

Panoramica dello stato attuale delle condizioni abitative e delle risposte istituzionali

di Francesca Cubeddu*

Sommario

Il lavoro vuole analizzare quale sia un buon rimedio al disagio abitativo italiano. L'ipotesi è che sia necessario un welfare abitativo che preveda una progettazione sociale. Nella prima parte, teorica, sarà analizzato il valore di casa e il suo abitare. Nella seconda, empirica, sarà effettuata un'analisi storica delle politiche abitative.

Parole chiave: Abitare, Casa Popolare, Edilizia Residenziale Pubblica, Housing Sociale, politica sociale, welfare abitativo.

Overview of the current state of housing conditions and institutional responses

Abstract

The paper analyzes what is a good remedy to Italian housing hardship. The hypothesis is if is necessary a housing welfare that provides a social planning. In the first theoretical part will be analyze the value of home and its living. In the second empirical part will be make a historical analysis of housing policies.

Keywords: Residential, Council House, Public Housing, Social Housing, social policy, residential welfare.

* Francesca Cubeddu, PhD in Teoria e Ricerca Educativa e sociale, cultrice della materia e collaboratrice del Dipartimento di Scienze Sociali ed Economiche (DiSSE), Università La Sapienza di Roma, francesca89cubeddu@gmail.com.

Introduzione

La casa è per eccellenza un luogo di sicurezza sociale. Se pensiamo alla casa e alle sue rappresentazioni, l'associazione comune è alla dimensione sociale dell'abitare, legata alle condizioni socioeconomiche dei soggetti che la abitano.

Abitazioni e relative rappresentazioni, difatti, differiscono in base alla classe sociale di appartenenza. I primi a porsi il problema sul valore della casa in relazione alla sua rendita e alle disponibilità economiche dei suoi locatari sono stati gli economisti, fra i quali, per citarne alcuni, Smith (1777), Friedman (1987), Fisher (1905), Ricardo (1817), von Mises (1959). Da questi primi lavori possiamo trarre indicazioni, a partire dallo studio della rendita, sulle inuguaglianze sociali per ragionare poi sul rapporto con le politiche abitative.

In una prospettiva storica, possiamo affermare che da sempre la casa è stata un elemento di distinzione fra ricchi e poveri. Con la rivoluzione industriale, questo divario cresce in modo significativo (Le Galès, 1998) tanto da arrivare ad una suddivisione della città stessa in quartieri di ricchi e quelli dei poveri (Ward, 1998; Secchi, 2013). La differenza fra ricchi e poveri si osserva nella condizione, nella struttura dell'abitazione oltre che nel luogo in cui si vive. Da questo punto di vista, si inizia dunque a parlare di disagio abitativo) e di povertà abitativa (Tosi, 1994, 2016; Adorni, Tabor, 2019).

Con l'avvento del welfare e delle politiche abitative la casa diventa una questione di politica pubblica che lega situazione abitativa e accessibilità della casa determinato dalla condizione socio-economica dei soggetti. In Europa (e anche in l'Italia), infatti, la questione abitativa si iscrive nel quadro del riconoscimento della casa come valore universale e, dunque, come forma di protezione nel welfare sociale. Teoricamente ogni nucleo, deve avere la possibilità, indipendentemente dalla sua posizione socio-economica, di poter accedere, in base alle proprie disponibilità, al parco abitativo.

Esistono due tipologie di parco abitativo, il primo racchiude gli alloggi di proprietà privata, il secondo quelli pubblici. I primi sono regolati dai meccanismi del mercato immobiliare con rapporti economici fra privati (al più calmieri dell'intervento pubblico, e.g. con contributo a sostegno dei canoni di locazione); i secondi, invece, sono gestiti e finanziati da Istituzioni Pubbliche: Governo, Regioni e Comuni.

Il sistema di edilizia residenziale pubblica garantisce l'accesso anche alla persona più fragile, permettendone la fortificazione del suo senso di cittadinanza, della sua *agency* e della sua identità.

La casa, infatti, ha un valore importante: non è solo un luogo fisico, ma rappresenta il focolare con la famiglia e l'abitare del soggetto con la sua interiorità (Donati 2006).

La politica della casa popolare nasce per permettere ad ogni individuo di poter costituire una famiglia e creare così il proprio focolare. Negli anni, con i cambiamenti demografici, lo sviluppo economico e l'evoluzione del parco abitativo sono mutate sia la condizione di disagio abitativo sia le politiche abitative, sia la loro capacità di affrontare le condizioni di fragilità abitativa (Tosi, 2016). Attraverso una panoramica storica delle politiche abitative, questo lavoro intende proprio analizzare il disagio abitativo in Italia e le risposte istituzionali ad esso.

1. Casa: involucro dell'abitare

La casa sin dall'antichità è il luogo che si contraddistingue come bene primario per l'uomo, tantoché Maslow (1943) la inserisce al secondo gradino della piramide dei bisogni, nell'area dei bisogni di sicurezza: è infatti un bene necessario per l'uomo per sentirsi sicuro, protetto dalle intemperie esterne, focolare dove costruirsi una famiglia e dove potersi confrontare con sé stesso.

Possiamo associare il concetto di casa a qualsiasi struttura che nelle diverse epoche potesse custodire e preservare l'uomo e la sua famiglia.

Dalla grotta, alla villa, all'igloo, l'abitazione è ciò che contraddistingue l'uomo ed il suo vivere. La casa è un rifugio (Rainwater, 1966) un luogo sicuro, ma anche, un bene strumentale ed economico. Essa incarna la condizione economica dei soggetti e lo status delle famiglie.

Dal tipo di casa nel quale un soggetto vive è possibile percepirne lo status, Bourdieu (2000) osserva che la scelta della casa avviene in base alla disponibilità economica oltre che alle caratteristiche di offerta delle abitazioni.

Gli economisti associano la casa alla rendita (Smith, 1777), poiché possiamo considerarla in due termini: il primo come rendita dell'edificio ed il secondo come rendita del suolo. Più l'imposta sulla casa è elevata più ha valore (Ricardo, 1817). La casa rappresenta un valore sociale oltre che economico (Fahey e al., 2004). Il luogo di costruzione conferisce alla casa non tanto qualità o stabilità ma un aumento del valore di mercato (e delle imposte associate). La casa è il simbolo dello status sociale, in cui pesano modalità costruttive e tipologia edilizia, ma anche, il luogo nel quale essa è costruita. I benestanti possono permettersi case ampie, con un gran numero di stanze in zone così definite comunemente più "prestigiose". Le case dei

poveri sono costruire mattone su mattone nell'arco di molti anni, frutto del risparmio di una vita, e sono umili ed essenziali (Banerjee, Duflo, 2012).

