

Housing sociale e produzione di nuovi modelli abitativi: un approccio istituzionalista

francesco.minora@euricse.eu¹

1. Introduzione

La questione abitativa oggi in Italia, dopo molti anni di silenzio, è tornata al centro del dibattito pubblico. Diversi sono i contributi che cercano di mostrare i principali aspetti che caratterizzano questo fenomeno e cercano tracciare i connotati di una tendenza dai confini poco chiari e dai contenuti in divenire (Plebani, 2011) (Cugno, 2011) (Baldini & Federici, 2008).

Questo paper parte dal presupposto che questo fenomeno meriti di essere studiato essenzialmente come un processo volto alla sperimentazione di nuovi modelli abitativi attuati da enti ed organizzazioni prevalentemente del Terzo settore. La domanda di ricerca è quella di chi è interessato a comprendere se e in che misura tali sperimentazioni testimonino un cambiamento nelle politiche abitative pubbliche e quale sia il ruolo del terzo settore e della cooperazione in particolare in questo siffatto quadro.

Nelle prossime righe si forniranno una serie di spunti che stanno emergendo da un'indagine sul campo attualmente in corso che ha come scopo quello di provare a definire se e in che forma comunità locali auto – organizzate siano in grado di produrre abitabilità.

L'housing sociale è dunque osservato come un interessante campo di pratiche attraverso cui provare ad effettuare considerazioni di carattere generale su problemi che riguardano la questione abitativa oggi in Italia con particolare riferimento al tema dell'efficacia dell'azione di comunità private nella produzione di un bene pubblico quale quello dell'abitabilità.

La raccolta di casi ed esperienze è attualmente in corso. Pertanto in questo contributo verrà presentata la modalità con la quale si intende studiare il tema oggetto della ricerca e successivamente si descriveranno alcuni dei modelli abitativi ricorrenti che sono stati riscontrati da una review bibliografica.

2. Perché parlare di housing sociale: una prospettiva di ricerca

Il fenomeno dell'housing sociale può essere schematicamente riassunto come il tentativo di superare un sistema di produzione di edilizia pubblica ormai debole, obsoleto e del tutto incapace di rispondere in maniera appropriata all'evolvere della domanda abitativa (Cittalia, 2010).

Esso nasce dalla constatazione che produrre alloggi in grande quantità non ha comunque portato a risolvere problemi abitativi di tutte le fasce della popolazione, soprattutto quella marginale. Inoltre, oggi che le condizioni del mercato immobiliare rendono l'accesso all'acquisto sempre più difficile e parimenti rendono improponibile l'affitto per diverse fasce di popolazione soprattutto giovane (Poggio, 2006) (ISTAT, 2008) (Nomisma, 2007; 2010) appare necessario promuovere interventi abitativi che sappiano da un lato far convergere le risorse attraendole dal settore privato e

¹ Francesco Minora è ricercatore Marie Curie post doc incoming 2010 presso la Fondazione Euricse. Il progetto è cofinanziato dalla Provincia Autonoma di Trento all'interno del programma di ricerca "Trentino – PCOFUND-GA-2008-226070"

dall'altro sappiano rispondere in modo appropriato al complessificarsi della domanda abitativa. In poche parole acquisisce sempre maggior peso l'idea che occorra fornire soluzioni abitative che sappiano integrare la dimensione del risiedere con quella dell'abitare in un senso più generale.

Costruire quartieri ed interventi edilizi capaci di rispondere in maniera flessibile al mutare delle istanze e delle popolazioni residenti e non residenti nel tempo, far convergere interessi in una determinata area sottoutilizzata in modo da promuoverne lo sviluppo da parte di una rete di attori secondo criteri di sostenibilità sociale, economica e ambientale, promuovere una politica di gestione della proprietà del suolo attenta all'ampliamento del sistema residenziale sociale al di là dell'intervento pubblico, appaiono come alcuni degli elementi principali attorno a cui si strutturano gli interventi di housing sociale.

In realtà l'accento sulla sostenibilità degli interventi di Social Housing è ormai considerato retorico, come sottolineano alcuni autori (Raco, 2005). Ecco i tratti di un quartiere "sostenibile":

- A flourishing local economy to provide jobs and wealth
- Strong leaderships to respond positively to change
- Effective engagement and participation by local people, groups and businesses in the planning, design and long-term stewardship of their community
 - An active voluntary and community sector
 - A safe and healthy local environment with well-designed public and green space
 - Sufficient size, scale and density and the right layout to support basic amenities in the neighbourhood and minimise use of resources
 - Good public transport and other transport infrastructure both within the community and linking it to urban, rural and regional centres
 - Buildings—both individually and collectively—that meet different needs over time and minimise the use of resources
 - A well integrated mix of decent homes of different types and tenures to support a range of household sizes, ages and incomes
 - Good quality local public services, including education and training opportunities, health care and community facilities, especially for leisure
 - A diverse, vibrant and creative local culture, encouraging pride in the community and cohesion within it
 - A sense of “place”
 - The right links with the wider regional, national and international community

In una parola potremmo dire che l'housing sociale, almeno in teoria, perseguendo l'integrazione socio – territoriale, cerca di rimettere al centro dell'interesse dell'intervento residenziale l'abitante nella sua relazione con il progetto di residenziale e con il contesto abitato.

Risulta quindi non in contraddizione affermare che l'housing sociale, sempre in linea teorica, cerchi di superare una rigida concezione del fabbisogno abitativo e il conseguente modo amministrativo di trattarlo (Tosi, 1994), per articolare le pratiche e le politiche abitative pubbliche in un sistema di servizi volti alla qualificazione dell'esperienza abitativa, in cui un ruolo di responsabilità nella cura del territorio viene anche dato agli abitanti stessi, non più visti come dei semplici destinatari passivi dell'intervento, ma considerati come attori attivi e portatori di capacità di risoluzione dei problemi che li riguardano.

Ecco dunque nascere l'idea che in qualche esperienza di housing sociale possano trovarsi le tracce di un discorso che parte in realtà da molto lontano (Turner, 1978) e che nelle tesi più estreme arriva a sostenere la necessità che le comunità si auto – organizzino e auto – regolino e abbiano un peso determinante nella auto – produzione del contesto abitativo in cui vivono.

Propongo qui di osservare l'Housing sociale come un insieme ancora disorganico e in divenire di sperimentazioni abitative che provano a costruire sistemi insediativi abitabili, che provano a ridefinire, anche in forma retorica, il concetto stesso di abitabilità, ormai datato e che necessita di essere aggiornato, guardando alla molteplicità dei modelli e delle strategie abitative perseguiti nei vari interventi di Housing sociale come una risorsa per l'aggiornamento dell'agenda pubblica in fatto di politiche abitative.

