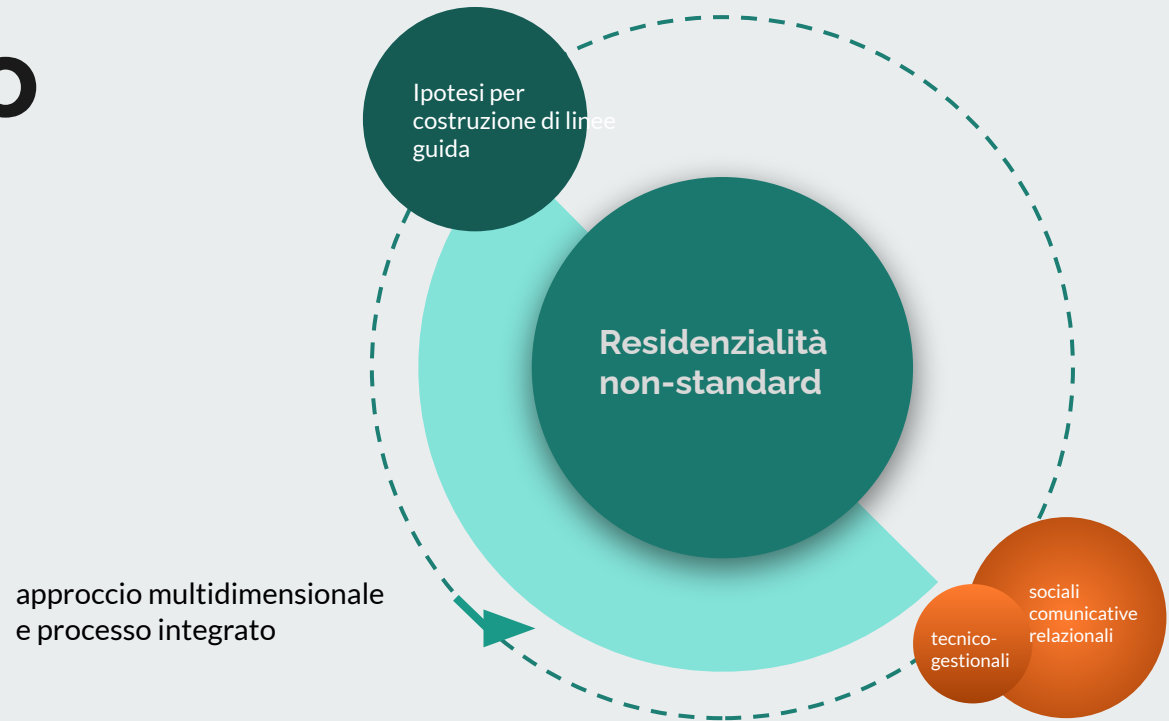




# **“Abitare Sociale”: una ricerca sui modelli innovativi di fare casa**

Progetto realizzato tramite assegno di ricerca (240/2010) cofinanziato dal Dipartimento di Sociologia e Diritto dell'Economia dell'Università di Bologna con il sostegno di URBANBO/ FIU

# Processo





# Assi

1

## Mappe

Mappa lessicale  
Mappa territoriale

2

## Scenari

Approfondimento delle principali questioni e criticità emerse durante l'esplorazione delle esperienze e il ruolo dei soggetti/agenti.

3

## Strategie

Attingere a tutte quelle esperienze significative che si propongono sul piano regionale, nazionale e internazionale di rispondere ai quesiti aperti attraverso forme di innovazione significative.