Il concetto di casa si associa a rappresentazioni sociali diverse: può indicare l'edificio in sé e la comunità o la famiglia. In inglese, sono utilizzati due termini distinti per indicare le due rappresentazioni: *house* e *home*. Con il primo indichiamo la parte materiale della casa, la costruzione fisica, il luogo d'abitazione; con il secondo la parte affettiva e nucleare della casa, la famiglia con i suoi componenti. Storicamente osserviamo, variazioni nel valore e nelle rappresentazioni prevalenti, legate alle funzioni sociali e alle caratteristiche complessive di una determinata società.

Nella lingua ebraica, la casa è rappresentata come luogo in relazione con il mondo, dove si vive un'esistenza piena nella relazione tra sé e gli altri; la casa è dunque luogo di ristoro e di incontro sia spirituale che sociale. Oltre alle piazze, nell'antica Grecia e nell'antica Roma, la casa era il centro della convivialità, del potere e della comunità (Pesando, 2006; Carandini, 2014). La casa medievale si articola in differenti forme: castello, casa contadina-casa bottega, casa cittadina. Luoghi diversi che contemperano in un modo abitare comunitario gestito dal castello (Galetti, 2008).

Con l'illuminismo, la funzione pubblica della casa si svolge altrove (iniziano a prendere spazio i caffè come luogo di ritrovo, per esempio), ma essa rimane il luogo in cui privato e pubblico si incontrano. Il luogo pubblico è la continuità della relazione instaurata nella casa (Ariès, Duby 2001). Luogo di famiglia, di potere e d'interazione dove in tali meccanismi si osserva lo status sociale dei soggetti.

La casa è il primo elemento di distinzione della disuguaglianza sociale ed indicatore di povertà (Autigna, Filandri, 2015). Ma, anche, un mezzo rilevante dell'autorappresentazione sociale che può essere definita, secondo Amendola (1987), come «un riparo con intenzioni autorappresentative» (p. 106).

L'alloggio rappresenta la persona stessa, il suo benessere psicofisico¹ oltre che la sua collocazione nella classe sociale. La casa, difatti è definita come «lo specchio del mondo» in cui si vive (Caprioglio, 2012).

L'abitare è strettamente correlato alla casa, l'uomo si struttura e si definisce in relazione al luogo in cui vive.

Guy Bajoit (2015) considera la casa come elemento paradigmatico per

¹ Vivere in uno spazio confortevole, con tutti beni e servizi, luminosa e spaziosa muta la percezione del vivere lo spazio ed il tempo, si è più allegri, aumenta la motivazione di vivere e ha dei benefici anche sulla salute. È stato anche dimostrato da Mayo nel suo studio sul lavoro in fabbrica: Mayo, E. (1933). *The Human Problems of an Industrial Civilization: Early Sociology of Management and Organizations*, Routledge.

comprendere le dinamiche del cambiamento sociale e culturale dei soggetti e i meccanismi dell'interazione sociale. Le condizioni sociali si rispecchiano nell'abitare, tanto che Beck (1997) usa la metafora delle quattro pareti domestiche per spiegare quanto le persone povere cerchino di non mostrare la propria condizione racchiudendosi in luogo in cui possono sentirsi libere e in privacy.

Le famiglie vivono la propria situazione in relazione alla condizione abitativa. Come abbiamo osservato essa mette in luce la distinzione fra famiglie benestanti e povere (Tosi, 1987). Le prime vivono in case che ne definiscono il gusto e il modo di autorappresentazione (Gans, 1974; Bourdieu, 1979). Le seconde in abitazioni di necessità o case "popolari" che ne rappresentano la marginalità e fragilità.

La marginalità sociale dunque si esprime anche in rapporto alla condizione abitativa: il disagio abitativo è parte di una «condizione più generale di esclusione che rappresenta una sfida per l'intero sistema di protezione sociale» (Zuccari, 2007, p. 74). Questo perché la casa è un elemento centrale nella dimensione dell'uomo e nella sua espressione. Heidegger (2010) con la parola *Dasein* definisce l'abitare mostrando un significato più profondo al mero "stare" ma che racchiude un "esserci", uno "stare pieno di senso" in cui l'abitare è riconosciuto come un diritto naturale dell'uomo. Una prospettiva colta dalla Dichiarazione universale dei diritti umani del 1948, dalla nostra costituzione (con una lettura congiunta dell'art.3 e dell'art.47), nella Carta Sociale Europea del 1961 (riveduta nel 1996) (articolo 31) così come nella Carta dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea del 2000 (articolo 34.3). Ne consegue anche che il riconoscimento dell'abitazione come diritto universale all'abitazione è fondamento dell'uso di politiche abitative per il contrasto alla povertà e all'esclusione sociale.

Nel caso italiano, in questo senso, sono rilevanti come forme di riconoscimento del diritto all'uguaglianza nell'accesso della casa due sentenze della Corte Costituzionale del 1987 (n.49) e del 1988 (n.217) che prevedono un ruolo della comunità nei confronti di ogni individuo sia nell'accesso all'abitazione e sia nella vita al suo interno.

Attraverso il riconoscimento della casa come diritto sociale si afferma il ruolo delle istituzioni (come elemento centrale nella progettazione, nella gestione delle politiche abitative e al contempo nella promozione e regolazione dell'uguaglianza), ma anche, quello della comunità.

Il ruolo della comunità si concreta nel valore collettivo conferito dal senso di appartenenza e dalla relazione uomo-società e uomo-abitare. Nella società, l'uomo porta la sua identità che ha determinato anche grazie al suo abitare (Amendola, 1987, p. 98); allo stesso tempo è nella sua abitazione

che - sentendosi libero - può riflettere e anche interiorizzare comportamenti e valori sociali. Non è nella casa in sé ma nella forma dell'abitare che gli individui possono riconoscersi come cittadini (Rampazi, 2014): interiorizzando l'esterno, hanno consapevolezza dei ruoli e delle funzioni sociali pubbliche (Sennett, 2006).

La casa mostra le disuguaglianze sociali (Tosi, 1979) mentre il disagio abitativo mostra la marginalità e l'esclusione sociale (Tosi, 2016; Bronzini, 2014).

Marginalità ed esclusione, varianti legate alla casa, per esempio alla pressione demografica (Beato, 1987) che incide sulle condizioni dell'abitare e che necessita del supporto dell'intervento pubblico.

2. La condizione abitativa in Italia e le politiche applicate

La questione casa in Italia ha origini antiche: varie e diversificate condizioni e criticità abitative si riscontrano nei principali centri urbani del Paese.

Città come Milano, Roma, Napoli e Palermo hanno condizioni abitative differenti e, ma entro un quadro di similarità. Differenti poiché la questione casa, si è stratificata e consolidata in forme spazialmente determinate. Similari, poiché tutte presentano forme di povertà abitativa e disuguaglianza sociale (Nomisma 2007; Bargagli, Pisati, 2012).

