving force for their implementation. Only recently the FIA has managed to operate in Southern Italy, where no ethical property funds had been available until then. The recent creation of the Esperia fund addressed to Southern Italy regions has paved the way for new opportunities. This may mean that in the future the south of Italy will hopefully take part to the social housing debate through a more informed experimentation that will bridge the existing gap.

Future developments

The most advanced social housing projects developed in Turin and Milan in the past few years and analysed by Urbanpromo made it possible to ascertain the actual potential of this initiative from the social and economic point of view. Projects such as *Sharing*, *Residenza temporanea a Porta Palazzo* (Temporary residency at Porta Palazzo), or *Cenni di Cambiamento* (Signs of change)⁷ show that it is possible to create a new home living culture as long as it will be founded on a real collaboration between the various subjects involved, urban planners, architects, sociologists, managers, public servants and on a constant project research activity stemming from a concrete analysis of the territory. Nevertheless, some questions remain unanswered. One of these is about the possibility to make these

una nuova cultura dell'abitare purché fondata su una costante attività di ricerca e sull'integrazione dei saperi sin dalle prime fasi progettuali. Competenze urbanistiche, tecnico-architettoniche, antropologiche, manageriali, economico-finanziarie e soprattutto amministrative sono chiamate a collaborare con un approccio interdisciplinare al fine di garantire fattibilità, qualità e sostenibilità al progetto.

Ciò nonostante restano ancora aperti degli interrogativi. Probabilmente il più rilevante tra questi pone la questione della possibilità di rendere tali esperienze, che di fatto costituiscono delle eccellenze, un modello esportabile e ripetibile in grande scala ed in contesti tra loro anche molto diversi. Un modello in grado di andare oltre la sperimentazione puntuale per divenire, piuttosto, uno stile comportamentale comune, come tale capace di rispondere effettivamente ad una domanda abitativa sempre più rilevante. Questo passaggio non potrà avvenire se non attraverso una nuova e diffusa consapevolezza dello stretto legame esistente tra la qualità architettonica e sociale del progetto e la convenienza economica dell'investimento ed in presenza di una chiara ed organica strategia di intervento a livello nazionale e locale.

Tale questione costituirà sicuramente uno dei temi portanti della prossima edizione di Urbanpromo social housing che si terrà a Torino nell'ottobre del 2014 e che, per la prima volta, sarà rivolta esclusivamente ad un pubblico specializzato e limitato nel numero delle partecipazioni. Attraverso tale rinnovato format la manifestazione, nella forma di un tavolo di lavoro tra esperti del settore, a partire dall'esame delle esperienze in corso, avrà l'obiettivo di proporre nuove soluzioni progettuali, finanziarie e gestionali concrete, fattibili e condivise.

projects – which are an excellence for our Country – exportable and repeatable on a large scale and in very different contexts. A model capable of going beyond the experimentation and becoming a shared behavioural style, in order to meet the increasingly larger housing demand. This transition will only be possible when at the National and local levels a clear intervention strategy will be developed and there will be a widespread awareness of the close connection existing between the quality of the project from an architectural and social point of view and the cost-effectiveness of the investment. This will be one of the key issues addressed by the next edition of Urbanpromo social housing which will be held in Turin in October 2014 with a specialized and limited public. The new format of the event will allow a more pragmatic discussion aimed at

analyzing the most relevant problems emerging from social housing projects to find new efficient and shared solutions.

NOTES

¹ The Bill is the result of the work coordinated by Minister Lupi's technical secretariat and carried out by a team of external experts appointed by the Minister, in such areas as law, town planning, territorial policies and real estate tax system. On July 24, 2014 the Bill was submitted to the Administrations and to the main stakeholders and until September 15 it will be online for public consultation.

² In particular: ACRI, ANCE, ANCI, CDPi Sgr, Compagnia di San Paolo, Federcasa, FHS, Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo, Fondazione CRT, Legacoop Abitanti.

³ The debate was organized following

NOTE

¹ Il D.d.L. è il risultato del lavoro coordinato dalla Segreteria tecnica del Ministro Lupi e svolto da un gruppo di esperti esterni, nominati dal Ministro, di diritto, urbanistica, politiche territoriali e fiscalità immobiliare. Il 24 luglio 2014 il D.d.L. è stato presentato alle Amministrazioni e ai principali stakeholders e fino al 15 settembre è oggetto di consultazione pubblica on-line.

² In particolare: ACRI, ANCE, ANCI, CDPi Sgr, Compagnia di San Paolo, Federcasa, FHS, Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo, Fondazione CRT, Legacoop Abitanti.

