

# Il bisogno di giustizia nella città che cambia

a cura di **Michele Talia**

Convegno Internazionale | Il bisogno di giustizia nella città che cambia  
XV EDIZIONE PROGETTO PAESE / Triennale di Milano, 23 novembre 2018

urbanpromo



# Il bisogno di giustizia nella città che cambia

a cura di **Michele Talia**

## **Il bisogno di giustizia nella città che cambia**

Atti della Conferenza Internazionale, 23 novembre 2018  
Urbanpromo - XV Edizione Progetto Paese, Triennale di Milano

### **Comitato Scientifico**

Michele Talia (President) | Angela Barbanente | Carlo Alberto Barbieri | Giuseppe De Luca  
Patrizia Gabellini | Carlo Gasparrini | Paolo La Greca | Roberto Mascarucci  
Francesco Domenico Moccia | Federico Oliva | Pierluigi Properzi | Francesco Rossi  
Iginio Rossi | Stefano Stanghellini | Silvia Viviani

### **Coordinamento Tecnico Scientifico**

Rosalba D'Onofrio | Giulia Fini | Carolina Giaimo | Laura Pogliani | Marichela Sepe

Seconda edizione riveduta e corretta marzo 2019


Edizione pre stampa novembre 2018

Staff editoriale: Alice Buoli, Cecilia Saibene

Pubblicazione disponibile su [www.planum.net](http://www.planum.net)

ISBN 9788899237158

© Copyright 2018

 Planum Publisher  
[www.planum.net](http://www.planum.net)  
Roma-Milano

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic mechanical, photocopying, recording or other wise, without the prior written permission of the Publisher ©

# Indice

## **Governo del territorio e lotta alle disuguaglianze: un nuovo modo di pensare al futuro**

Michele Talia.....p. 9

## **Parte Prima**

### Introduzione **Potenza e saggezza delle città**

Walter Tocci.....p. 21

### *Adikia*. La crisi della giustizia nella città e il suo abbandono

Giuseppe Caridi.....p. 49

### Rete di cittadinanza e nuova cultura del progetto per il governo della città metropolitana

Marco Fregatti.....p. 89

### Crisi urbana e bisogno di giustizia: la partecipazione di comunità come alternativa al neoliberismo nella costruzione della città

Saverio Santangelo, Nicole del Re.....p. 155

### *Mettere in grado di fare.*

### Cambiamento climatico e povertà: dall'aiuto internazionale all'approccio locale

Viola Angela Polesello.....p. 127

### Una proposta di rigenerazione urbana “dal basso” con “microinterventi” che facilitino socialità ed inclusione. V.I.R.U.S.

#### San Berillo, Catania

Gaetano Giovanni Daniele Manuele.....p. 107

### Dinamiche di turistificazione e città giusta: analisi e prospettive a partire dal caso della Medina di Fès, Marocco

Massimo Carta, Maria Rita Gisotti,

Elena Tarsi.....p. 53

### Pianificare nella Città dei Poveri?

#### L'esperienza del Ramal (El Salvador)

Mario Cerasoli, Chiara Amato.....p. 61

### L'Urbanistica a scuola come strumento per contrastare la povertà urbana e accrescere il senso di città

Emanuela Coppola.....p. 67

## Parte Seconda

Introduzione

### **Come realizzare città più giuste**

Angela Barbanente.....p. 21

Space to water

Le azioni di *de-sealing* per la resilienza dei sistemi urbani

Fulvio Adobati, Emanuele Garda.....p. 21

Centri storici minori

e patrimonio ferroviario in abbandono: le opportunità di rigenerazione

Chiara Amato, Giulia Bevilacqua.....p. 29

Dismemorie e progetto

La costruzione di una Carta del Paesaggio locale a Pinzano al Tagliamento e Castelnovo del Friuli

Moreno Baccichet.....p. 35

L'inclusività per una città socialmente equilibrata: politiche e piani

Il caso di Glasgow e Malmö

Chiara Camaioni, Rosalba D'Onofrio, Elio Trusiani.....p. 43

Fiscalità urbana e governo del territorio

Tra integrazione delle riforme e complementarità degli strumenti

Francesco Crupi.....p. 73

Politiche di housing sociale e fenomeni di "ghettizzazione urbana": il caso dell'Ensanche di Vallecas a Madrid