Fra i vari fattori di pressione abitativa, si possono senz'altro menzionare i flussi migratori, a partire da quelli interni che hanno condizionato lo sviluppo del territorio e delle città scelte come mete. Poiché la crescita demografica si riflette sul tessuto urbano, comportando uno sviluppo edile-architettonico non sempre regolato dalle reali esigenze abitative. Una mal gestione testimoniata dalla costituzione, ad esempio di periferie o borgate. Note quelle di Roma, in cui vi è stato un sistematico abuso edilizio e la costruzione di alloggi di fortuna in cui hanno trovato riparo, come testimoniano le ricerche condotte da Ferrarotti (1970, 2009), gli operai provenienti dalle Regioni limitrofe o dal Sud Italia.

2.1 La regolazione del fenomeno abitativo in Italia

Le norme sulla casa, in Italia, pur nella loro evoluzione, mostrano un tratto comune nella identificazione dell'abitazione come luogo del focolare familiare da tutelare.

La **casa popolare** esordisce nella normativa nazionale con la legge Luzzatti del 28 maggio 1903, che autorizza i Comuni a costruire case popolari, destinate a coloro che vivono del loro salario e quartieri con pigioni proporzionate al reddito di lavoro. Vi è il riconoscimento della casa come diritto fondamentale per tutti e non più un «vantaggio di “pochi”» (Belardi e Menchetelli, 2012, p. 27). Il decreto Regio 1165 del 28 aprile 1938 regola l’edilizia popolare ed economica, disponendo norme sull’acquisto e la costruzione di case popolari ed economiche, la gestione dei prestiti, il ruolo della Cassa depositi e prestiti, il ruolo degli Enti, delle cooperative e delle aziende.

Le case sono pensate sia per affitto che per la vendita, con un target plurale di operai, coltivatori e impiegati. Nell’articolo 48² sono definite le caratteristiche essenziali della casa: la dimensione dei vani per numero di componenti; i beni e servizi necessari. Una casa, che idealmente deve essere a misura d’uomo.

Per il periodo fino al secondo dopo guerra disponiamo di dati certi sul numero di famiglie proprietarie di casa e di chi, invece, vivesse nelle case popolari. Tuttavia, la situazione era critica a seguito delle distruzioni belliche, tantoché a partire dal 1949 si succedono diversi interventi normativi.

Del 1949 sono il Piano Fanfani e la Legge Tupini. Il primo (legge n. 43 del 28 febbraio 1949) prevede un sistema d’intervento settennale per la costruzione di case per lavoratori finanziato da dipendenti, da datori di lavoro e dallo Stato ed, inoltre, l’istituzione dell’Ina-Casa³ (Istituto

² Ogni alloggio deve:

1. avere non meno di due e non più di cinque vani abitabili - oltre i locali accessori costituiti da cucina, bagno, latrina, ripostiglio e ingresso;
2. avere il proprio accesso diretto dal ripiano della scala;
3. essere fornito di latrina propria;
4. essere provvisto di presa d’acqua nel suo interno, se esiste nel centro urbano l’impianto di distribuzione d’acqua potabile;
5. soddisfare alle altre condizioni di salubrità richieste dai regolamenti di igiene e di edilizia.
6. avere una superficie utile non superiore: a mq. 65 per gli alloggi di due vani ed accessori; a mq. 80 per gli alloggi di tre vani ed accessori; a mq. 95 per gli alloggi di quattro vani ed accessori; a mq. 110 per gli alloggi di cinque vani ed accessori.

Possono, inoltre, essere previsti impianti di riscaldamento ed ascensore per gli stabili con più di quattro piani. Sono consentiti gli allacciamenti agli impianti di distribuzione di gas e d’energia elettrica. Per le famiglie composte da più di sette membri è consentito l’aumento di 16 metri quadrati di superficie per ogni persona in più. I nuclei sono composti dal capofamiglia e al coniuge e dai figli non sposati e non possidenti.

³ Ina-Casa gestisce e governa il problema dell’edilizia economica e popolare in Italia fino all’entrata in vigore della Legge 167 del 1962. La copertura finanziaria del Piano fu

Nazionale delle Assicurazioni della Casa). Si programma dunque un piano d'intervento dello Stato per l'edilizia popolare in tutto il territorio italiano.

La legge Tupini, (n. 408 del 2 luglio 1949), concede agli Istituti Autonomi Case Popolari di contrarre mutui con la Cassa Depositi e Prestiti e con altri Enti autorizzati per la costruzione di case popolari. Legge che permette a tutti i lavoratori di poter divenire proprietari di una casa popolare in vendita.

Dal 1950 al 1954 si susseguono numerose leggi che organizzano, e implementano le leggi precedenti⁴. Esse hanno come obiettivo la crescita delle abitazioni pubbliche e la sanificazione di quelle malsane. La normativa di questo periodo e fino agli anni sessanta vede un significativo intervento dello Stato e associa alla casa una funzione centrale nella garanzia dei diritti di cittadinanza.

Analizzando in parallelo alle politiche i dati censuari su popolazione e abitazioni, osserviamo una correlazione fra crescita demografica e del patrimonio abitativo.

Tabella 1. Serie Storica Anni di Censimento 1931-1961, popolazione e Abitazioni

Anno Censimento	Popolazione (*1000)	Totale abitazioni
1931	40.987	9.700.770
1941	44.562	[...]
1951	47.295	11.410.685
1961	50.374	14.213.667

Fonte: Elaborazione dati Istat

Nella tabella 1 osserviamo nel dettaglio questo andamento. In particolare, fra gli anni Cinquanta gli anni Sessanta, in coincidenza con il boom economico italiano, pari ad un incremento medio del PIL del 5,9% annuo (Baldi, Cagianò de Azevedo, 2005; Vidotto, 2005), si osserva sia un boom demografico sia un conseguente incremento del bisogno di abitazioni e, dunque, di nuove edificazioni.

garantita dallo Stato, dai datori di lavoro e dai dipendenti mediante una trattenuta dal salario; essa era vista come una forma di fondo sociale e solidale con i disoccupati.

⁴ 1. Legge n. 715 del 10 agosto 1950, *Costituzione di un fondo per l'incremento edilizio destinato a sollecitare l'attività edilizia privata per la concessione di mutui per la costruzione di case di abitazione* (legge Aldisio che istituisce il Fondo per l'Incremento edilizio presso il ministero); 2. Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 25 gennaio 1954, *Istituzione del Comitato di Coordinamento di Edilizia Popolare* (il Comitato coordina l'attività edilizia svolta con lo Stato, Iacp, l'Incis, l'Unrra-Casas e l'Ina-Casa); 3. Legge n. 640 del 9 agosto 1954, *Provvedimenti per l'eliminazione delle abitazioni malsane* (legge Romita).

Per esempio, Ina-Casa, sopra citata, da sola edifica 350.000 alloggi, fra il 1949 e il 1963.