³ Particolarmente significativa è stata anche la modalità con la quale il dibattito è stato strutturato. Gli intervenuti hanno lavorato alla stesura del Manifesto prima suddivisi in sottogruppi di circa 20 persone ciascuno e successivamente in sessione plenaria. Tale modalità, estremamente inclusiva, ha consentito una maggiore partecipazione al dibattito e quindi la messa a fuoco di un maggior numero di questioni.

⁴ Legge n.56 del 7 aprile 2014 “Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni”.

⁵ Tale opportunità potrà essere ulteriormente valorizzata nel momento in cui il territorio della città metropolitana non coinciderà necessariamente con quello della Provincia, ma sarà determinato in funzione delle effettive dinamiche demografiche e delle relazioni infrastrutturali e funzionali che si verificano tra i diversi comuni, così come indicato da numerosi studi redatti a partire dagli anni '80 dello scorso secolo.

⁶ Sharing è una residenza temporanea realizzata a Torino da Fondazione sviluppo e crescita CRT, Oltre Venture e la cooperativa DOC; Residenza temporanea a Porta Palazzo è un progetto realizzato a Torino dal Programma Housing della Compagnia di San Paolo; Cenni di cambiamento è un progetto di housing sociale promosso e realizzato dalla Fondazione Housing Sociale di Milano.

a special procedure. The panellists who drafted the Manifesto were at first divided into subgroups of about 20 people each, then subsequently they worked in plenary session. This extremely inclusive modality enabled them to participate more actively to the debate and to focus on a greater number of issues.

⁴ Excerpt from the Social housing Manifesto.

⁵ Law no. 56 of 7 April 2014 “Provisions on metropolitan cities, provinces, unions and fusions of municipalities”.

⁶ This opportunity will be further enhanced when the territory of the metropolitan city will not necessarily coincide with that of the Province, and will be determined on the basis of actual demographic dynamics and infrastructural and functional relations occurring between the various

Municipalities, as shown by several studies carried out from the 1980s.

⁷ *Sharing* and *Residenza temporanea a Porta Palazzo* are two temporary social housing projects realized in Turin by Fondazione sviluppo e crescita CRT, Oltre Venture, DOC and Programma Housing della Compagnia di San Paolo; *Cenni di cambiamento* is a social housing project realized in Milan by Fondazione Housing Sociale.

REFERENCES

AA.VV. (2011), *Il gestore sociale. Amministrare gli immobili e gestire la comunità nei progetti di housing sociale*, Fondazione housing sociale, Altreconomia edizioni, Milano.

Infussi, F. (Ed.), (2011), *Dal recinto al territorio. Milano, esplorazioni nella città pubblica*, Bruno Mondadori editore, Milano.

Perriccioli, M. (2014), “Re-cycling social housing. Strumenti, metodi, strategie progettuali per l'innovazione dell'Edilizia Residenziale Sociale”, *Techne*, n.7, p.33-40.

Prizzon, F., Ingaramo, L. and Bagnasacco, M. (2007), *Social housing: quadro interpretativo dei metodi e delle esperienze in Italia*, SiTI (Istituto superiore sui sistemi territoriali per l'innovazione), Politecnico di Torino e Compagnia di San Paolo, Torino.

Ruggiero, R. (2012), *Sistemi tecnologici e ambientali per la rigenerazione dell'edilizia residenziale industrializzata. Imparare da Selva Cafaro*, Alinea, Firenze.

Sclavi, M., Susskind L. (2011), *Confronto creativo. Dal diritto di parola al diritto di essere ascoltati*, et al edizioni, Milano.

Sclavi, M. (2003), *Arte di ascoltare e mondi possibili*, Bruno Mondadori, Milano.

Nomisma, (2010), *La condizione abitativa in Italia. Dalle esperienze di housing sociale alla risposta del Piano nazionale di edilizia Abitativa e del piano casa*, Secondo rapporto, Agra Srl, Roma.

OASIT (Osservatorio sull'abitare sociale in Italia), (2011), *Rapporto sull'abitare sociale in Italia*.

Corno, A. and Inzaghi, G.A., “Come si crea, gestisce ed opera un fondo immobiliare”, Documentazione presentata per il Seminario di aggiornamento professionale e alti studi della Fondazione Astengo (Istituto Nazionale di Urbanistica), Venezia, 29 ottobre 2010.

www.cecodhas.org, CECODHAS

www.urbanpromo.it, Urbanpromo

www.fhs.it, Fondazione housing sociale

www.programmahousing.org, Programma housing sociale della Compagnia di San Paolo

www.sharing.to.it, Sharing housing sociale residence hotel

www.cennidicambiamento.it, Cenni di cambiamento

www.stessopiano.it, Stesso piano: dove giovani abitanti e proprietari si incontrano

www.comune.torino.it/portapalazzo, Progetto “The gate - Porta Palazzo”

www.abitiamoinsiemeascoli.it, Progetto Abitiamo insieme Ascoli