Laura Valeria Ferretti, Carmela Mariano, Laura Ricci.....p. 81

La costruzione del problema casa e il ridisegno della regia pubblica

Laura Fregolent, Laura Pogliani.....p.101

Historical Small Smart City Protocol for integrated interventions

A tool supporting a "glocal" strategy for sustainable development

Valentina Pica.....p. 119

Rigenerare le periferie pubbliche

Da spazi di margine a nodi di reti

Irene Poli, Chiara Ravagnan.....p. 143

Rigenerare la città contemporanea

Barcellona e la ri-costruzione della 'città pubblica'

Francesca Rossi, Laura Ricci.....p. 149

Postfazione

### **Il Diritto alla città di Henri Lefebvre cinquant'anni dopo**

Giandomenico Amendola.....p. 21

Indice degli autori .....p.100

# La costruzione del problema casa e il ridisegno della regia pubblica

**Laura Fregolent**

Università Iuav di Venezia  
Dcp – Dipartimento Culture del Progetto  
*laura.fregolent@iuav.it*

**Laura Pogliani**

Politecnico di Milano  
DASU – Dipartimento di Architettura e Studi Urbani  
*laura.pogliani@polimi.it*

## Abstract

Ancora oggi, la ‘questione delle abitazioni’ costituisce espressione e strumento delle diseguaglianze sociali e spaziali, collocata nel punto di intersezione tra bisogno sociale, mercato immobiliare e finalità pubbliche di governo del territorio. Numerose ricerche in questi anni delineano un paese che invecchia, sempre più multiculturale, con famiglie impoverite dalla crisi e dagli effetti che questa esercita sui mercati del lavoro, con forti ripercussioni sulle capacità di procurarsi e mantenere nel tempo un’abitazione adeguata alle proprie esigenze e progetti di vita.

In queste condizioni, appare cruciale interpretare la domanda di equità sociale espressa nelle città. Appare altresì rilevante indagare le politiche e gli strumenti regolativi oggi a disposizione per ridurre il disagio abitativo, che contemplan una pluralità di meccanismi, progetti e campi di intervento. Merita infine approfondire dimensione e localizzazione del patrimonio pubblico e privato esistente da riqualificare.

L’articolo però ragiona anche sulle prospettive di ricerca e lavoro, che indagano il ruolo del soggetto pubblico come mobilitatore di risorse diverse da mettere in sinergia e in competizione, al fine di affrontare in modo selettivo i grandi temi contemporanei: welfare, territorio, fiscalità, ambiente. Garantendo al tempo stesso anche un’efficace capacità di monitoraggio e di autovalutazione, per favorire replicabilità delle pratiche e apprendimento collettivo.

**Parole chiave:** housing, social exclusion/integration, urban policies.

## 1 | Introduzione

La questione ‘casa sostenibile’ si è ormai imposta come emergenza in tutti i maggiori centri urbani (Censis, Nomisma, 2015). Per trattarla efficacemente, così da contenerne gli effetti distorsivi sull’accentuazione delle diseguaglianze sociali, occorre attrezzarsi di politiche, regole e progetti che sappiano affrontare questo bisogno, con proposte di equità sociale. La messa in opera di queste proposte richiede sia di misurarsi alla scala opportuna, sia di porsi in ascolto delle diverse voci che compongono la scena territoriale (dalle realtà amministrative locali e regionali, ai soggetti proponenti e attuatori, privati, cooperativi, pubblici e del terzo settore, agli abitanti e nuovi city users).

Tre aspetti sono decisivi: come valorizzare con maggiore incisività il patrimonio pubblico esistente degradato, come recuperare, ai fini della locazione sostenibile, una parte importante del patrimonio privato inutilizzato e come trattare l’alto valore dei suoli edificabili. Mentre le prime due sono questioni che riflettono sulle condizioni dello stock abitativo disponibile e sulle azioni, a leva urbanistica, gestionale (per l’Erp) e fiscale (per la quota privata), l’ultimo tema è una questione centrale delle politiche abitative in tutta Europa (Cecodhas, 2013; Monk et al, 2013), perché l’accessibilità della casa è inversamente proporzionale al valore dei terreni.

Da tempo l’Inu ha fatto riflessioni e proposte a tale riguardo, consapevole che una seria politica per l’affitto *affordable* è soprattutto un tema metropolitano, e che la sua messa in campo non debba trascurare la necessaria convergenza con la legislazione urbanistica, la fiscalità immobiliare e la strumentazione generale, per orientare il contributo del privato alla costruzione della città solidale.