Al censimento del 1971, invece, risultano essere 17.433.972, nell'88% dei casi, abitate da residenti, e nel 12% vuote o occupate da persone non residenti. Una quota del nuovo costruito va a favore di chi vive in condizione abitative particolarmente precarie: il novero di quanto abitano in altri tipi di alloggio, passa da 252.080 nel 1951 a 163.720 nel 1961 per giungere a 79.402 nel 1971, con una certa qual concentrazione degli alloggi di fortuna è nella Capitale⁵. Le leggi, dunque, che si susseguono in questi vent'anni contribuiscono all'esigenza di realizzare case per l'edilizia economica e popolare.

La legge n. 167 del 18 aprile 1962, *Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare*, introduce la possibilità per ogni Comune di suddividere le aree in Piani di Zona, in modo da coordinare la costruzione di case popolari con servizi sociali e civili. Si tratta di una legge importante, poiché predispone una progettazione sociale nelle politiche abitative, in cui la casa è un diritto sociale e non solo, un rimedio al disagio abitativo. Si tratta della legge italiana in cui le politiche abitative si rapportano a quelle sociali in modo per definire un piano sociale abitativo in cui non vi sia solo la costruzione di alloggi popolari ma, anche, la predisposizione di una rete sociale di supporto.

Vengono, dunque, predisposti servizi di contrasto all'emarginazione dei cittadini e per la loro partecipazione attiva alle attività di vita quotidiana nel proprio quartiere.

Certo ci sono anche aspetti negativi, quali la periferizzazione dell'edilizia economica e popolare: l'individuazione delle ampie aree richieste per le nuove edificazioni, infatti, avviene spesso lontano dai centri urbani originari. E le città di Roma e Milano sono esempio di come molte volte si costruiscano edifici destinati all'edilizia popolare senza predisporre servizi o mezzi di comunicazioni che li raccordino adeguatamente al centro della città (Scateni, 2006).

Nel 1971 è promulgata una legge che riforma per la precedente normativa sulla casa. La legge n. 865 del 22 ottobre che sostituisce il termine edilizia economico popolare con **Edilizia Residenziale Pubblica** (ERP), modificando i livelli istituzionali di programmazione, di gestione e

⁵ I dati presentati sono estrapolati dalle banche dati Istat. Per altri tipi di alloggio si intendono quegli alloggi di fortuna. Ne sono esempi: le roulotte, le tende, i caravan, i camper, i container; le baracche, le capanne, le casupole, le grotte; le rimesse, i garage, le soffitte, le cantine; gli alloggi contenuti in costruzioni che non sono edifici (secondo la definizione di edificio).

le risorse finanziarie. Sono soppressi diversi organi e gli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) divengono l'unico organo incaricato dell'esecuzione d'interventi di edilizia residenziale pubblica.

Si tratta di una legge innovativa, grazie alla quale l'Edilizia Residenziale Pubblica garantisce ad ogni soggetto, anche quello più vulnerabile, sulla base di determinati requisiti, un alloggio. È la conferma di uno slittamento della rappresentazione politica della casa, che ne riconosce la funzione di servizio sociale (Ascoli, Sgritta, 2015). La nuova legge introduce inoltre, novità in campo urbanistico, modificando il ruolo degli Enti locali e promuovendo strumenti urbanistici colti ad organizzare con efficacia la politica urbana (De Luca, 2001). A complemento la riforma sulla casa è seguita da leggi volte a definire i criteri d'accesso alla Residenziale Pubblica: le norme per il calcolo del canone di locazione del 1972; il trasferimento nel 1977 dei poteri dallo Stato alle Regioni in materia – fra le altre – di localizzazione, costruzione e gestione di interventi di edilizia residenziale e abitativa pubblica, di edilizia convenzionata, di edilizia agevolata, di edilizia sovvenzionata.

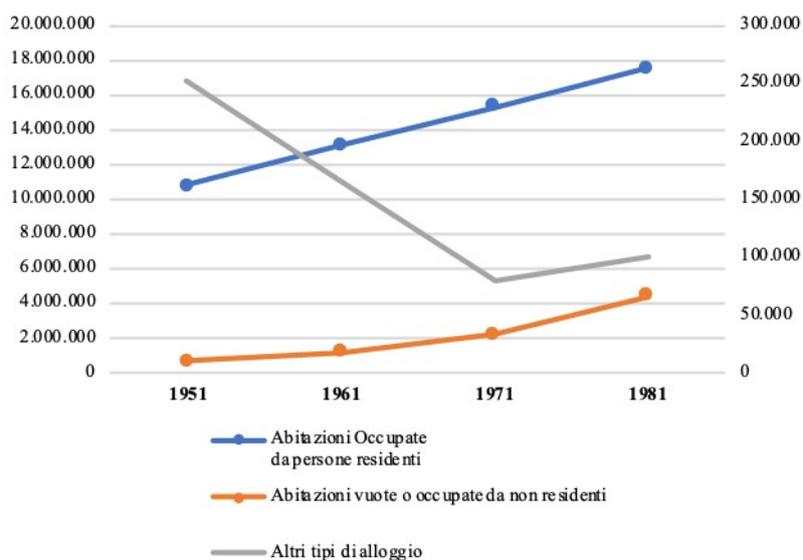
Le tre forme di edilizia convenzionata, agevolata e sovvenzionata appena menzionate comportano un cambiamento nell'intervento pubblico: cambiano gli enti gestori ma anche la posizione del locatario e i criteri di finanziamento (Cecodhas, 2011).

Negli anni seguenti si succedono ulteriori interventi normativi per regolamentare l'edilizia pubblica: la "*legge ponte*" (n. 513 del 8 agosto 1977) prevede nuovi finanziamenti, una regolazione del canone minimo e l'alienazione degli alloggi; la *legge sull'Equo canone* (n. 392 del 27 luglio 1978); infine, le *Norme per l'edilizia residenziale* per la gestione del Piano Decennale per l'Edilizia residenziale pubblica, che definiscono gli organismi e le relative funzioni nel settore (n. 457 del 5 agosto 1978). Tre leggi che implementano la legge sulla Riforma della casa del 1971 e che cercano nello specifico di essere un rimedio alla marginalità presente nelle città italiane e alla povertà abitativa di molti soggetti e famiglie (Tosi, 1980).

Dal 1971 al 1981, aumenta ancora il totale delle abitazioni, ma aumenta più che proporzionalmente la quota di quelle vuote o occupate da non residenti e degli altri tipi di alloggio. Le abitazioni occupate da persone non residenti possono essere legate anche a fenomeno delle migrazioni; invece le case vuote evidenziano scelte di costruzione e acquisto ai fini di investimento, non occupate o in attesa di occuparle. Il grafico 1 presenta in serie storica dal 1951 al 1981 la situazione delle abitazioni in Italia. Se le abitazioni occupate da persone residenti e quelle vuote o occupate da persone non residenti seguono lo stesso andamento, differente è la

situazione degli altri tipi di alloggio: dal 1951 al 1971 diminuiscono, anche in rapporto alle politiche abitative di contrasto alla marginalità, ma aumentano nuovamente, anche se leggermente, nel 1981. Un effetto rilevante, poiché in contrasto con le politiche abitative e sociali adottate. Si registra un aumento di circa 20.000 altri tipi di alloggio presenti sul territorio – probabilmente riconducibili ai flussi migratori e agli effetti - dei terremoti che si sono susseguiti in Italia in questo periodo Friuli nel 1976; Umbria nel 1979 ed infine quello di Napoli ed Irpinia nel 1980. Un dato che è testimoniato dai dati Istat⁶ (2004) relativi al numero di nuove costruzioni in queste Regioni e dalle ricerche condotte e pubblicate sullo stato delle aree metropolitane e la ricostruzione post terremoto in Campania e a Napoli (Lucarelli, Imbert, 1987).