3. Sostenibilità in versione abitativa: l'abitabilità

Questa ricerca ha come prima e principale ipotesi di lavoro quella di sostenere che comunità locali auto – organizzate siano in grado di produrre in determinate condizioni il bene pubblico dell'abitabilità².

Volendo definire con precisione che cosa si intende con abitabilità, non può mancare un veloce richiamo ad una tradizione funzionalista del pensiero urbanistico che culmina con la pubblicazione della Carta d'Atene (Di Biagi, 1998) momento in cui un movimento di pensiero si istituzionalizza attraverso la definizione di una “carta di regole” di progettazione urbanistica e architettonica.

L'idea che la casa rappresenti uno spazio privato, individuale e familiare, suddiviso al suo interno in zona giorno e zona notte, funzionalmente distinto da altre attività produttive e commerciali, localizzato nelle zone migliori della città in termini di esposizione e ventilazione, immerso in un sistema di verde e servizi pubblici, rappresenta solo uno degli elementi che sarebbero poi divenuti prassi e tradizione del movimento architettonico moderno e del modo occidentale di costruire le città moderne.

Tuttavia ancora oggi parlare di abitabilità ha senso nella misura in cui vengono definite non tanto le caratteristiche funzionali degli spazi, quanto il rapporto tra queste caratteristiche e gli esiti prodotti sul contesto dall'uso che fanno gli abitanti degli stessi. L'abitabilità è un concetto strettamente legato alle prestazioni offerte da un determinato territorio grazie alle attività che esso ospita e che, in linea potenziale e progettuale, potrebbe ospitare.

In base a questa prospettiva, non si tratta di limitarsi a considerare come rilevanti nella definizione di abitabilità le preferenze di un abitante rispetto ai suoi peculiari gusti o le caratteristiche biofisiche di un determinato spazio insediativo, quanto provare ad articolare una serie di indicatori che sappiano descrivere la relazione che lega entrambe le dimensioni e la codifichino in un insieme di indicazioni regolative.

Abitabilità dunque intesa come espressione di una capacità di un determinato territorio di ospitare e sviluppare un certo insieme di attività, ma abitabilità intesa come un set di regole entro cui queste attività possono essere realizzate. Si tratta di due differenti modi di intendere lo stesso oggetto, con la differenza che il primo attiene allo studio di come si organizzi l'impiego di determinate risorse per l'ottenimento di un certo risultato, il secondo invece, secondo una visione istituzionalist, attiene all'insieme di condizioni entro cui queste risorse possono essere usate.

² Con bene pubblico qui si intende bene di interesse generale. Da un punto di vista terminologico sono propenso a considerare l'abitabilità come un bene comune nella misura in cui si riconosce che la sua possibilità di sfruttamento è limitata alla sua territorialità, cioè al fatto che è legata ad uno spazio preciso, e al fatto che l'azione dei suoi abitanti ne determina la possibilità di sfruttamento da parte degli altri soggetti. L'escludibilità di qualcuno dal poter godere dell'abitabilità prodotta da qualcun altro è sicuramente possibile (attraverso cancellate o muri), ma molto costosa.

Una definizione sintetica viene data in (AAVV, 2006, pag. 41): l'abitabilità è una “proprietà complessa e multidimensionale, qualitativa e prestazionale di un contesto territoriale”, laddove con il termine proprietà ci si riferisce da un lato alle caratteristiche distintive di un determinato contesto locale e alle capacità che esso presenta di accogliere o sviluppare un certo tipo di attività, dall'altro all'insieme di regole con le quali questi usi vengono resi possibili e attuabili.

Sulla base di questa riflessione vi sono almeno tre domande chiave da porsi:

- Chi produce abitabilità?
- Quali sono i suoi caratteri distintivi o fattori di produzione?
- Quali sono i meccanismi con cui essa viene prodotta o più precisamente, trattandosi dell'esito di una interazione situata nello spazio, quali sono i luoghi e le scelte abitative in cui l'abitabilità si manifesta e prende forma?

In merito alla prima domanda si consideri che la storia, soprattutto delle città collocate in paesi in via di sviluppo è piena di esperienze in cui sulla base di un disegno astratto e calato dall'esterno e dall'alto, è stata tolta agli abitanti la possibilità di decidere sulla propria abitazione, imponendo un modello abitativo secondo standard igienici definiti altrove e negando il ruolo della comunità stessa nel definire il proprio ambiente di vita. Una storia simile è quella che è avvenuta in occidente, laddove oggi è normale decidere di abitare in una casa senza conoscere i propri condomini.

Questo processo ha seguito la seguente logica: per incrementare la libertà nelle scelte abitative dei cittadini svincolandoli dai limiti e dal ritardo di sviluppo (quali cittadini?), favorendo la loro mobilità territoriale in modo da poter disporre di un contesto residenziale sempre adeguato a determinati standard abitativi qualunque fosse il luogo prescelto, si è però ridotta l'autonomia degli abitanti nella definizione dei modi e delle concezioni con cui costruire soluzioni abitative appropriate alle esigenze degli abitanti stessi.

Il fenomeno secondo cui le comunità locali vengono sempre di più coinvolte nella gestione e nel governo del contesto residenziale in risposta ai fenomeni di precarizzazione e impoverimento sopra accennati è qualcosa di relativamente nuovo per i contesti residenziali occidentali (pensiamo al dibattito sulla big society ad esempio nel Regno Unito) e decisamente nuovo nei paesi post – comunisti (Vihavainen, 2009).

L'idea che fornire un alloggio decente a chiunque avrebbe automaticamente prodotto migliori condizioni abitative in realtà è figlia di una semplificazione che non tiene conto della dimensione territoriale del processo abitativo, cioè non considera che l'abitare implica il ricorrere ad un insieme di risorse che il cittadino deve attivare e sulle quali agisce pure lo Stato. Di qui la necessità di lasciare degli spazi di auto - definizione di quali possano essere i meccanismi con cui governare questo processo, spazi che appunto oggi sono ridotti ai minimi termini.