## 2 | La questione casa oggi

La questione casa costituisce all'oggi un problema rilevante poiché ha interessato e progressivamente interessa una fascia sempre più allargata di popolazione. Infatti alla "strutturale" area del disagio abitativo alla quale e negli anni si è fatto fronte attraverso l'offerta di Edilizia residenziale pubblica, si è affiancata, soprattutto a seguito della crisi economica (quindi a partire da metà anni 2000), una fascia nuova di popolazione che appartiene alla cosiddetta "area grigia" troppo ricca per poter accedere ad una casa a canone calmierato, troppo povera per il libero mercato. Si tratta di famiglie o singoli che vivono il problema casa sia nella fase di ricerca di un'abitazione adeguata e a costi accessibili, sia nella successiva fase di gestione ove la difficoltà a mantenere l'alloggio si lega a problemi di precarietà lavorativa o a problemi familiari (separazioni, divorzi, ecc.) che spesso sono alla base di uno scivolamento verso la condizione di povertà.

A questo proposito la Banca d'Italia (2018) ci segnala che l'aumento della disuguaglianza nella distribuzione dei redditi è tornata a valori simili a quelli di fine anni '90 del secolo scorso ed è aumentata anche la quota di individui a rischio di povertà. L'incidenza di questa condizione, che interessa in particolare le famiglie giovani, del Sud Italia o dei nati all'estero, è salita al 23% (Banca d'Italia, 2018).

In una condizione di tale complessità risulta necessario, al fine di descrivere e comprendere compiutamente il fenomeno, partire dalla ricostruzione del quadro del bisogno abitativo non solo nella dimensione del disagio o della povertà estrema, così come ricostruire la domanda di abitazione nelle sue diverse sfaccettature e componenti e analizzare la popolazione e le sue dinamiche poiché, in una logica previsionale, il numero di abitazioni necessarie a soddisfare la domanda non dipende esclusivamente dall'andamento demografico ma bensì dal numero di famiglie e nuclei familiari.

Infatti, se nel 2016 la popolazione residente in Italia è pari a 60.665.551 il numero di famiglie è pari a 25.853.547 cioè, nel volgere di vent'anni il numero medio di componenti in famiglia è sceso da 2,7 (media 1995-1996) a 2,4 (media 2015-2016) (Istat, 2017). In particolare, sono sempre più aumentate le famiglie unipersonali (quasi una famiglia su tre è composta da una sola persona). Questa è la conseguenza di profonde trasformazioni demografiche e sociali che hanno investito l'Italia e dovute al progressivo invecchiamento della popolazione, all'aumento delle separazioni e dei divorzi (Fregolent, Torri, 2018), ma anche a scelte di vita sempre più consolidate e legate fortemente a fattori culturali come quella di non costituire una famiglia ma di scegliere di vivere da soli.

Nonostante questo progressivo cambiamento ed articolazione della popolazione, l'offerta abitativa, sia pubblica che privata, continua a basarsi su modelli obsoleti che non tengono conto dei caratteri nuovi che la popolazione ha assunto, dei nuovi gruppi sociali presenti e che esprimono bisogni in parte diversi rispetto al passato, delle dinamiche di mobilità (Nomisma, 2016) e dei comportamenti individuali e collettivi che articolano ulteriormente il quadro della domanda. A questo sommiamo problemi come l'invecchiamento progressivo della popolazione e la precarietà lavorativa che hanno i caratteri di una vera e propria emergenza, e l'accesso al bene casa, tanto per i giovani quanto per gli anziani, è sempre più difficile.

Alle trasformazioni demografiche si sono affiancate, quindi, questioni di carattere economico e legate alla crisi del lavoro solo in parte all'oggi superate come ci mostrano i numeri della ripresa economica, e che hanno interessato il nostro paese nell'ultimo decennio con gradi di intensità diversa tra Nord, Centro e Sud. Tali dinamiche hanno impoverito le famiglie e inasprito alcune situazioni di disagio abitativo in particolare nell'area dell'*affordability* e va ricordato anche che il rischio di persistenza nella povertà è più elevato tra chi non è proprietario dell'abitazione ma vive in affitto. Infatti, mentre il valore di mercato degli immobili residenziali e le spese per l'abitazione sono aumentati anche nella fase iniziale della crisi, il reddito disponibile delle famiglie è diminuito contribuendo a far crescere in maniera forte l'impegno per l'acquisto della prima casa così come il carico di spese per l'abitazione.