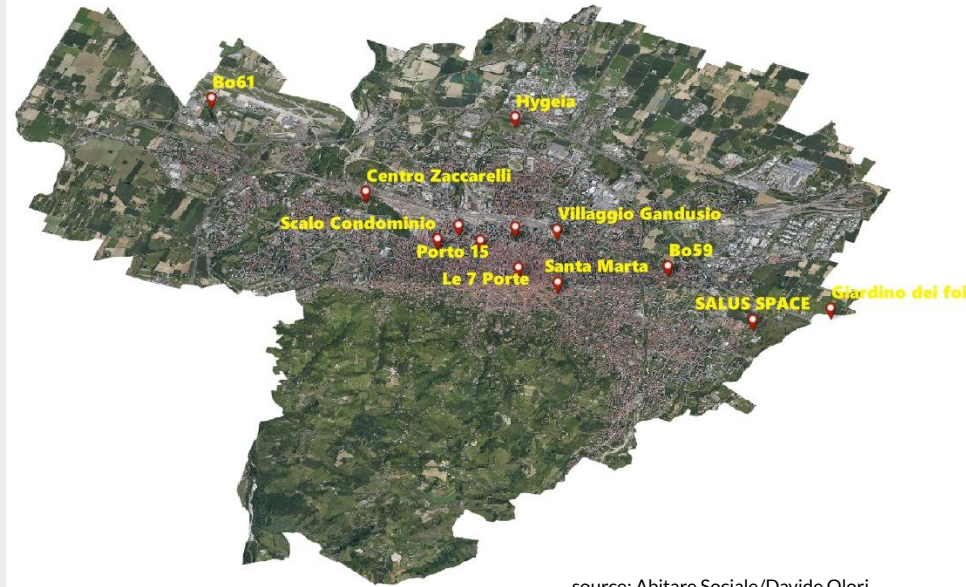


## Co-Housing, quale inclusività?

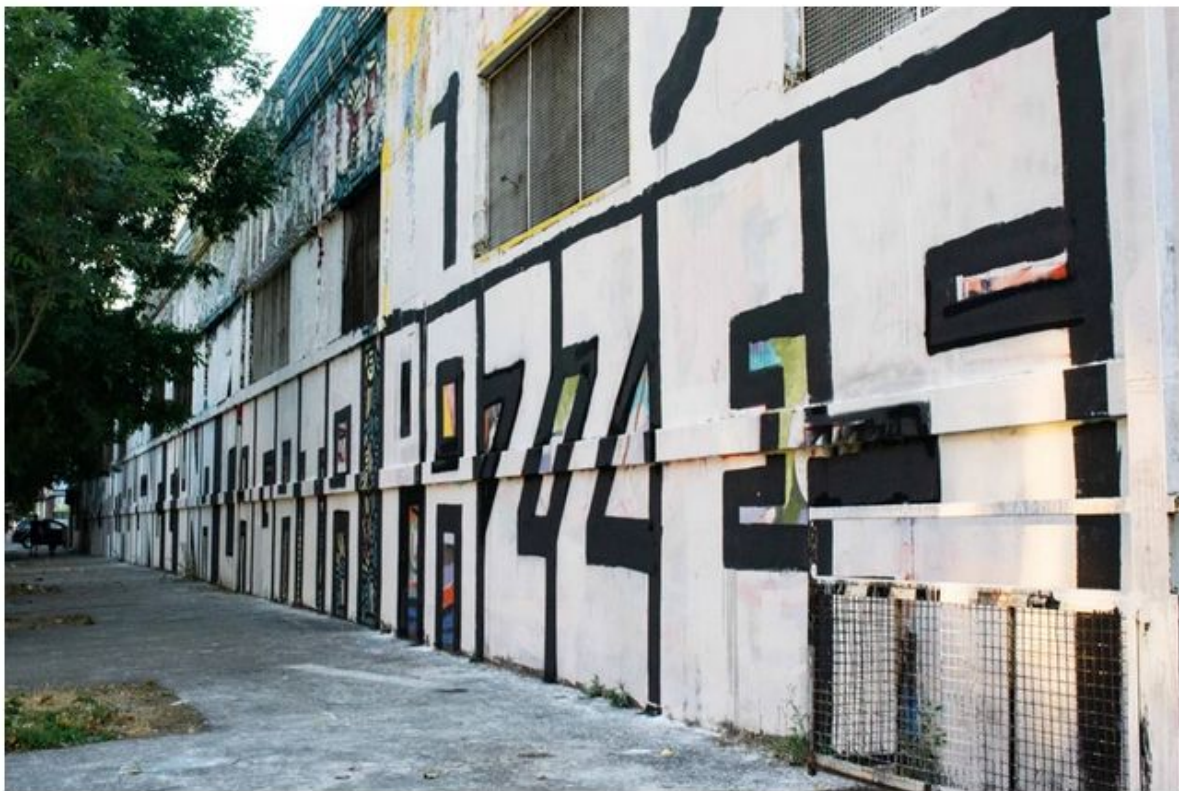
Il termine coresidenza (in inglese cohousing) definisce degli insediamenti abitativi composti da **alloggi privati, corredati da ampi spazi comuni** (coperti e scoperti) destinati all'uso collettivo e alla condivisione tra i coresidenti (in inglese cohousers). Tra i servizi collettivi vi possono essere ampie cucine, lavanderie, spazi per gli ospiti, laboratori per il fai da te, spazi gioco per i bambini, palestra, piscina, internet caffè, biblioteca e altro.