In letteratura sono diversi i contributi che mettono in luce queste contraddizioni parlando di spazi marginali e costruiti nella illegalità (ad esempio gli squatter) (Ward, 1998), ma in realtà propongo qui un'analisi che volutamente lascia da parte questa dimensione per focalizzare invece l'attenzione su quali aspetti di questa idea sono in grado di renderla un'opzione perseguibile in termini di politica pubblica: contesti auto – governati sono maggiormente abitabili? Aumentare gli spazi di decisione degli abitanti nella definizione di un insieme di servizi abitativi e nella pianificazione di contesto residenziale rende questi contesti maggiormente attraenti e competitivi?

Di qui la seconda domanda chiave rispetto a quali siano i caratteri distintivi che possono

essere considerati come fattori utili alla produzione di abitabilità. In base ad una riflessione condotta in letteratura opportunamente adattata allo studio di questo argomento si possono individuare i seguenti elementi:

- **Accessibilità:** come vengono ridotti i costi di accesso alla casa? Quali tipi di utenze vengono raggiunte? Quali soluzioni abitative incrementano l'attuale disponibilità sul fronte dell'offerta? Come viene perseguita l'accessibilità in termini di spazi di vita accoglienti per i suoi abitanti?

- **Congruenza:** come vengono definite funzioni d'uso degli spazi abitativi (con particolare riferimento a quelli collettivi) congruenti alle aspettative e all'immagine del contesto residenziale che gli abitanti vorrebbero, alle caratteristiche fisiche degli spazi e alle potenzialità di sfruttamento di questi ultimi?

- **Partecipazione:** quale sono i meccanismi di decisione collettivi utilizzabili e capaci di coinvolgere residenti nella definizione delle regole di sfruttamento degli spazi abitativi e dei servizi comuni? quale grado di partecipazione alle scelte di gestione collettiva può essere utile a ridurre i costi di organizzazione e incrementare l'efficacia nella produzione di contesti abitativi abitabili?

- **Controllo:** chi esercita il controllo sulle attività di gestione collettiva, operativa e costituzionale? Quali sono le azioni di monitoraggio e le sanzioni previste?

- **Gestione delle relazioni:** come viene veicolata l'informazione all'interno del contesto abitativo? In che misura la cura degli spazi comuni viene considerata come un fattore capace di qualificare il vivere quotidiano?

- **Legittimazione istituzionale:** che tipi di spazi di legittimazione hanno i cittadini rispetto ai regimi proprietari? Che tipo di trasformazione istituzionale viene indotta per aumentare o ridurre questi spazi?

- **Gestione integrata:** quali tipologie di servizi consentono di qualificare l'esperienza abitativa? quali attori più si prestano a fornire questi servizi?

- **Valorizzazione:** quali funzioni economiche possono essere incluse nel progetto in grado di valorizzare l'iniziativa come attività imprenditoriale di successo?

Arriviamo infine alla terza domanda relativa ai meccanismi e ai processi di relazione tra abitante e contesto abitativo.

La teoria implicata è quella sviluppata nello studio dei commons. Questo filone ha prodotto nel corso dei decenni sia una teoria ormai ampiamente consolidata sia una precisa metodologia di indagine denominata: IAD Institutional Analysis and Development framework (Ostrom, Gardner, & Walker, 1994).

Tale metodologia ha come cuore l'individuazione e lo studio della cosiddetta action arena, cioè del luogo in cui avviene l'interazione tra gli attori coinvolti nel processo di decisione su come governare e gestire un determinato tipo di risorsa. La teoria implicata è quella secondo la quale gli attori (che agiscono secondo una logica del tutto razionale), per raggiungere i propri obiettivi in alcune circostanze dovranno sviluppare delle decisioni e dei comportamenti cooperativi, pena la conclusione di giochi a somma negativa in cui tutti ci rimettono qualcosa. Il principale fattore che induce gli attori a cooperare è rappresentato dal sistema di norme, cioè il sistema di regole con le quali gli attori conducono il gioco. La teoria dimostra che se le regole vengono definite dagli attori stessi del gioco e non da entità terze ed estranee, può accadere che si prendano decisioni cooperative e ne scaturiscano quindi giochi a somma positiva.

Non è scopo di questo paper approfondire la teoria economica che sta alla base di questa metodologia, quanto quello di provare a comprendere se quest'ultima si presti allo studio del

sistema di produzione di un particolare tipo di bene pubblico quale l'abitabilità, oggetto di analisi del progetto di ricerca che sto conducendo.

L'IAD framework individua almeno tre fattori esogeni in grado di incidere sull'action arena: si tratta delle condizioni biofisiche, cioè dell'insieme dei limiti e delle opportunità che contraddistinguono la risorsa che gli attori vogliono governare, dei caratteri della comunità, cioè dall'insieme dei tratti e dei connotati che contraddistinguono le comunità e gli attori con particolare riferimento al grado di omogeneità della comunità e al sistema di valori e credenze su cui essa si basa, dal sistema di regole usato nell'arena, cioè dal complesso dei meccanismi usati dagli attori per decidere.

Costituiscono elementi che contraddistinguono l'action arena i seguenti fattori: i partecipanti del gioco, le posizioni e i ruoli che i partecipanti assumono, le azioni che i partecipanti conducono e i legami con gli effetti delle azioni, il livello di controllo che ogni partecipante ha sull'azione, i possibili effetti dell'azione, le informazioni disponibili ai partecipanti in merito all'azione, i costi e benefici attesi dai partecipanti nel momento in cui interagiscono.

Appare utile individuare quindi una serie di situazioni di azione ("action situations") in cui gli abitanti si trovano a vivere e che costituiscono dei luoghi di osservazione privilegiata per chi vuole comprendere come viene generata abitabilità: vivere nella casa, condividere spazi (tra le case), mantenere l'edificio, regolare i flussi di accesso, i transiti e i passaggi, promuovere l'interazione sociale, fornire servizi e infrastrutture, gestire la relazione con attività economiche.

4. I modelli di "abit - azione"

Come detto con Social Housing si individua un sistema di sperimentazioni che qui si è propensi a considerare come un fenomeno in divenire. Esistono diversi studi che cercano di elencare e classificare queste esperienze³. Tuttavia dato che appunto lo scopo di questo progetto di ricerca è quello di discutere del ruolo dell'auto – organizzazione di comunità nella produzione di abitabilità e lo spazio che queste pratiche possono avere nella produzione di politiche abitative, si presentano non tanto i connotati di questo fenomeno, quanto i caratteri ricorrenti di alcuni degli esiti che si possono osservare.