Grafico 1. Serie Storica Anni di Censimento 1951-1981 Abitazioni e altri tipi di alloggio



Fonte: Elaborazione dati Istat

Dal 1978 al 1992 non vi sono riforme significative per l'edilizia residenziale pubblica. Nel 1993 viene promulgata, la legge n. 560 del 24 dicembre *Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*, che permette la vendita di quote del patrimonio abitativo pubblico. Si tratta di una norma rilevante al meno per due aspetti:

⁶ Dati Istat: http://dawinci.istat.it/MD/download/edifici_abitazione2004.pdf.

in primis viene facilitato l'accesso dei nuclei famigliari all'acquisto di una casa, anche proveniente dal patrimonio pubblico; in secundis crescono le difficoltà dei nuclei in condizioni di fragilità economica, perché la soluzione dell'acquisto è spesso per loro inaccessibile.

La tabella 2, sotto riportata, ci mostra, infatti, come dal 1951 al 1991 crescono le abitazioni di proprietà e diminuiscono le case in affitto o con altro titolo di godimento. Il trend prosegue anche negli anni successivi (come rilevato nel Censimento 2001) in cui pesa anche l'effetto della legge dell'alienazione degli alloggi pubblici e un generale cambiamento della regolazione del mercato immobiliare. Dati rilevanti poiché segnano una svolta nella rappresentazione della casa: il desiderio da parte delle famiglie di essere proprietari diventa un motore importante del mercato abitativo.

Questo processo ci riporta alla casa come indicatore di disuguaglianza sociale (Brandolini, Saraceno, Schizzerotto, 2009; Tosi, 2016).

Tabella 2. Serie Storica Anni di Censimento - Abitazioni di Proprietà o Affitto

Anni	In proprietà		In affitto o subaffitto ed altro titolo	
	Abitazioni	%	Abitazioni	%
1951	4.300.636	40,0	6.455.485	60,0
1961	5.971.868	45,8	7.059.750	54,2
1971	7.766.566	50,8	7.534.861	49,2
1981	10.333.197	58,9	7.208.555	41,1
1991	13.419.121	68,0	6.316.792	32,0
2001	15.453.656	71,4	6.199.632	28,6

Fonte: Elaborazione dati Istat

Federcasa Nazionale⁷ (2013) stima che la legge del 1993 sull'alienazione del bene pubblico abbia comportato la vendita, a livello nazionale, di circa 103.000 abitazioni: patrimonio che di un valore immobiliare pari a circa 9 miliardi di lire che è stato invece venduto a 2,5 miliardi di lire.

Le affermazioni di Federcasa ci portano a ragionare sul valore della casa sia a livello sociale che economico. Nella prima parte abbiamo affermato che la casa ha un valore materiale ed immateriale. I dati di Federcasa ci mostrano come le case definite popolari abbiamo in realtà, pur essendo abitate da soggetti da persone meno abbienti, un valore elevato, con una perdita assorbita principalmente dallo Stato e dall'Ente Gestore che non ne hanno ricavato il vero valore.

Le politiche della casa hanno un impatto sociale rilevante. Dovrebbe essere intrecciate a politiche sociali socioassistenziali (Ascoli, Bronzini, 2018, p. 15), che garantirebbero una maggiore focalizzazione del disagio

⁷ <http://www.feder-casa.it/>: Giornale di Federcasa e Rapporti. Ultima consultazione giugno 2019.

abitativo e un miglior contrasto alla marginalità sociale (Filandri, 2016).

La norma ora analizzata sull'alienazione degli immobili pubblici ha comportato una svolta – riaffermatasi nelle leggi successive - che hanno iniziato a regolamentare il patrimonio pubblico più dal punto di vista economico che sociale. La legge n. 431 del 9 dicembre 1998 – *Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo* – ne è un esempio. Tale legge permette una rimodulazione degli affitti comportando forti impatti sulle fasce più deboli.

L'aumento degli affitti genera, e in molti casi aumenta, difficoltà socioeconomiche, poiché i nuclei o non riescono a pagare l'intero importo del canone di locazione o investono nella casa tutti i loro fondi, limitando gli acquisti in altri beni primari.

La crescita dei canoni, a sua volta, è causa dell'aumento dei contratti sommersi e una contrazione dell'offerta di case con contratti regolari, come denunciato dal Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari (SUNIA, 2015). Il Sindacato afferma che nel 1999 il 70% dei contratti in vigore sia in nero poiché secondo i loro dati i contratti registrati avrebbero subito una diminuzione del 5%. Inoltre, riscontrano una diminuzione del 30% dei canoni concordati o calmierati rispetto all'anno precedente.

Dati confermati dal centro studi NOMISMA che registra, nel 2000 un aumento tra il 10% e il 20% degli affitti rispetto all'anno precedente.

Un appartamento nel centro storico di Roma di 100 mq arriva a 3.300.000 lire mensili (+13,7%) mentre in periferia la stessa metratura costa 1.300.000 lire mensili (+11%).

A questo panorama, aggiungiamo i dati forniti dal Ministero degli Interni sulla crescita degli sfratti emessi dal 2000 al 2001, con una variazione del 2,78%. Nel 2001 si registrano 40.500 provvedimenti di sfratti emessi di cui 26.937 per morosità o altra causa e 20.608 sfratti eseguiti.

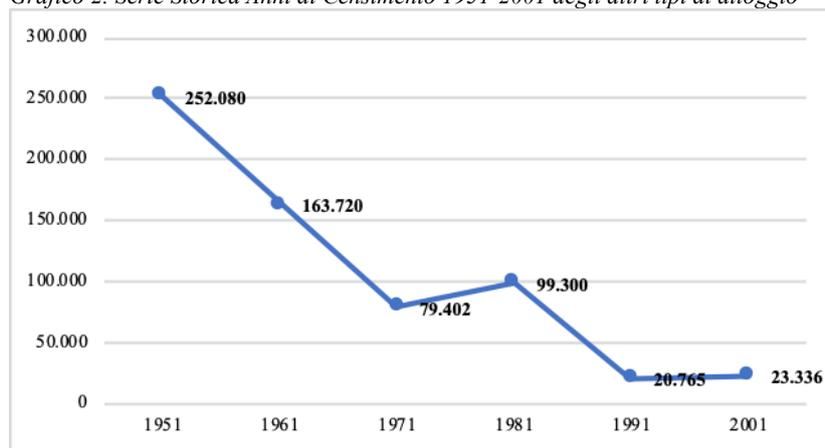
Inoltre, esaminando il grafico 2 appuriamo che dal 1991 al 2001 vi sia stato un aumento degli altri tipi di alloggio (quindi dell'area della precarietà abitativa), che passa da 20.765 a 23.336.