Le abitazioni private sono di solito di dimensioni più limitate rispetto alla media delle normali abitazioni (più piccole dal 5 al 15%). Il motivo è duplice: contenere i costi complessivi dell'intervento (poiché a carico di ciascun proprietario vi è anche una quota della spesa per la realizzazione degli spazi collettivi) e cercare di favorire in questo modo un più intenso utilizzo delle aree comuni.

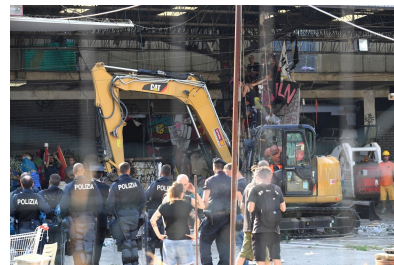
Di solito un progetto di coresidenza comprende dalle 20 alle 40 famiglie che convivono come una "comunità intenzionale" di vicinato (vicinato elettivo) e gestiscono gli spazi comuni in modo collettivo ottenendo in questo modo risparmi economici e benefici di natura ecologica e sociale.



source: Abitare Sociale/Davide Olori



UNA PORZIONE DELLA SCRITTA "QUESTO COHOUSING È UNA CAGATA PAZZESCA."

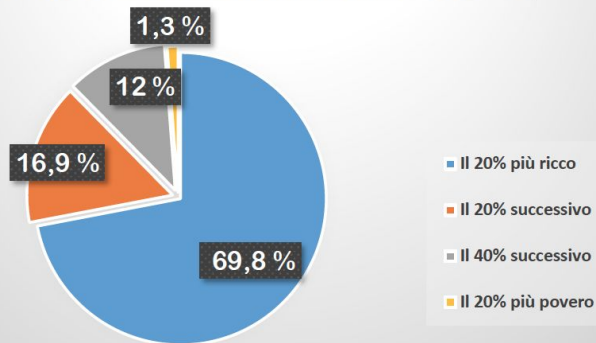




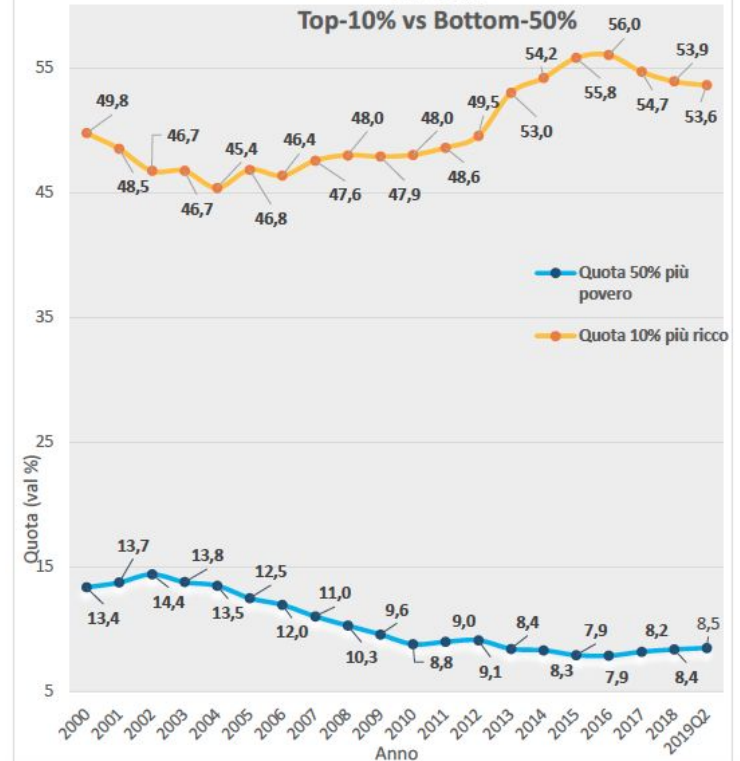
# L'Italia disuguale

Aumento differenze e accentramento delle risorse

**Distribuzione Ricchezza Nazionale - 2019 Q2**

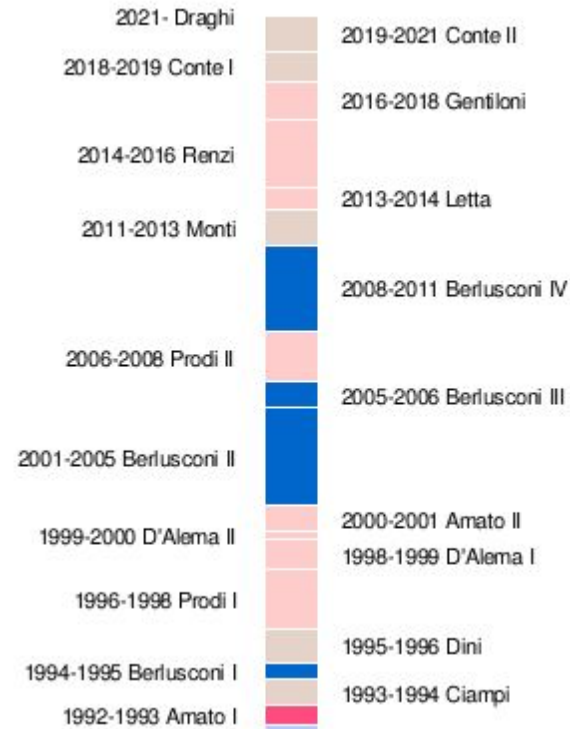
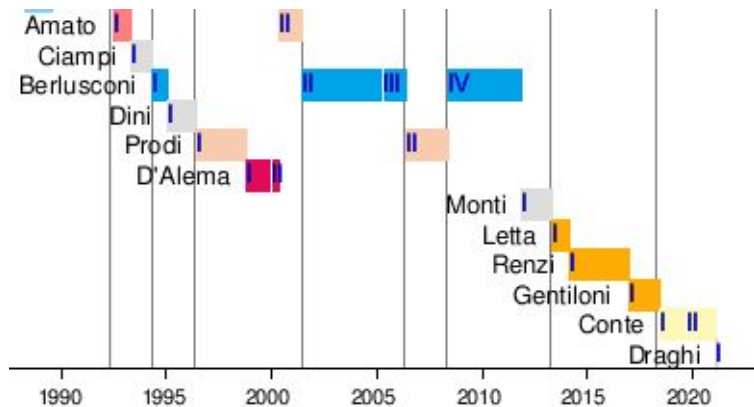


**Quote della Ricchezza Nazionale tra il 2000 e il 2019Q2**



# Seconda Repubblica (92-22)

Forze progressiste al governo per 21 anni su 30





# Questione “casa”

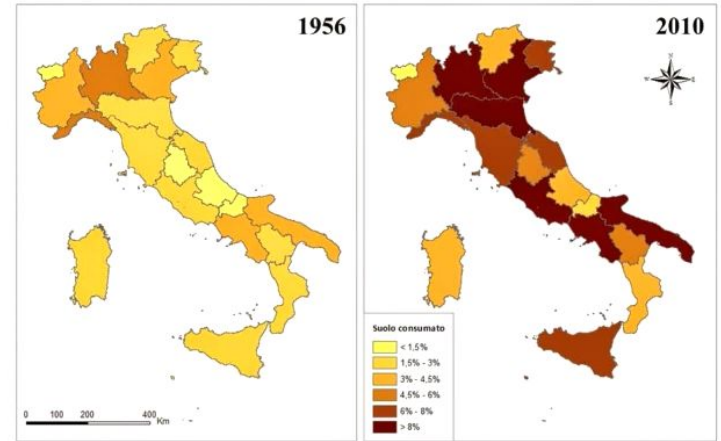
Aumenta lo stock a disposizione:  
diminuisce la popolazione e cresce  
numero vani.