In particolare si possono individuare alcuni dei modelli abitativi che vengono usati in queste pratiche: con il termine modelli ci si riferisce alla concezione dell'abitare presupposta dall'intervento e dal modo con cui quest'ultimo è stato realizzato (Tosi, 1994). Si tratta di modelli che presuppongono altrettante strategie abitative e che di fatto nella realtà dei casi vengono realizzati non nella forma in cui vengono qui rappresentati, ma in forma mista, abbinando cioè o modalità di realizzazione o concezioni dell'abitare adottati in altri modelli.

Il primo modello è quello delle **residenze collettive**. Lo scopo di questo modello è di ampliare l'offerta di sistemazioni in affitto rivolte ad un target specifico di persone, soddisfacendo esigenze abitative di breve o brevissimo periodo. Si tratta di interventi in cui il numero di attori che prende parte all'iniziativa è abbastanza limitato. Può esserci una presenza rilevante di finanziamento pubblico e non è detto che il promotore sia anche proprietario degli edifici. Gli abitanti non sono tipicamente residenti di lunga data ma più facilmente provengono da altri contesti: possono essere lavoratori di passaggio o semplici fruitori dei servizi di queste strutture e quindi non hanno voce in

³ Un monitoraggio permanente è stato promosso da EIRE www.eire.mi.it

capitolo nella definizione delle regole di gestione collettive e costituzionali e vengono selezionati da chi ha promosso l'intervento. Possono avere un ruolo nella definizione di regole operative, anche se di solito ciò avviene raramente. L'unica autonomia che possono offrire queste strutture agli abitanti riguarda la suddivisione e la distribuzione degli spazi: infatti gli spazi della residenza possono avere tutte le comodità e le attrezzature per consentire alle persone di vivere in maniera indipendente in un proprio alloggio, così come possono prevedere luoghi e servizi in comune. Questi interventi cercano di omogeneizzare il target di riferimento, in modo da standardizzare l'offerta abitativa. La scala è di dimensioni variabili a seconda del tipo di intervento. Possono essere presenti servizi rivolti ad un pubblico di quartiere o di città.

Esistono numerose esperienze che possono essere ricondotte a questa tipologia (pensiamo ad uno studentato ad esempio), tuttavia qui si accenna ad una esperienza molto piccola di scala. Si tratta del progetto "La casa del papà", un progetto di sostegno ai padri in fase di separazione.

LA CASA DEL PAPA' DI ROVERETO

"Dall'incontro delle due volontà di APSP Vannetti di Rovereto e ALFID di Trento è nato a gennaio 2012 il progetto a carattere sperimentale "La casa del papà", un alloggio collettivo completamente arredato situato nel centro storico di Rovereto per due padri in fase di separazione o in crisi di coppia, residenti in uno dei comuni della Comunità della Vallagarina, con almeno un figlio minore, in emergenza abitativa (necessità di abbandonare la casa coniugale per eccessiva conflittualità con la partner, precarietà alloggiativa dovuta al già avvenuto abbandono della casa coniugale e determinata dall'impossibilità di trovare un alloggio sul libero mercato) per motivi legati proprio alla crisi coniugale. L'idea di fondo è quella di concedere in uso una stanza ai padri in difficoltà contro un corrispettivo congruo e inferiore al mercato (canone variabile da un minimo di € 175 a un massimo di € 300 sulla base della situazione economica e lavorativa del richiedente) per un periodo sufficientemente esteso (da 4 a 12 mesi in base alla specifica situazione, prorogabili una volta) da permettere al padre di riorganizzare su nuove basi la propria vita personale e familiare. L'articolazione degli spazi riservati e degli spazi comuni dell'alloggio, nonché il loro arredo, sono stati pensati da un lato per garantire ad ogni padre la propria privacy personale e quella del figlio o dei figli che potrà ospitare, dall'altro per favorire la relazione e lo scambio tra coabitanti, così da innescare meccanismi virtuosi di mutualità e condivisione dell'esperienza dolorosa della separazione. Ogni padre è tenuto a sottoscrivere al momento dell'assegnazione della stanza un patto di convivenza che serve a fissare essenziali e chiare regole di convivenza e a responsabilizzare ognuno nei confronti dell'altro. Il padre accolto può avvalersi delle attività di accompagnamento e orientamento di ALFID".

Fonte: www.apspvannetti.it

Il secondo modello è quello dell'azione di **mediazione e intermediazione locativa**. Lo scopo principale è di qualificare la domanda di alloggi o spazi da affittare mediante la realizzazione di progetti individuali o di comunità o di semplice assistenza economica, in modo da accompagnare l'abitante nel processo di inserimento abitativo in un progetto di breve o medio periodo (da qualche mese a massimo 2 anni). Si tratta di interventi volti al potenziamento dell'autonomia delle persone dal punto di vista abitativo. Questo modello prevede che il promotore non agisca sugli immobili di cui è proprietario bensì si adoperi in attività di mediazione (tra l'abitante e il proprietario o tra gli abitanti) e intermediazioni (*matching* domanda – offerta) per i residenti di un determinato quartiere o nuovi abitanti, offrendo una serie di servizi quali garanzie per i proprietari degli alloggi che

affittano circa la solvibilità degli inquilini, attività individualizzate di accompagnamento degli utenti, informazioni sul mercato immobiliare e lavorativo, formazione ecc. Tra gli altri attori che partecipano a questo modello, sicuramente vi sono finanziatori locali, quali istituzioni pubbliche che compartecipano alla spesa o a volte si fanno essi stessi promotori dell'iniziativa. Il cuore di questi interventi sta nella definizione del contratto abitativo, cioè nella forma di regolazione che stabilisce la relazione tra inquilino e proprietario e tra inquilino e comunità di residenti rispetto al bene casa. Questo aspetto viene presidiato in particolar modo dall'ente promotore. Gli abitanti non hanno molte possibilità di definire i caratteri dell'intervento e vengono selezionati dal promotore. Costoro sono quindi coinvolti nel progetto in quanto destinatari dell'azione. Alcuni di questi servizi cercano di prevenire contrasti con i vicini mediante azioni di sensibilizzazione, iniziative di comunicazione ecc. Altri interventi mirano invece a migliorare la qualità della vita degli abitanti che già sono residenti e non si rivolgono a nuovi abitanti. Visto che il servizio consiste in una personalizzazione dell'intervento è difficile, anche se non impossibile, moltiplicare il numero di interventi. Tali interventi di solito non producono trasformazioni nello spazio fisico, ma nel tessuto relazionale e sociale, sebbene non manchino alcune esperienze di sviluppo di comunità in cui si sono modificati aspetti fisici e spaziali.