Fenomeno che manifesta la relazione fra la riforma degli affitti e gli sfratti emessi. Fenomeno che agita il SUNIA e Federcasa che cercano di denunciare tale fenomeno mostrando il ritorno di una marginalità urbana trasversale (Petrillo, 2018).

Nel 2001 per contrastare tali situazioni di disagio economico, sociale e abitativo, è emanata, a livello Nazionale, la legge n. 21 dell'8 febbraio- *Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione* – che introduce un programma sperimentale d'edilizia residenziale con lo scopo di incrementare e dotare di

infrastrutture i quartieri degradati dei Comuni a più forte disagio abitativo e nei quali sono presenti maggiormente le case popolari. La legge prevede un'attivazione delle Regioni e dei Comuni nella riorganizzazione dei canoni di locazione e nella attivazione di piani sociali per l'integrazione sociale e per l'adeguamento dell'offerta abitativa (Pinzello, 2012).

Grafico 2. Serie Storica Anni di Censimento 1951-2001 degli altri tipi di alloggio



Fonte: Elaborazione dati Istat

Dello stesso anno è la modifica del Titolo V⁸ della Costituzione che sancisce che l'edilizia residenziale pubblica e la sua gestione diviene competenza regionale. Le Regioni diventano attori centrali nella gestione delle politiche abitative.

Le seguenti modifiche alle leggi esistenti sono di carattere residuale e tendono a focalizzarsi sul disagio abitativo e urbanistico, particolarmente legato a cambiamenti delle condizioni di vita e inserimento sociale: precarietà lavorativa, immigrazione, cambiamento delle famiglie.

Durante il 2007 sono promulgate diverse leggi⁹ per la riduzione del disagio abitativo e, in particolare, per determinate categorie sociali. Gli interventi sono organizzati da una cabina di regia composta dai Ministeri delle Infrastrutture, della Solidarietà sociale, dell'Economia e delle Finanze, per le politiche giovanili e le attività sportive e delle politiche per la famiglia; dalle Regioni; dall'Associazione nazionale dei comuni italiani

⁸ Legge Costituzionale n. 3 del 18 ottobre 2001, *Modifiche al titolo V della parte seconda della Costituzione*.

⁹ Nel 2007: 1. Legge n. 9 dell'8 febbraio; 2. Legge n. 222 del 29 novembre; 3. Decreto Interministeriale (ministero delle Infrastrutture e ministero della Solidarietà sociale) n. 127/DA del 18 dicembre.

(Anci); da Federcasa, delle organizzazioni sindacali dei lavoratori e degli inquilini; dalle associazioni della proprietà edilizia e delle associazioni dei costruttori edili e delle cooperative di abitazione. In tali disposizioni è coniato il termine di *alloggio sociale* o **social housing** o *housing sociale*. Termine definito poi nel Decreto Ministeriale del 22 aprile 2008 come l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie. Le innovazioni sono nella sua realizzazione poiché:

1. gli alloggi sono realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà;
2. il servizio di edilizia residenziale sociale è erogato da operatori pubblici e privati tramite offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, il sostegno all'accesso alla proprietà della casa;
3. l'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce uno standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.

Il canone di locazione dell'alloggio sociale dovrebbe essere definito dalle Regioni, in concertazione con l'Anci a livello regionale, in accordo con: le capacità economiche degli aventi diritto; la composizione del nucleo familiare; le caratteristiche dell'alloggio. L'ammontare dei canoni d'affitto percepiti dagli operatori deve comunque coprire i costi fiscali, di gestione e di manutenzione ordinaria del patrimonio.

Nel 2008 osserviamo che si riprende a vendere il patrimonio ERP, come previsto dal Piano Casa (d.lgs. 112 del 25 giugno, poi convertito in legge n. 113 del 6 agosto 2008)¹⁰ che prevede un prezzo di vendita delle unità immobiliari in proporzione al canone di locazione; il riconoscimento del diritto di opzione all'acquisto per l'assegnatario; la destinazione dei proventi delle alienazioni alla realizzazione di interventi volti ad alleviare il

¹⁰ Art. 13: *Misure per valorizzare il patrimonio residenziale pubblico* del Decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112.

disagio abitativo) acquisendo il consenso delle Regioni, attraverso accordi gestiti centralmente.

Gli immobili non venduti agli assegnatari dovrebbero essere ceduti a fondi immobiliari, in cambio di quote dei Fondi agli Enti proprietari, a meno che gli alloggi ERP non vengano posti in liquidazione; in tal caso le quote dei Fondi sarebbero assegnate alle Regioni in cambio degli immobili» (Federcasa, 2013).

Il *Piano Casa* prevede, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, una crescita del patrimonio immobiliare ad uso abitativo riservato alle famiglie vulnerabili come prima casa. Decreto che però non contempla una quota destinata al *social housing*.

Questa suddivisione pone, immediatamente, la differenza fra alloggi di residenziale pubblica e social housing. Il seguente DCPM del 16 luglio 2009 definisce i confini di un nuovo *Piano nazionale di edilizia abitativa*¹¹: divide gli alloggi ERP da quelli di social housing; definisce i principi, la regolamentazione degli affitti e i termini delle vendite degli alloggi ERP.

Esaminando una quota dell'incremento degli alloggi di proprietà registrati nel 2011.

Esaminando i dati Istat, notiamo che insieme all'aumento degli alloggi di proprietà, aumentano anche quelli in affitto e nuovamente quello degli altri tipi di alloggio. Si contano difatti, al 2011 53.917 alloggi di fortuna, il valore più alto dal 1971.

Continuano a crescere le richieste di sfratti e quelli eseguiti, passando da 98.068 nel 2001 a 123.914 nel 2011, di cui eseguiti da 20.608 a 28.641. La maggioranza dei provvedimenti di sfratto è per morosità.

Il picco degli sfratti eseguiti si raggiunge nel 2014 e nel 2016 (pari rispettivamente a 36.340 e a 35.336). Nonostante gli sfratti aumentino, in questi anni, la normativa non sembra occuparsi del problema fra il 2011 e il 2016 sono concentrati sulla sostenibilità urbana, mentre il DCM del 24 febbraio 2015 e il DCPM del 12 ottobre 2015 riprendono ancora il tema dell'alienazione del patrimonio dell'Edilizia Residenziale Pubblica e il programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di ERP.

Fra gli interventi importanti degli ultimi anni troviamo quelli il DCM 3 ottobre 2018 e il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 maggio 2019. Il primo riguarda il programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà dei Comuni e degli Istituti autonomi per le case

¹¹ Con linee di intervento di decreti legislativi precedenti (principalmente dal 1997 al 2008).

popolari, mentre il secondo definisce tale programma per il periodo 2019-2024.