“home ownership-democracy”

Un obiettivo perseguito con alto costo sociale:

- finanziarizzazione processo
- investimenti pubblici sulla proprietà
- consumo suolo
- contrazione ERP

## Consumo di suolo in Italia



Fonte ISPRA, 2013

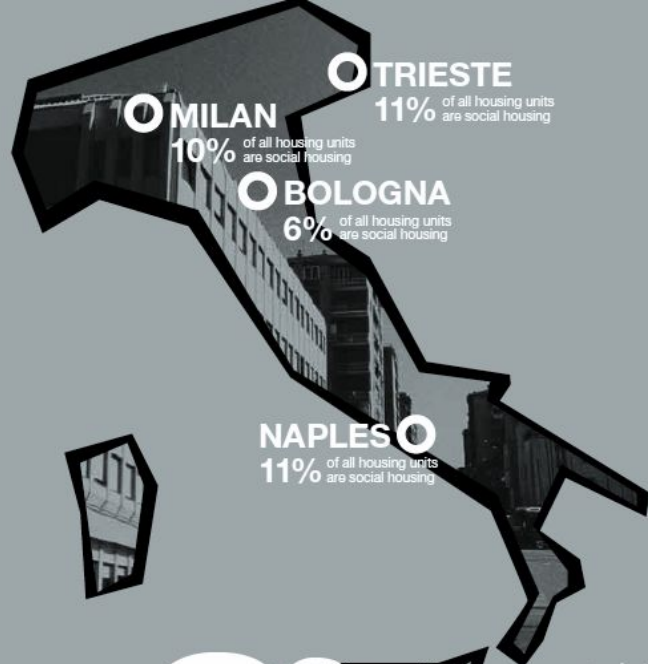
Figura 1 – Italia: numero annuo di nati. Anni 1946-2019 (in migliaia)



Fonte: Istat. Bilancio demografico. Anni diversi

# THE SHARE OF SOCIAL HOUSING

Austria	24%	Italy	4%
Belgium	7%	Netherlands	30%
Czech Rep	8%	Poland	8%
Denmark	21%	Portugal	2%
Estonia	2%	Slovenia	8%
Finland	13%	Spain	3%
France	16.5%	Sweden	19%
Germany	3%	UK	18%
Ireland	9%		

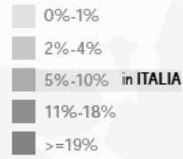


Public rental housing in 2017:

30% which represents roughly 700,000 units

60.5 million Total population in 2017  
 31 million Total housing stock in 2017  
 11% The rate of severe housing deprivation

\* There are 650,000 approved applications on municipalities' lists - which means there are almost as many households waiting to access public housing as households currently living in the sector.