La Legge 133/2008 (Piano Casa) definisce le categorie sociali svantaggiate come: i nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito; le giovani coppie a basso reddito; gli anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate; gli studenti fuori sede; i soggetti con sfratto esecutivo; altri soggetti come ad esempio persone con sfratto esecutivo e con reddito basso o che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone con età superiore ai 65 anni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità pesanti; gli immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale o da almeno cinque anni nella medesima regione (art. 11).

Secondo i dati Nomisma sono 1.700.000 le famiglie in affitto che versano in una condizione di disagio abitativo e che rischiano di scivolare verso forme di morosità e di possibile marginalizzazione sociale. Sono soprattutto cittadini italiani distribuiti in maniera omogenea anche se con qualche accentuazione nei grandi centri (Nomisma, 2016) e per i quali il patrimonio Erp, progressivamente eroso da processi di svendita e cartolarizzazione promossi nell'arco degli ultimi decenni, è assolutamente insufficiente.



A partire dalle considerazioni sopra delineate possiamo quindi riconoscere categorie e profili principali del disagio abitativo che interessano famiglie o singoli con gradi diversi di intensità di disagio e che vivono non necessariamente in alloggi pubblici, il disagio abitativo si è cioè molto spalmato anche sul mercato residenziale privato. Famiglie povere ma più in generale famiglie con componenti giovani, famiglie numerose, famiglie del mezzogiorno e famiglie in affitto (Virgilio, 2012) o quelle gravate da un mutuo per la casa per le quali la riduzione del reddito disponibile è stata determinata anche da un aumento dei canoni di affitto. Va ricordato che il rapporto medio fra canone di affitto e reddito delle famiglie è passato dal 9,5% della seconda metà degli anni '80 a quasi il 23% nel 2014 e che il valore medio del rapporto fra affitto e reddito si avvicina alla soglia del 30% da molti ritenuto un valore limite di accessibilità abitativa sia per la casa in proprietà che in l'affitto.

Una seconda e ampia categoria è quella di chi è in condizione di sfratto. Lo sfratto è un indicatore importante (anche se parziale) del disagio abitativo e le famiglie che hanno subito uno sfratto sono in aumento in particolare per ragioni legate alla morosità (anche incolpevole). I provvedimenti esecutivi di rilascio di immobili ad uso abitativo emessi nel 2016 sono 61.718 di cui: 2.539 (4,2%) per necessità del locatore, 4.350 (7%) per finita locazione, 54.829 (88,8%) per morosità e altra causa, in leggero calo rispetto all'anno precedente (-5,5%) ma parallelamente abbiamo un incremento rispetto al 2015 degli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale giudiziario del 7,9%. Il maggior numero di sfratti si concentra in Lombardia (11.049, pari al 17,9% del totale nazionale), seguita dal Lazio (8.499, pari al 13,8% del totale nazionale), dal Piemonte (6.920, pari al 11,2 del totale nazionale), dall'Emilia Romagna (6.124, pari al 9,9% del totale nazionale), dalla Campania (5.714, pari al 9,3 % del totale nazionale) e dalla Toscana (4.613, pari all'7,5 % del totale nazionale) (Ministero dell'Interno, 2017).

### 3 | Quali politiche pubbliche

Il contesto attuale è caratterizzato da risorse e azioni molto limitate sia nel settore della residenza pubblica che, più in generale, nel sistema del welfare sociale (Caruso, 2017), e l'indagine presentata nel paragrafo precedente, seppure in forma sintetica, argomenta la natura dell'emergenza abitativa, ancora più allarmante perché il numero degli sfratti è in continua ascesa (Poggio, 2018).

Si comprendono le ragioni per le quali una politica pubblica per la casa è oggi necessaria e indifferibile. L'impegno di questa politica non può essere ricercato nel recuperare solo risorse economiche, perché le condizioni attuali del paese non sembrano consentirlo, quanto piuttosto al fine e con il compito di approfondire il quadro conoscitivo e di delineare gli scenari regolativi, affinché il soggetto pubblico si riprenda un ruolo di coordinamento e di motore di intervento in una pluralità di contesti (Bricocoli et al, 2017; Guerzoni, 2012). In sintesi, si può intendere il soggetto pubblico come mobilitatore di risorse diverse da mettere in sinergia e competizione; nell'esperienza di un ex assessore al territorio di Trieste perseguendo "Più politiche pubbliche con meno risorse pubbliche" (Marchigiani, 2015: 86).

La costruzione di una politica per la casa sostenibile trae origine da una politica organica e non episodica, su base nazionale, che si riconosce in una dimensione metropolitana, o intercomunale, nella quale coordinare progetti e i programmi, in relazione sia all'accessibilità, sia alla dotazione di servizi e mettendo in rete conoscenze e azioni, risorse e innovazioni.