Se l'emergenza abitativa può essere contrastata attraverso l'intervento dello Stato - come nei decenni passati - osserviamo negli anni più recenti una certa abdicazione da questo ruolo.

Serve, pertanto, una progettazione politica della casa che sia in risposta alle vulnerabilità sociali ed economiche dei nuclei famigliari: una politica abitativa che sia volta ad un abitare inclusivo (Moretti, 2018). Devono interventi sia sul mercato abitativo, sia di ripresa dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Un intervento tanto più necessario poiché l'evidenza del disagio abitativo in Italia è piuttosto netta. Come dimostrano i dati Istat del 2019, nel 2018 il 5% delle persone residenti vive in una condizione di grave deprivazione abitativa, valore che aumenta al 7% nei nuclei con minori. Il 27,8% delle persone vive in condizioni di sovraffollamento abitativo. Condizione di disagio che cresce nelle famiglie con minori, arrivando al 41,9%.

Conclusioni

La casa è da sempre un bene primario, che permette ad ogni individuo di costruirsi il proprio focolare. Il lavoro qui presentato evidenzia come il welfare abitativo - che mette insieme l'intervento edilizio e la progettazione sociale - debba considerarsi un elemento centrale nella riduzione del disagio abitativo. La progettazione, in questo senso, deve include politiche abitative al contrasto del disagio abitativo, ma anche la creazione di spazi di vita sociale in cui i soggetti siano tutelati tramite politiche sociali e socioassistenziali. Siamo partiti, nella prima parte, definendo la casa come bene materiale e immateriale e abbiamo osservato come essa sia un indicatore della disuguaglianza sociale: la casa è un valore che permette ad ogni nucleo di mostrare il proprio status socioeconomico e, pertanto, anche la propria vulnerabilità. Abbiamo concluso che l'abitare determina il ruolo di cittadino. Nella seconda parte abbiamo analizzato il problema della casa e del disagio abitativo in rapporto alle leggi emanate per contrastare tali problematiche.

La normativa analizzata evidenzia uno spostamento dell'idea stessa di casa e del ruolo che essa gioca per individuo e famiglia. La panoramica storica esposta ci ha sollecitato nel riflettere su quali siano i principi cardini che legano le politiche alle esigenze abitative.

Il ruolo delle politiche abitative, come abbiamo osservato per l'intero contributo è fondamentale nella gestione del disagio abitativo. Esso è caratterizzato da diverse variabili che devono essere prese in considerazione per la definizione di una policy necessaria in un contesto come quello italiano, in cui permangono sacche di forte disagio abitativo e sovraffollamento.

Il disagio abitativo è causato da motivi economici ma anche sociali, pertanto, per essere contrastato deve essere progettato un piano nazionale che tenga conto di politiche sociali, economiche e assistenziali. I soggetti più vulnerabili sono, anche per via delle crisi economiche, in crescita e non riescono a sopperire i propri bisogni necessari incluso quello della casa. Bene che per eccellenza rappresenta la sicurezza individuale e sociale.

Il ruolo dello Stato, pertanto, è centrale nel contrattare il disagio abitativo, ma per ottenere una buona politica abitativa è necessaria la creazione di una cabina di regia che preveda la collaborazione di Enti locali, di organi decisionali e di privati nel quadro di un intervento complesso di welfare abitativo che unisca politiche abitative a politiche sociali e assistenziali, ognuna gestita con un'ottica di attivazione dei soggetti (Cubeddu, 2019) per il proprio abitare.

Riferimenti bibliografici

- AA.VV. (2011). *L'abitare collettivo*. Milano, Franco Angeli.
- AA.VV. (2014). *Recinti urbani. Roma e i luoghi dell'abitare*. Roma, Manifestolibri.
- Adorni, D. & Tabor, D. (a cura di) (2019). *Inchieste sulla casa in Italia. La condizione abitativa nelle grandi città italiane nel secondo dopoguerra*. Roma, Viella.
- Agenzia delle Entrate (2019). *Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale: Dati 2018*. Roma, Osservatorio del mercato immobiliare.
- Amendola, G. (1987). The homeless home. Identità ed autorappresentazione abitativa. In *Sociologia e Ricerca Sociale*, Anno VIII, n.22. pp. 97-114.
- Ascoli, U. & Bronzini, M. (2018). Il welfare, la casa, l'abitare: lo scenario nazionale. Nota introduttiva. In *la Rivista delle Politiche Sociali (RPS)*, n. 4. pp. 9-24.
- Ascoli, U. & Sgritta, G. (2015). Segni d'investimento sociale in Italia?. In Ascoli, U., Ranci, C. & Sgritta, G. (a cura di). *Investire nel Sociale. La difficile Innovazione del Welfare italiano*. Bologna, il Mulino.
- Ascoli, U., Ranci, C. & Sgritta, G. (a cura di) (2015). *Investire nel Sociale. La difficile Innovazione del Welfare italiano*. Bologna, il Mulino.
- Aureli, C. (a cura di) (1989). *Abitare a Roma, urbanizzazione e crescita urbana*. Milano, Franco Angeli.
- Autigna, L.P. & Filandri, M. (2015). L'approccio multidimensionale alla povertà: le residenze temporanee della Regione Piemonte. In *Territorio*, n.75. pp. 70-76.
- Baldi, S. & Cagiano de Azevedo, R. (2005). *La popolazione italiana. Storia demografica dal dopoguerra ad oggi*, Bologna, il Mulino.