# Problema accesso al bene casa

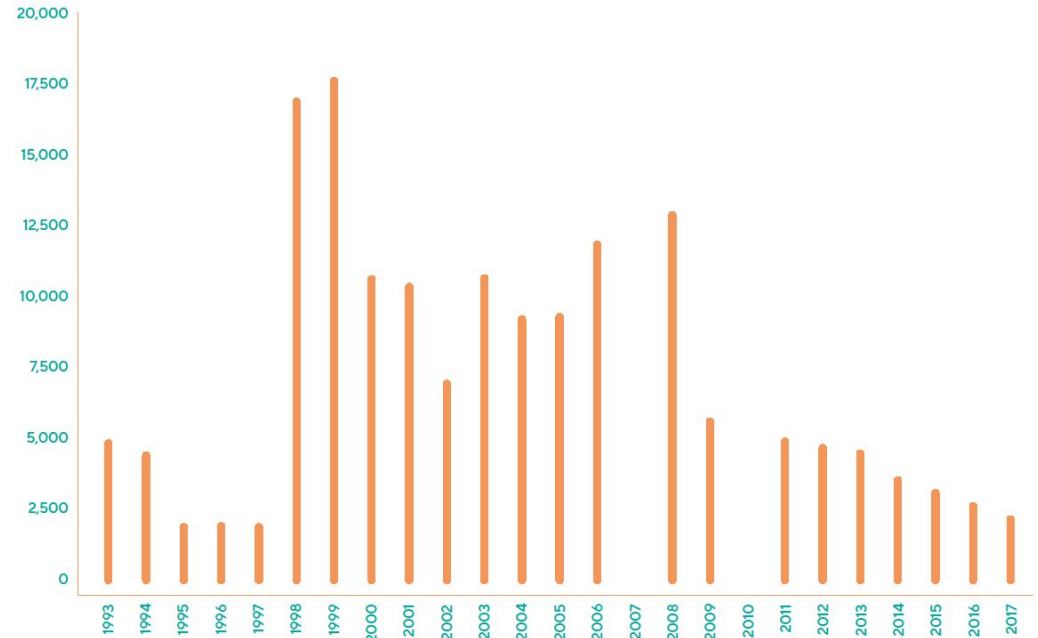
Settore ERP in contrazione: rispetto agli anni Ottanta -90%



# Collasso ERP

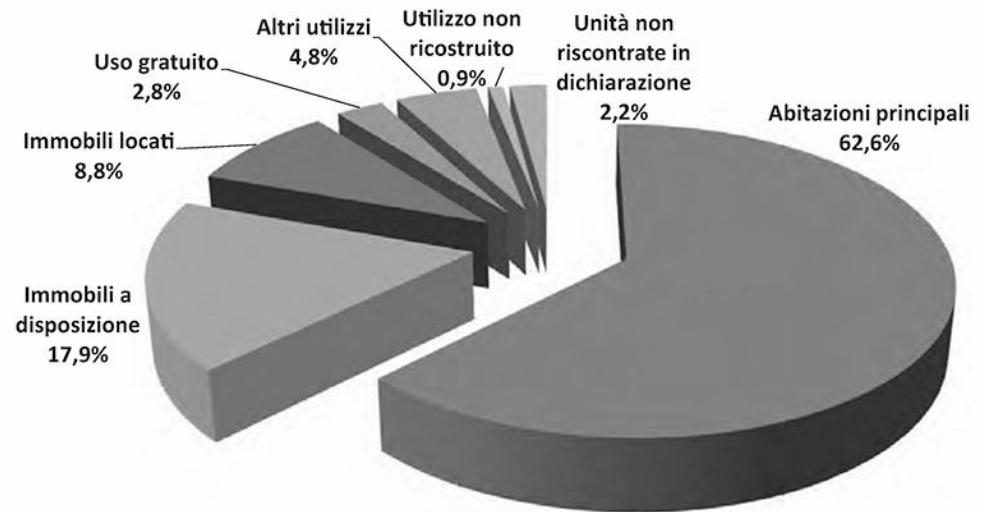
- 200000 unità in meno
- difficoltà manutenzione