Sul campo, sono emersi alcuni percorsi lungo i quali oggi è ragionevole muovere le politiche di intervento, pur riconoscendo che non ci sono soluzioni precostituite ma che è opportuno calibrare localmente le strategie e gli interventi (Armondi, Pasqui, 2014), a partire però da alcuni principi guida, che concernono la valorizzazione delle risorse esistenti e il riconoscimento del contributo privato nella costruzione di una città solidale. Tre sembrano essere i filoni principali:

- Recuperare il vasto patrimonio pubblico esistente, un lascito talora di grande interesse, ma ormai in grande difficoltà. Le azioni sul patrimonio pubblico (che pesa in modo significativo in alcune Regioni, tra cui la Lombardia, dove occupa il 22% dell'intera stock abitativo) dovrebbero focalizzarsi su: riuso e riqualificazione delle quote di inutilizzato o sottoutilizzato (case sfitte); miglioramento delle performance energetiche per ridurre le spese e in un'ottica più generale di sostenibilità degli insediamenti; revisione dei processi di alienazione del patrimonio, in mancanza di una seria politica di reinvestimenti; fluidificazione delle dinamiche di ingresso e soprattutto di uscita dell'Erp, condizionata alla messa a disposizione di un patrimonio adeguato e accessibile in altre forme (ad esempio sul mercato sociale); abolizione delle imposte sugli immobili pubblici per favorirne il recupero. Si tratta però non solo della necessità di un recupero fisico, ma anche di un ripristino della funzionalità complessiva che concerne sia il sistema dei servizi (casa come componente di un articolato welfare locale) sia le modalità di gestione. Su quest'ultimo punto merita citare le esperienze variegata, ancora acerbe ma promettenti, del 'gestore sociale', promosse dal terzo settore (Rabaiotti, 2010; Ferri, 2011),

così come le riflessioni sul tema dell'innovazione in materia di autorecupero, autocostruzione e perfino co-housing.

- Attivare tutti i percorsi e le modalità per affinare la conoscenza delle dimensioni, localizzazione e distribuzione di quel vasto patrimonio privato inutilizzato, così da poter meglio dimensionare le azioni e le politiche atte a contenere il fenomeno e soprattutto ad agevolarne la re-immissione sul mercato (Oliva, 2018). A tale scopo risultano utili leve di natura urbanistica e soprattutto fiscale, per estendere le agevolazioni sui contratti di locazione sociale e incidere così sul patrimonio sfitto o invenduto. Più in generale è necessario dotarsi di un sistema di garanzie per ridurre il rischio dei conduttori, così da rassicurare i privati investitori conservando al tempo stesso le tutele per i soggetti socialmente deboli. Uno dei punti strategici di una politica appropriata si riconosce infatti nell'estensione del patrimonio in locazione, oggi ridotto ad un modesto 19%, dallo storico valore del 44% registrato nel 1971 (Pittini et al, 2017). La messa a disposizione di alloggi privati per una locazione a canone sostenibile potrebbe incrementare l'offerta in modo diversificato e alimentare significativamente la dotazione potenziale delle Agenzie per la Casa, che oggi crescono in forme tentative e piuttosto sporadiche, mentre al contrario dovrebbero risultare tra gli strumenti di intermediazione più efficaci di una regia pubblica innovativa, che sappia gestire situazioni di insolvenza e morosità.
- Promuovere una convergenza di legislazione urbanistica e di settore, per orientare anche le trasformazioni di iniziativa privata verso la costruzione di una città solidale. Una strategia praticabile, come numerose esperienze internazionali testimoniano (Munoz Gielen, Buron Cuadrado, 2014; Pogliani, 2017). Sul versante attuativo, è auspicabile infatti una semplificazione dei meccanismi di regolazione e gestione e un generale miglioramento nella distribuzione delle competenze tra i diversi attori pubblici, ma anche del terzo settore e privati, così da far maturare il rapporto tra settore pubblico e iniziativa privata, senza sbilanciare effetti né ridurre politiche redistributive (van Bortel et al, 2018; Costa, 2015). Cruciale è affrontare la questione della rendita urbana (Campos Venuti, Oliva, 2010), che, incidendo sul costo delle aree e degli immobili, costituisce un'oggettiva difficoltà nell'attuare interventi di trasformazione e rigenerazione urbana con azioni di incremento della dotazione di alloggi sociali. In molti paesi europei ed extraeuropei si è dato corpo ad un programma intensivo di *inclusionary housing*, cioè di istituzione di un rapporto stringente e vincolante tra realizzazione di quote private e dotazione di alloggi pubblici (Calavita, Mallach, 2010; de Kam et al, 2014); in Italia le esperienze legate ai piani urbanistici comunali sono più frammentate e su base locale (Pogliani, 2016). In questa direzione però si muovono anche le disposizioni di legge che assimilano l'edilizia sociale alle dotazioni obbligatorie per standard (DM 2008) nonostante sarebbe opportuno limitarle espressamente alla locazione a canone sociale o concordato.