A.M.A. il progetto Casa Solidale di Trento

Il progetto Casa Solidale ha come scopo principale quello di avvicinare la domanda all'offerta mediante la realizzazione di progetti di coabitazione o di condivisione di stanze o porzioni di appartamenti. AMA offre il servizio di contatto e selezione delle persone eleggibili ad ospitare e di quelle che manifestano esigenze ad essere temporaneamente ospitate. AMA inoltre ha un ruolo determinante nella definizione di quello che è il contratto di coabitazione e nella supervisione dello stesso durante la convivenza. La messa a disposizione dell'abitazione da parte di colui che offre casa deve avvenire a titolo gratuito. L'ospite, economicamente indipendente, è invece tenuto a fornire un contributo in termini relazionali e di aiuto nelle faccende domestiche. In altre parole lo scambio è alla pari. Ad oggi sono state avviate con successo una decina di esperienze di coabitazione.

Fonte: www.automutuoaiuto.it

Il terzo modello è quello della **partnership** ed ha lo scopo di strutturare una rete di attori sia a livello locale che sovra locale intorno a un determinato progetto abitativo. La partnership ha come scopo principale quello di attirare investitori su aree da sviluppare. Uno dei fattori che discrimina il grado di complessità dei vari interventi riguarda la natura del progetto, in particolare distinguendo tra riqualificazione di quartieri degradati e realizzazione ex novo degli edifici, magari anche in contesti residenziali difficili, ma comunque su suolo non urbanizzato. Ciò determina anche il modo con cui si struttura le rete dei vari attori e soprattutto determina le posizioni dei vari nodi della rete della partnership. Gli interventi in partnership di solito cercano di ampliare la dotazione di servizi al quartiere in cui si inseriscono, riconoscendo in questo elemento uno degli obiettivi qualificanti dell'azione intrapresa. In questo modello di azione il numero di partecipanti tende ad essere elevato e prevede la sottoscrizione di un accordo di massima tra i vari attori che sono interessati a realizzare l'intervento. Di solito esiste almeno un ente che svolge il ruolo di capofila e ha la funzione di regia e altri che arricchiscono in base alla propria specifica competenza il quadro degli interventi e dei servizi offerti. In questo modello è il coinvolgimento dell'ente pubblico è assai rilevante, sia per la definizione del contributo che per la definizione degli obiettivi generali dell'azione. Gli abitanti possono venire coinvolti per quanto attiene il processo di avvio dell'intervento in quanto coinventori, e solo successivamente alla realizzazione dell'intervento

possono assumere un ruolo importante nelle scelte di gestione degli alloggi. Gli interventi ispirati alla logica del partenariato mirano a promuovere un mix sociale e a ridurre il più possibile l'omogeneità tra gli abitanti. Questo approccio genera notevoli difficoltà e un aumento dei costi di gestione, sebbene solitamente si ritenga che la vendita di una parte degli alloggi sul libero mercato possa servire da un lato a garantire il mix sociale e dall'altro a rendere sostenibile economicamente l'intervento nel tempo. Il modello di solito prevede che la scala di intervento riguardi almeno un complesso edilizio, quale insieme di edifici. Nei casi più complessi si arriva a realizzare interventi su interi quartieri. Gli interventi che utilizzano il metodo della partnership, essendo per definizione complessi, cercano da un lato di aumentare la dotazione di alloggi in affitto e di alloggi in vendita a prezzi abbordabili; d'altro canto cercano anche di offrire soluzioni di buona qualità. Solitamente vi è quindi una notevole attenzione alla definizione di quali siano gli elementi di pregio dell'intervento (tipicamente si rileva il ricorso a marchi di qualità).

Autorecupero a Bologna

“Il progetto di autorecupero in corso a Bologna consiste nella ristrutturazione in autocostruzione, di circa 44 alloggi suddivisi in 9 immobili di proprietà del Comune di Bologna. La partecipazione al progetto comporta l'impegno a lavorare nei cantieri negli orari extralavorativi e nei giorni festivi, mettendo a disposizione almeno 16 ore di lavoro gratuito settimanale per ogni nucleo familiare e un impegno di tipo economico proporzionato all'ampiezza dell'alloggio e pari al 100% dei costi. Sostituita la concessione gratuita per 30 anni con la cessione del diritto di superficie per 99 anni, allo scadere dei quali gli immobili rientreranno nella proprietà comunale. Il titolare del diritto di superficie stipulerà con il Comune di Bologna una convenzione che gli assicurerà libera disponibilità dell'immobile e regolerà il modo in cui potrà venderlo, lasciarlo in eredità ed ipotecarlo. Con questa decisione si è inteso recepire le opinioni e i suggerimenti dei cittadini che hanno partecipato agli incontri informativi dando risposta ai loro dubbi e timori. Questo cambiamento è stato ufficialmente approvato dal Comune di Bologna con [delibera del Consiglio Comunale n. 18996/2010 del 29.01.2010](#). Nel prendere la decisione di cambiare in modo determinante l'impianto del progetto, si è tenuto conto anche dell'attuale momento di crisi, in cui nessuna banca è disponibile ad attivare prestiti senza la garanzia di un bene ipotecabile. Il Comune ha individuato, tramite procedura ad evidenza pubblica, il soggetto incaricato della realizzazione dell'intervento, rappresentato da un'Associazione Temporanea di Scopo (ATS) composta soggetti con competenze diverse. L'[Associazione Xenia](#) (soggetto capofila) si farà carico dell'accompagnamento alla casa e della mediazione sociale, il [Consorzio ABN](#) di Perugia si occuperà degli aspetti tecnico-edilizi, sociali e finanziari, la [Coop.sociale ABCittà](#) di Milano curerà i processi partecipativi per un coinvolgimento consapevole dei beneficiari, del futuro vicinato e dei territori. Questo partenariato consente di mettere in campo competenze diversi negli ambiti tecnico edilizio, sociale e della comunicazione”.