- Baldini, M., & Baldini, M. (a cura di) (2003). *Gli economisti e il problema della casa*. Catanzaro, Rubbettino.
- Banerjee, A.V. & Duflo, E. (2012). *Poor Economics. Radical Rethinking of the Way to Fight Global Poverty*. New York, PublicAffairs.
- Barbagli, M. & Pisati, M. (2012). *Dentro e fuori le mura. Città e gruppi sociali dal 1004 ad oggi*. Bologna, il Mulino.
- Beato, F. (1987). Casa e stato. La casa colonica di bonifica dell'Agro Pontino. In *Sociologia e Ricerca Sociale*, Anno VIII, n.22. pp. 43-58.
- Beck, U. (1997). *Eigenes Leben*, München, C.H. Beck oHG, trad.it *Costruire la propria vita*, Bologna, il Mulino, 2008.
- Belardi, P., & Menchetelli, V. (2012). *Da case popolari a case sperimentali. Un secolo di architettura nell'edilizia residenziale pubblica della provincia di Perugia*. Perugia, EFFE Fabrizio Fabbri Editore.
- Bourdieu, P. (1979). *La Distinction: Critique Sociale du Jugement*. Paris, Les editions de Minuit.
- Bourdieu, P. (2000). *Le strutture sociali dell'economia*. Trieste, Asterios.
- Brandolini, A., Saraceno, C. e Schizzerotto, A. (2009). *Dimensioni della disuguaglianza in Italia: povertà, salute, abitazione*. Bologna, il Mulino.
- Bronzini, M. (2014). *Nuove forme dell'abitare*. Roma, Carocci.
- Carandini, A. (2014). *Le case del potere nell'antica Roma*. Roma-Bari, Laterza.
- Cecodhas (2011). *Alloggio Sociale Europeo 2012. Gli ingranaggi del settore*, Bruxelles, Cecodhas Housing Europe's Observatory.
- Cipollini, R., & Truglia, F.G. (2015). *La metropoli ineguale. Analisi sociologica del quadrante Est di Roma*. Ariccia (Roma), Aracne.
- Costa, A. (2002). *Il problema della casa in Italia*. Cosenza, Rubbettino.
- Cubeddu, F. (2019). Una nuova prospettiva di città: agency. In *CuSSoc*, vol. 4. Pp. 109-117.
- De Luca, G. (2001). *Pianificazione e programmazione. La questione urbanistica in Toscana: 1970-1995*. Firenze, Alinea.
- De Matteis, F., Guarini, M.R., & Reale, L. (2016). *Roma cerca casa. La ridefinizione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica come risposta alla domanda abitativa*. Rimini, Maggioli Editori.
- Delera, A. (a cura di) (2009). *Ri-Pensare l'abitare. Politiche, progetti e tecnologie verso l'housing sociale*. Milano, Hoepli.
- Fahey, T., Maitre B. & Nolan, B. (2004). Housing Expenditure and Income Poverty in Eu Countries. In *Journal of Social Policy*, Vol. 33, n. 3. Pp.437-454.
- Federcasa (2013). *Abitazioni sociali. Motore di sviluppo – Fattore di coesione*. Roma, Federcasa.
- Ferrarotti, F. (1970). *Roma da capitale a periferia*. Roma-Bari, Laterza.
- Ferrarotti, F. (2009). *Roma periSferica. La città, le periferie, gli immigrati, la scuola*. Milano, FrancoAngeli.
- Filandri, M. & Olagnero, M. (2014). Housing Inequality and Social Class in Europe. In *Housing Studies*, vol. 29, n. 7. Pp. 977-993.
- Fisher, L. (1905). The Town Housing Problem. In *The Economic Journal*, 15, pp. 23-36.
- Fissi, S., & Gori, E. (2013). *Politiche e performance del social housing. Il caso italiano*. Rimini, Maggioli editore.
- Friedman, M. (1987). Il fallimento dell'edilizia pubblica. In *Capitalismo e libertà* (pp. 273-277), trad. di Pavetto, R. Edizioni Studio Tesi.
- Galetti, P. (2008). *Uomini e case nel Medioevo tra Occidente e Oriente*, Roma-Bari, Laterza.

- Gans, H. (1974). *Popular Culture and Hight Culture: Analysis and Evolution of Taste*. New York, Basic Books.
- Guy Bajoit (2015). *La maison du sociologue. Pour une théorie sociologique générale*, Louvain-la-Neuve, Editions Academia.
- Heidegger, M. (2010). *Costruire Abitare Pensare*. Milano, Mimesis.
- Imbert, F. & Lucarelli, G. (1987). *Metropolis '90*. Napoli, Guida Editori.
- Istat (2004). Edifici ed abitazioni. Censimento 2001 dati definitivi. Roma, Istat. Reperito al link: http://dawinci.istat.it/MD/download/edifice_abitazioni2004.pdf (ultima consultazione: 30/04/2020).
- Landuzzi, C., (a cura di) (2010). La casa: non solo il costruito, ma anche il significato. *Sociologia Urbana e rurale*, n. 91, Milano, Franco Angeli.
- Le Galès, P. (1998). *European Cities. Social Conflicts and Governance*. Oxford, Oxford University Press.
- Marrone, V. (2014). *L'abitare come pratica sociale. Analisi relazionale di una cooperativa di abitanti*. Milano, Mimesis.
- Mayo, E. (1933). *The Human Problems of an Industrial Civilization: Early Sociology of Management and Organizations*. Routledge.
- Moretti, C. (2018). Abitare inclusivo: servizi di welfare tra emergenza e innovazione. In *la Rivista delle Politiche Sociali (RPS)*, n. 4. pp. 97-110.
- Pesando, F. (2006). *La casa dei greci*, Milano, Longanesi.
- NOMISMA (2007). Osservatorio sul mercato immobiliare I rapporto. Bologna, Mimeo.
- Petrillo, A. (2018). *La periferia nuova. Disuguaglianza, spazi, città*, Milano. FrancoAngeli.
- Pinzello, I. (2012). *Verso una nuova politica della casa. Politiche pubbliche e modelli abitativi in Italia e Spagna*. Milano, FrancoAngeli.
- Rainwater, L. (1966). Fear and House-as-Haven in the Lower Class. In *Journal of American Institute of Planners*, 32, pp. 31-35.
- Rampazi, M. (2014). *Un posto da abitare. Dalla casa della tradizione all'incertezza dello spazio-tempo globale*. Milano, LED.
- Ricardo, D. (1817). *On the Principles of Political Economy and Taxation*. London, John Murray, Albermarle-street.
- Scateni, S., (a cura di) (2006). *Periferie*. Roma-Bari, Laterza.
- Secchi, B. (2018). *La città dei ricchi e la città dei poveri*. Roma-Bari, Laterza.
- Sennett, R. (2006). *Il declino dell'uomo pubblico*. Milano, Mondadori.
- Smith, A. (1777). *The Wealth of Nations*. London, W. Strahan and T. Cadell.
- SUNIA (2015). *Guida ai contratti tipo di locazione di immobili ad uso abitativo: le tipologie, la normativa, i modelli*. SUNIA pdf online: https://www.sunia.it/wp-content/uploads/2015/10/guida_contrattitipo_locazioniimmobili_usoabitativo.pdf. (ultima consultazione: 30/04/2020).
- Tosi, A. (1979). *Second Home Ownership*. Cardiff, University of Wales Press.
- Tosi, A. (1994). *La casa: il rischio e l'esclusione. Rapporto IRS sul disagio abitativo in Italia*. Milano, FrancoAngeli.
- Tosi, A. (2016). *Le case dei poveri. È ancora possibile pensare un welfare abitativo?*. Milano, Mimesis.
- Tosi, A. (a cura di) (1980). *Ideologie della casa*. Milano, FrancoAngeli.
- Vidotto, V. (2005). *Italiani/e. Dal miracolo economico a oggi*, Roma-Bari, Laterza.
- Von Mises, L. (1959). *L'azione umana*, Torino, Utet.
- Ward, C. (1998). *La città dei ricchi e la città dei poveri*. Roma, E/O.
- Zuccari, F. (2007). *Senza dimora: un popolo di invisibili. Una sfida per il servizio sociale*. Roma, Carocci.