#### 4 | Conclusioni

Una prima riflessione conclusiva è sul ruolo della pianificazione e delle politiche pubbliche in un contesto mutato ed in difficoltà come quello sopra descritto e sulla reale capacità di incidere delle politiche esistenti nell'offrire alloggi a prezzi accessibili. Lavorare intorno a questo "nodo" significa riuscire ad introdurre meccanismi nuovi e correttivi al fine di rendere le politiche sull'abitare più efficaci e articolate rispetto alla composizione sociale e alla domanda abitativa espressa.

Una seconda riflessione è relativa al ripensamento di alcune politiche e all'importanza che, ad esempio, le politiche per l'affitto e l'offerta accessibile a famiglie a reddito medio e medio-basso hanno (Cucca, Gaeta, 2015). Una politica per l'affitto che va necessariamente inquadrata non solo come politica di welfare ma anche come strumento capace di favorire la mobilità geografica e sociale della popolazione.

Una terza questione che si pone è legata alla domanda e al patrimonio Erp, e cioè alla necessità di un'analisi e di un monitoraggio costante e continuo della domanda abitativa e del patrimonio immobiliare e, quindi, del ruolo rilevante che assumono le anagrafi degli assegnatari e gli inventari del patrimonio edilizio. A questa si associa da un lato una riflessione sull'effettiva operatività degli osservatori regionali del sistema abitativo che incide sulle attività di programmazione e quindi sulla capacità di dare risposte adeguate al disagio abitativo; dall'altro una riflessione sul ruolo delle amministrazioni pubbliche: le Regioni in quanto ente programmatore ed erogatore di finanziamenti; i Comuni in quanto enti che per primi intercettano le esigenze del territorio e sono attori principali dei processi di riqualificazione urbanistica.

#### Attribuzioni

La redazione § 1, 4 è comune. La redazione di § 2 è di Laura Fregolent, la redazione di § 3 è di Laura Pogliani.