Fonte: Fonte: www.autorecupero.org

Il quarto modello è quello dell'**azione locale partecipata e integrata**. Lo scopo è di definire un progetto di intervento dai connotati molto sociali, tarato sulle specifiche esigenze degli abitanti di un determinato contesto residenziale che accentra una molteplicità di problematiche, intervenendo quindi in via prioritaria sia sul disagio socio economico che sul degrado urbanistico e ambientale in forma integrata. Questo modello di azione assegna un ruolo determinante al coinvolgimento degli abitanti nella definizione dell'intervento. I promotori hanno quindi la funzione

di attivare le risorse presenti sul territorio in termini sia sociali (il capitale sociale) che economici (gli investimenti) che urbanistici (spazi da riqualificare). Il coinvolgimento nelle scelte di trasformazione lascia la possibilità agli abitanti di intervenire su questioni rilevanti. Allo stesso modo questo tipo di interventi richiede un impegno di risorse pubbliche e private molto maggiori rispetto a quello della partnership. L'ente pubblico ha la funzione di facilitatore, sostenitore e di garante della coerenza dell'intervento rispetto a politiche abitative più generali. L'iniziativa è però promossa dalla società civile organizzata abitante in un determinato quartiere. Questi interventi sono centrati non tanto su un target specifico di abitanti, quanto su coloro che sono residenti o che gravitano in quel determinato quartiere. I quartieri di solito sono caratterizzati da condizioni di multi problematicità e il grado di territorializzazione è massimo, dal momento che il focus della riqualificazione integrata riguarda un determinato contesto locale. L'abitare è integrato con altre funzioni quali ad esempio quella produttiva e formativa, in un progetto complessivo di ripensamento delle funzioni socio economiche del quartiere. Si tratta di interventi molto complessi che hanno come scopo un generale ripensamento delle modalità abitative di un quartiere, in cui il ragionare sulla temporalità abitativa rappresenta uno degli aspetti determinanti: chi si vuole attrarre e per quanto tempo a vivere nel quartiere è una delle questioni più rilevanti di questo tipo di interventi. Tipicamente l'intervento promuove un mix di diverse temporalità.

Villaggio Barona di Milano

“Il Progetto nasce dalla collaborazione tra la Fondazione Attilio e Teresa Cassoni (proprietaria di un'area dimessa di circa 43.000 mq e, oggi, dell'intero intervento), un'associazione di volontariato fortemente radicata nel territorio (l'Associazione Sviluppo e Promozione - ASP) e la vicina parrocchia dei S.S. Nazaro e Celso. Diversi sono stati i soggetti che hanno contribuito allo sviluppo del progetto, primo fra tutti il Comune di Milano, in quanto l'intervento sorge su di un'area a standard ed è quindi stato possibile solo in forza di una convenzione stipulata tra la Fondazione Cassoni e il Comune al fine di garantire e preservare l'interesse pubblico. Da sottolineare inoltre il notevole contributo economico da parte di Fondazione Cariplo e della Banca Popolare di Milano. Con l'intento di avvicinare la comunità locale al processo di trasformazione di un'area che per molti anni è rimasta chiusa al quartiere, sono stati coinvolti gli abitanti in un percorso di progettazione partecipata che li ha visti presenti a una serie di incontri strutturati, manifestazioni pubbliche e momenti di festa. Il primo lotto del Villaggio è stato inaugurato nel 2003. Sono in fase di completamento gli ultimi due lotti di cui è prevista l'ultimazione nel 2009. E' evidente che il progetto, proprio in conseguenza delle forti anticipazioni che propone, assume un valore sperimentale e ha richiesto la convergenza di risorse, volontà e attori differenti difficilmente replicabili su larga scala (si pensi alla Fondazione proprietaria del terreno, o alla Fondazione Cariplo e la Banca Popolare di Milano che hanno erogato per il Progetto contributi molto significativi). L'obiettivo del Villaggio Barona è tuttavia di mostrare che gli interventi di housing sociale possono essere progettati, realizzati e gestiti ponendo al centro le situazioni di svantaggio, di esclusione, di vulnerabilità, recuperando in questo modo parte della distanza tra il sistema dell'offerta abitativa e le molte aree della “domanda di casa” ancora insoddisfatte”.

Fonte: www.villaggiobarona.it

Il quinto è quello del **community housing**, in cui una comunità di abitanti, più o meno grande, unita dal comune interesse minimo di godere di una abitazione, realizza direttamente interventi abitativi rivolti al soddisfacimento delle proprie esigenze oppure viene costituita ex post sulla base di un contratto. Rientrano in questa categoria sia interventi di auto - costruzione sia di

autorecupero, che hanno a volte valenza di natura sociale, sia interventi di cohousing. In questo tipo di intervento hanno un ruolo determinante gli abitanti riunitisi spontaneamente o spinti a unirsi in comunità da un soggetto singolo promotore. Gli abitanti sono generalmente i promotori diretti dell'azione abitativa, ma nel caso siano coinvolti in maniera postuma all'intervento sono chiamati ad accettare un progetto abitativo che richiede impegno nei confronti degli altri abitanti. La differenza rispetto al precedente modello sta nella scala di azione e nel grado di coinvolgimento nell'investimento degli abitanti. All'ente pubblico, qualora l'intervento si riconosca abbia una valenza sociale, viene richiesto il ruolo di sostenere l'iniziativa mettendo a disposizione mezzi e risorse, a volte semplificando la normativa esistente. Vi sono però esperienze che non necessariamente fanno leva sul sostegno pubblico, ma che al contrario agiscono in modo del tutto privato facendo dell'economia di scala e della condivisione degli spazi e servizi il principale motivo di unione della comunità. A seconda di chi ha promosso l'intervento si possono distinguere diversi gradi di autonomia degli abitanti: esso è direttamente proporzionale alla funzione che durante il processo di realizzazione ha avuto la comunità di abitanti. Nel caso infatti la comunità ha avviato l'iniziativa, ha anche la possibilità di definire regole costituzionali e gestionali, mentre nel caso in cui l'intervento sia promosso da un ente pubblico, o si agisca secondo le linee di una politica pubblica, il grado di autonomia degli abitanti sarà limitato alla dimensione operativa. Il focus di questo tipo di interventi è il progetto sociale di comunità e quindi la ragione che spinge queste persone a vivere nel medesimo contesto residenziale, talvolta nello stesso edificio. Il grado di omogeneità sociale è determinato in funzione del tipo di progetto: nel caso di una comunità di fede religiosa ad esempio, possono convivere persone che aderiscono ai principi di quel modello di vita, oppure nel caso si voglia realizzare un progetto di sostegno all'autonomia degli anziani possono convivere, ad esempio, anziani e giovani coppie o anziani e studenti, o ancora anziani e stranieri e così via. Questi interventi sono solitamente di dimensioni contenute, di solito legati al singolo edificio, sebbene talvolta possono riguardare anche la realizzazione di diversi edifici. La dimensione della qualità del costruito è legata alle specifiche esigenze degli abitanti. Questa dimensione è fondamentale se l'intervento è realizzato da soli privati, poiché esso deve avere la necessità di soddisfare elevati standard di qualità per renderlo appetibile sul mercato. Nel caso opposto di interventi di autorecupero invece il senso dell'iniziativa è quello di reinserire socialmente persone ai margini della società. Pertanto l'uso di materiali e tecniche di elevata qualità è elemento in secondo piano. Questi interventi si configurano come delle isole nel tessuto edilizio. I promotori nei casi in cui realizzano da zero interventi senza aiuto dello Stato hanno il compito di infrastrutturare l'area o gli edifici. Questi interventi mettono in mostra come l'azione privata possa produrre beni e servizi di interesse generale.