## Riferimenti bibliografici

- Armondi S., Pasqui G. (a cura di, 2014), “Sono ancora possibili politiche integrate per i quartieri in crisi?”, *Territorio*, n.70, pp. 20-58.
- Banca d'Italia (2018), *Indagine sui bilanci delle famiglie italiane*. [https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/indagine-famiglie/bil-fam2016/Statistiche\\_IBF\\_20180312.pdf](https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/indagine-famiglie/bil-fam2016/Statistiche_IBF_20180312.pdf)
- Bricocoli M., Sabatinelli S., Savoldi P. (2016), “Innovare le politiche abitative in una città di proprietari”, *Territorio*, n.78, pp. 93-97.
- Calavita N., Mallach A. (eds., 2010), *Inclusionary Housing in International Perspective*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge Massachusetts.
- Campos Venuti G., Oliva F. (2010), *Città senza cultura. Intervista sull'urbanistica*, Laterza, Bari.
- Caruso N. (2017), *Policies and practices in Italian Welfare Housing*, Springer Brief, Dordrecht.
- Cecodhas (2013), *Housing Europe review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems*, Cecodhas Housing Europe's Observatory, Brussels.
- Censis, Nomisma (2015), *Investire sulla casa. Politiche e strumenti per l'affitto in Europa. Proposte per l'Italia*. Roma. <http://www.nomisma.it/index.php/it/pubblicazioni/item/891-investire-sulla-casa/891-investire-sulla-casa>.
- Costa G. (2015), *La collaborazione pubblico – privato: prove di investimento sociale*, in Ascoli U., Sgritta G., Ranci C. (a cura di), *Investire nel sociale*, il Mulino, Bologna.
- Cucca R., Gaeta L. (2015), “Ritornare all'affitto: evidenze analitiche e politiche pubbliche”, Atti della XVIII Conferenza Nazionale SIU Società Italiana degli Urbanisti, Venezia 11-13 giugno, Planum publisher.
- Ferri G. (a cura di, 2011), *Il gestore sociale. Amministrare gli immobili e gestire la comunità nei progetti di housing sociale*, Altraeconomia, Fondazione HS, Milano.
- Fregolent L., Torri R. (2018), *L'Italia senza casa*, FrancoAngeli, Milano.
- Guerzoni M. (2012), “Il valore strategico di una politica per l'abitare”, *Archivio di Studi Urbani e regionali*, n. 105, pp. 113-120.
- Istat (2017), *Annuario statistico nazionale*, Istat, Roma.
- de Kam G., Needham B., Buitelaar E. (eds., 2014), “The embeddedness of inclusionary housing in planning and housing systems: insights from an international comparison”, *Journal of Housing and the Built Environment*, n.29.
- Marchigiani E. (2015), “Lavorare ancora sulla casa, ma in modo diverso”, *Urbanistica*, n.156, pp.85-93.
- Ministero dell'Interno – Dipartimento per le Politiche del Personale dell'Amministrazione Civile e per le Risorse Strumentali e Finanziarie Ufficio Centrale di Statistica (2017), *Gli sfratti in Italia. Andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo. Anno 2016*. [http://ucs.interno.gov.it/FILES/allegatinews/1263/Pubblicazione\\_sfratti\\_2016.pdf](http://ucs.interno.gov.it/FILES/allegatinews/1263/Pubblicazione_sfratti_2016.pdf).
- Monk S., Whitehead C., Burgess G., Tang C., (2013), *International review of land supply and planning systems*, Joseph Rowntree Foundation, York.
- Munoz Gielen D., Buron Cuadrado J. (2014), “Experiences with public value capturing across Europe”, *Urbanistica*, n.154, pp. 143-150.
- Nomisma (2016), *Dimensione e caratteristiche del disagio abitativo in Italia e ruolo delle aziende per la casa*, Report, Federcasa.
- Oliva F. (2018), “Il futuro dell'urbanistica. Forme e strumenti di governo per la città contemporanea”, *Urbanistica Informazioni*, n.277, pp.4-12.
- Pittini A., Koessl G., Dijol J., Lakatos E., Ghekiere L. (2017), *The State of Housing in the EU 2017*, Housing Europe, Brussels. <http://www.housingeurope.eu/resource-1000/the-state-of-housing-in-the-eu-2017>.
- Poggio T. (a cura di, 2018), “Le politiche per l'affitto in Italia”, *Polis*, n.1, il Mulino.
- Pogliani L. (2016), “Sull'abitare sociale oggi. Piani e Politiche nelle pratiche locali”, *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, n.116, pp. 49-68.
- Pogliani L. (2017), “Capitale coraggiosa: Londra e la politica metropolitana per la casa sostenibile”, in *Dossier Urbanistica online*, n.13, pp. 496-502.
- Rabaiotti G. (2010), “L'attuazione dell'Ers e la centralità dell'affitto. Bandi, soggetti attuatori e gestori”, in *Dossier Urbanistica Informazioni*, n.119, pp. 14-15.
- Van Bortel G., Gruis V., Nieuwenhuijzen J., Pluijmers B., (eds., 2018), *Affordable Housing Governance and Finance*, Routledge, Oxford.
- Virgilio G. (2012), “Le nuove forme del disagio abitativo tra crisi e inefficacia dell'intervento pubblico”, *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, n. 105, pp. 102-113.

# Indice degli autori

## Fulvio Adobati

Università degli Studi di Bergamo  
Dipartimento di Ingegneria e Scienze Applicate  
CST-Centro studi sul territorio Lelio Pagani  
Email: fulvio.adobati@unibg.it

## Chiara Amato

Sapienza Università di Roma  
Dipartimento di Pianificazione, Design e  
Tecnologia dell'Architettura  
Email: chiara.amato@uniroma1.it

## Giulia Bevilacqua

Sapienza Università di Roma  
Dipartimento di Pianificazione, Design e  
Tecnologia dell'Architettura  
Email: giulia.bevilacqua@uniroma1.it

## Moreno Baccichet

Università IUAV Venezia  
DPPAC - Dipartimento di Pianificazione e  
progettazione in Ambienti Complessi  
Email: mbaccichet@iuav.it

## Chiara Camaioni

Scuola di Architettura e Design "E. Vittoria"  
Università di Camerino  
Email: chiara.camaioni@unicam.it

## Giuseppe Caridi

Università "Mediterranea" di Reggio Calabria  
PAU - Dipartimento Patrimonio Architettura  
Urbanistica  
Email: giuseppe.caridi@alice.it

## Massimo Carta

Università di Firenze  
Unità di ricerca DarMed  
Dipartimento di Architettura  
Email: massimo.cart@unifi.it

## Mario Cerasoli

Università degli Studi Roma Tre  
Dipartimento di Architettura  
Email: mario.cerasoli@uniroma3.it

## Emanuela Coppola

Università di Napoli "Federico II"  
Dipartimento di Architettura  
Email: emanuela.coppola@unina.it

## Francesco Crupi

Sapienza Università di Roma  
Dipartimento di Pianificazione, Design, Tecnologia  
dell'Architettura  
Email: francesco.crupi@uniroma1.it

## Nicole del Re

Sapienza Università di Roma  
PDTA - Dipartimento di Pianificazione, Design e  
Tecnologia dell'Architettura  
Email: nicole.delre@uniroma1.it

## Rosalba D'Onofrio

Scuola di Architettura e Design "E. Vittoria"  
Università di Camerino  
Email: rosalba.donofrio@unicam.it

## Laura Valeria Ferretti

Sapienza Università di Roma  
DiAP, Dipartimento di Architettura e Progetto  
Email: lauravaleria.ferretti@uniroma1.it

## Marco Fregatti

Consulente in Portfolio/Program/Project  
Management & Sustainability/Integration/  
Innovation Management  
Email: ing.marco.fregatti@gmail.com

## Laura Fregolent

Università Iuav di Venezia  
Dcp - Dipartimento Culture del Progetto  
Email: laura.fregolent@iuav.it

**Emanuele Garda**

Università degli Studi di Bergamo  
Dipartimento di Ingegneria e Scienze Applicate  
Email: emanuele.garda@unibg.it

**Maria Rita Gisotti**

Università di Firenze  
Unità di ricerca DarMed  
Dipartimento di Architettura  
Email: mariarita.gisotti@unifi.it

**Gaetano Giovanni Daniele Manuele**

Dottore di ricerca (PhD)  
Email: gaetanomanuele@yahoo.it

**Carmela Mariano**

Sapienza Università di Roma  
PDTA, Dipartimento di Pianificazione, Design,  
Tecnologia dell'Architettura  
Email: carmela.mariano@uniroma1.it

**Valentina Pica**

Università degli Studi di Roma Tre  
Dipartimento di Architettura  
Email: valentina.pica@uniroma3.it

**Laura Pogliani**

Politecnico di Milano  
DAStU – Dipartimento di Architettura e Studi  
Urbani  
Email: laura.pogliani@polimi.it

**Viola Angela Polesello**

Università Iuav di Venezia  
Email: vpolesello@iuav.it

**Irene Poli**

Sapienza Università di Roma  
Dipartimento di Pianificazione, Design e  
Tecnologia dell'Architettura  
Email: irene.poli@uniroma1.it

**Chiara Ravagnan**

Sapienza Università di Roma  
Dipartimento di Pianificazione, Design e  
Tecnologia dell'Architettura  
Email: chiara.ravagnan@uniroma1.it

**Laura Ricci**

Sapienza Università di Roma  
PDTA, Dipartimento di Pianificazione, Design,  
Tecnologia dell'Architettura  
Email: laura.ricci@uniroma1.it

**Francesca Rossi**

Sapienza Università di Roma,  
Dipartimento di Pianificazione, Design, Tecnologia  
dell'Architettura  
Email: fra.rossi@uniroma1.it

**Saverio Santangelo**

Sapienza Università di Roma  
PDTA - Dipartimento di Pianificazione, Design e  
Tecnologia dell'Architettura  
Email: saverio.santangelo@uniroma1.it

**Michele Talia**

Università di Camerino  
SAD – Scuola di Architettura e Design di Ascoli  
Piceno  
Email: michele.talia@unicam.it

**Elena Tarsi**

Centro de Estudos Sociais  
Universidade de Coimbra  
Email: elenatarsi@ces.uc.pt

**Elio Trusiani**

Scuola di Architettura e Design "E. Vittoria"  
Università di Camerino  
Email: elio.trusiani@unicam.it

urbanpromo



# Il bisogno di giustizia nella città che cambia

Convegno Internazionale / International Conference  
XV EDIZIONE PROGETTO PAESE / Triennale di Milano, 23 novembre 2018

 **Planum Publisher**  
[www.planum.net](http://www.planum.net)