ESPERIENZE Dandelion Ecovillage – Bloomington Indiana USA

I contesti rurali e quelli suburbani si prestano particolarmente a sperimentazioni di housing a misura di piccola comunità. Il progetto in questione, approvato nell'Ottobre 2011 dalla municipalità locale di Bloomington nell'Indiana come PUD (Planned of Unit Development) è stato interamente ideato e realizzato da un gruppo di giovani attivisti e amici. Questa piccola comunità si è formata con il preciso scopo di realizzare una specie di Ecovillage. L'interesse comune ai vari membri è quello di realizzare un intervento in linea con la filosofia della "permaculture" (permanent agriculture). Il progetto preve la realizzazione di 10 abitazioni, una residenza cooperativa con 15 stanze e servizi in comune, un giardino in comune e aperto al vicinato, uno piccolo stagno balneabile e uno invece in grado di raccogliere le acque stagionali che durante la primavera

emergono dal sottosuolo e allagano alcuni appartamenti del vicinato. L'area è di dimensioni molto contenute: circa un ettaro. Le abitazioni saranno di proprietà delle singole famiglie, alcune delle quali verranno auto - costruite dagli stessi abitanti. Invece gli spazi comuni aperti e costruiti saranno di proprietà comune e gestiti dalla stessa associazione. Il progetto non nasce come intervento di edilizia dai costi accessibili, sebbene si collochi in una delle zone più povere della città. I prezzi delle abitazioni saranno ai livelli di mercato. L'intervento è interamente autofinanziato. In particolare la realizzazione di un edificio collettivo, consentirà di raccogliere dopo il primo insediamento dei membri, fondi in grado di garantire la sostenibilità economica dell'iniziativa. Alcuni sostenitori si sono offerti di aiutare il gruppo di attivisti per l'avvio del progetto. Questo progetto dimostra come comunità locali auto - organizzate, per quanto piccole, possano essere considerate come agenti in grado di realizzare e gestire infrastrutture di interesse generale come appunto la sistemazione del sistema di acque della zona. Il progetto è stato anche molto criticato a livello locale da diversi cittadini e si sono svolti diversi incontri di carattere comunicativo e informativo per chiarire la posizione dei membri. Nonostante le critiche, l'amministrazione locale ha valutato solido il progetto e lo ha approvato. Per aderire all'iniziativa occorre iscriversi e superare un anno probatorio di osservazione del socio durante il quale egli è chiamato a regalare 5 ore alla settimana per la realizzazione di attività utili allo sviluppo del progetto e partecipare alle riunioni settimanali. Al termine di questo anno occorre una votazione unanime circa l'ammissibilità del socio al gruppo dei membri effettivi.

Fonte: <http://dandelionvillage.org/>

<http://evolutionarycity.blogspot.com/2011/10/dandelion-ecovillage-urban-planning.html>

5. Alcune considerazioni conclusive

Premesso che al momento non si sono ancora raccolti sufficienti dati per rispondere all'ipotesi più generale relativa all'idea che comunità locali auto – organizzate siano in grado di produrre abitabilità, vi è da sottolineare che le esperienze citate, anche se al momento non ancora sviluppate come dei veri casi di studio, suggeriscono le seguenti considerazioni:

Accessibilità: il grado di mix sociale, che costituisce buona parte della retorica con cui si promuovono iniziative di housing sociale, si misura tanto dai criteri di entrata, quanto da quelli di uscita. Un ragionamento su questo elemento andrebbe fatto in maniera approfondita, ma al momento non si ha materiale sufficiente per articolarlo. Il mix sociale, inteso come coesistenza nella medesima area di popolazioni differenti per estrazione socio – culturale e condizione economica, rappresenta un costo che alcune comunità non sono in grado di sostenere in termini di impegno alla mediazione tra soggetti e soprattutto in termini di costi organizzazione⁴. Tale costo appare dunque come qualcosa di sostenibile se l'intervento viene inserito in un progetto più complessivo di riqualificazione del tessuto abitativo in cui l'intervento è inserito, cioè se viene ad essere incluso in un ragionamento di interesse pubblico in cui intervengono altri attori oltre alla comunità di abitanti. La coesione va dunque ricercata non tanto e non soltanto all'interno di un gruppo, ma anche nella relazione con l'intorno.

Congruenza: Quanto il grado di omogeneità della comunità di abitanti dei membri è determinato dalla comunità stessa o da un soggetto esterno? Se e quanto è definita prima che l'intervento sia concepito o realizzato? Maggiore è il ruolo degli abitanti nella definizione degli elementi che costituiranno l'intervento, maggiore è il grado di congruenza rispetto alle aspettative degli stessi. La congruenza in situazioni in cui gli abitanti non hanno molto potere di decisione, è invece direttamente proporzionale al grado di personalizzazione dell'intervento: la casa per i papà, lo studentato, ma anche il contratto di affitto mediato da una fondazione sul libero mercato rappresentano bene questo concetto.

⁴ Per un' analisi dei costi di transazione ed organizzativi a livello di quartiere si rimanda a Webster e Lai (2003)

Partecipazione: partendo dal presupposto che qualunque tipo di intervento residenziale rappresenti una qualche forma di cooperazione tra soggetti, ci si domanda che forma abbia quella riscontrabile negli interventi di housing sociale: in linea generale nelle iniziative che prevedono un forte ruolo della comunità di abitanti, la partecipazione diventa un elemento imprescindibile. Questo elemento rappresenta uno dei principali costi di transazione e organizzativo che determinano il costo reale di un'iniziativa residenziale. La partecipazione rappresenta anche un'occasione per qualificare l'esperienza dell'abitare come un processo cooperativo in quei contesti in cui l'abitante ha poco potere di decisione rispetto alle questioni costituzionali (gestione collettiva sulla manutenzione dell'alloggio ad esempio).

Controllo: Quando è stato definito il regolamento condominiale? Come e chi lo ha definito? Come questo regolamento viene ad essere modificato? Il controllo e l'imposizione di sanzioni graduali, rappresentano il modo attraverso il quale è possibile tenere sotto controllo i costi organizzativi e di transazione. Resta tuttavia da comprendere quanto le regole siano imposte dall'esterno e quanto invece facciano parte della prassi che le comunità si siano date. Anche in questo caso si può osservare che maggiore è il grado di autonomia nell'esercizio di questa funzione, minori saranno i rischi e i costi connessi all'infrazione delle regole, poiché al di là delle norme scritte, il controllo sociale rappresenta il modo attraverso cui esercitare il controllo. Anche le dimensioni contenute dell'intervento oppure il far condividere certi spazi agli abitanti rappresentano il modo attraverso cui è possibile esercitare il controllo sull'agire degli abitanti.

Gestione delle relazioni esistono diverse modalità con le quali gli abitanti sviluppano comportamenti cooperativi: nel caso delle iniziative osservate in cui un ruolo determinante è attribuito alla comunità di abitanti, la cooperazione tra i soggetti avviene in molti modi diversi: non solo avviene nel tipico scambio di reciprocità "do ut des", ma anche fa leva sulla relazione di prossimità e sul vicinato, sulla reputazione all'interno del gruppo, nella relazione di rete con altri gruppi. Se compresenti questi livelli di cooperazione consentono una gestione delle relazioni più efficace. Negli interventi di housing sociale in cui la dimensione prevalente non è quella dello sviluppo di comunità di abitanti, queste dimensioni non sono sempre compresenti e possono quindi generare ulteriori costi su altre aree (controllo, conflitto ecc.).

Legittimazione istituzionale: è difficile pensare che un gruppo di persone realizzando un proprio progetto abitativo riesca a soddisfare esigenze di interesse generale eppure alcuni casi presentati mostrano che questo è possibile. Quali sono i meccanismi che rendono questo possibile? È sufficiente che l'azione intrapresa non generi perdite per lo Stato perché sia consentita e venga riconosciuto il suo valore generale? La legittimazione istituzionale avverrebbe anche qualora si riuscisse a dimostrare che un maggiore autonomia delle comunità di abitanti generi una riduzione dei costi di organizzazione e di transazione. Su questo specifico aspetto è da sottolineare l'interferenza da parte di attori esterni alla comunità nella definizione di criteri rilevanti come quelli di accesso, potrebbe generare dei costi che poi la comunità non sarebbe in grado di sostenere.

Gestione integrata: l'auto – organizzazione di comunità pare dimostrarsi efficace nella riduzione dei costi di questi servizi sociali di accompagnamento all'abitare. Solitamente l'impiego della comunità di residenti è riscontrabile nella gestione delle funzioni di decisione rispetto al mantenimento fisico della struttura. In realtà la suddivisione dei compiti e la frammentarietà nella gestione di questa funzione con quelle di gestione delle relazioni sociali, rappresenta un ulteriore aggravio nei costi organizzativi e di transazione. Quindi in linea teorica ancora una volta le iniziative condotte secondo una logica di comunità auto – organizzata rappresentano un modo per ridurre al minimo questi costi. La questione della gestione integrata ridà peso alla dimensione sociale, solitamente poco considerata o comunque aspetto su cui l'intervento cerca di risparmiare.

Valorizzazione: in che misura vengono considerate le funzioni economiche all'interno dell'intervento? Quanto varia il tasso di residenzialità dell'intervento? Che tipo di servizi sono erogati e a chi sono rivolti? Se l'intervento è interamente condotto da una comunità auto – organizzata e i membri della stessa non hanno tutte le risorse per realizzarla, è facile che si consideri come indispensabile la produzione di servizi che consentano di generare una qualche forma di reddito che consenta di ripagare i costi di acquisizione della proprietà, ad esempio, o di mantenimento dell'edificio. Questa dimensione è particolarmente rilevante negli interventi di dimensioni maggiori, in cui è importante garantire un certo grado di infrastrutturazione.

Bibliografia

AAVV. (2006). *La città di città: un progetto strategico per la regione urbana milanese*. Milano: DIAP Politecnico di Milano – Provincia di Milano.

Baldini, M., & Federici, M. (2008, Novembre). Il Social Housing in Europa. *CAPPaper n.49*. Università di Modena e Reggio Emilia.

Cittalia. (2010). *I comuni e la questione abitativa; seconda edizione*. Roma: ANCI.

Cugno, A. (2011). Venture Philantropy e Social Housing in Italia. Idee e strumenti per una politica abitativa di impronta societaria. *Autonomia Locali e servizi sociali, n.3*, 389 – 406.

Di Biagi, P. (1998). *La carta d'Atene: manifesto e frammento dell'urbanistica moderna*. Roma: Officina.

ISTAT. (2008). *L'abitazione delle famiglie residenti in Italia*. Roma: ISTAT.

Nomisma. (2010). *La condizione abitativa in Italia; 2° rapporto*. Roma: Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti.

Nomisma. (2007). *La condizione abitativa in Italia; fattori di disagio e strategie di intervento*. Roma: Ministero delle Infrastrutture; DG per l'edilizia residenziale e le politiche urbane ed abitative .

Ostrom, E., Gardner, R., & Walker, J. (1994). *Rules, Games, and Common – Pool Resources*. Ann Arbor: The University Michigan Press.

Plebani, F. (2011). *Housing sociale, politiche abitative e fattore tempo. Spunti dal e per il territorio lombardo*. Milano: IRER.

Poggio, T. (2006). Proprietà della casa, disuguaglianze sociali e vincoli del sistema abitativo. *La rivista delle politiche sociali, n.3*, 27 – 40.

Raco, M. (2005). Sustainable Development, Rolled-out Neoliberalism and Sustainable Communities. *Antipode, n. 37*, 324 – 347.

Tosi, A. (1994). *Abitanti: le nuove strategie dell'azione abitativa*. Bologna: Il Mulino.

Tosi, A. (2004). *Case, quartieri, abitanti, politiche*. Milano: Clup.

Turner, J. (1978). *L'abitare autogestito*. Milano: Jaca Book.

Vihavainen, R. (2009). *Homeowners' associations in Russia after the 2005 housing reform*. Helsinki: Kikimora Publications.

Ward, C. (1998). *La città dei ricchi e la città dei poveri*. Roma: E/O.

Webster, C., & Lai, W. (2003). *Property rights, planning and markets: managing spontaneous cities*. Cheltenham UK and Northampton MA, USA: Edward Elgar.