**FIGURE 3:** Sale of Public Rental Housing Units (Federcasa members)



## Aumento proprietari di casa

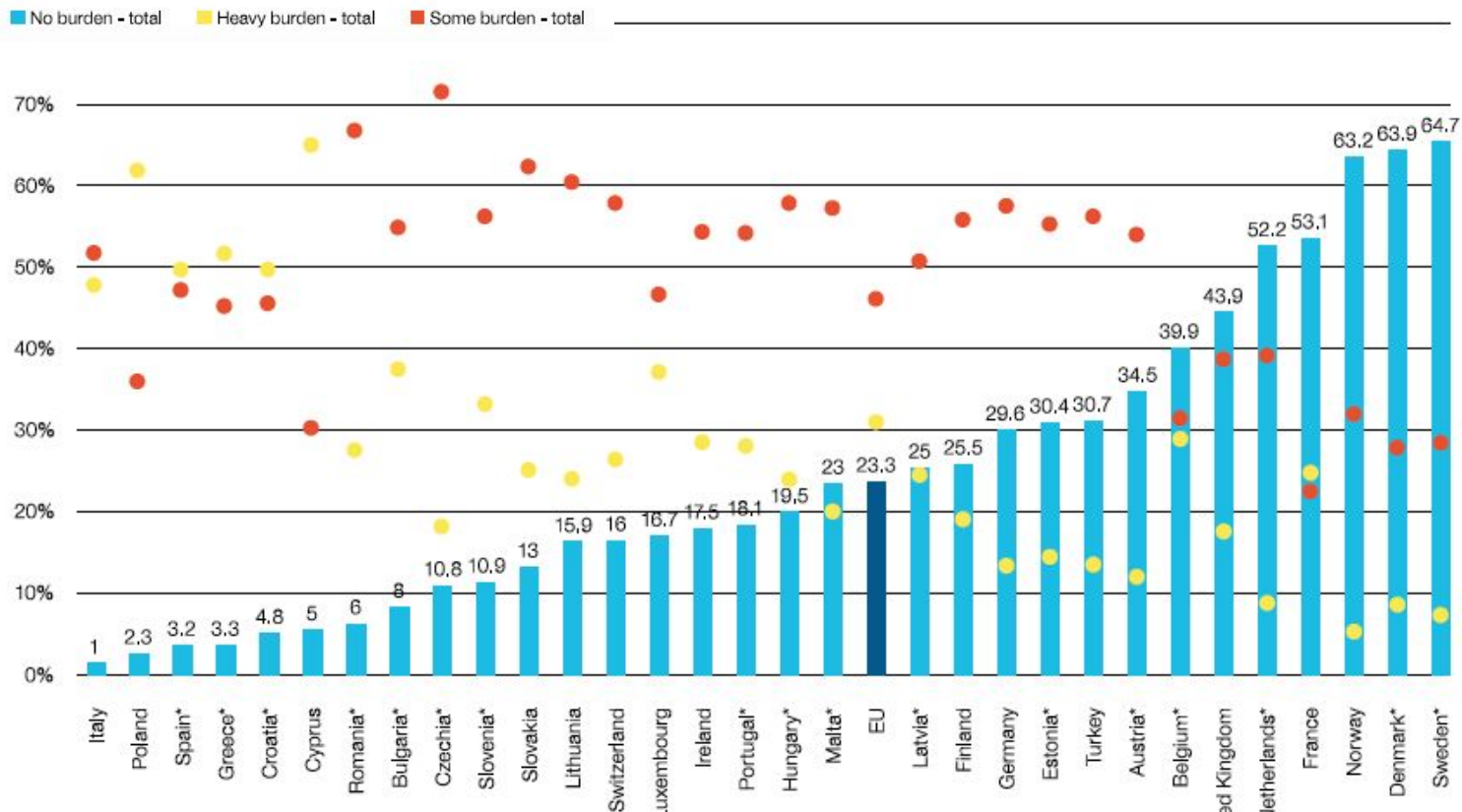
Continua a rappresentare un problema per categorie sociali che non rientrano nella ERP



### Households' Judgement of their Housing Cost Burden - 2017 (All Households)

Source: EU-SILC [ilc\_mdcd04]

\* figures for 2018







## Nuovo modello pubblico-privato

	New financing models	New actors / partnerships	New finance from European banks
<b>Ireland</b>	Increased access to loan finance from private finance institutions and Housing Agency	A number of PPP SH projects were established and HAs are undertaking the tenancy management of the homes delivered	EIB financing SH indirectly through loan to Housing Agency
<b>Italy</b>	System of national with resources from CDP, government and private investors. It works in combination with local funds to support not for profit / affordable housing projects	Public private partnerships for affordable housing provision in the context of these new funds. Foundations and coops are involved but so far not public social housing companies	

## Social Housing, quale affidabilità?

L'housing sociale, traducibile in **edilizia residenziale sociale** o edilizia abitativa sociale è una tipologia di intervento immobiliare e urbanistico che consiste nel garantire in locazione una soluzione abitativa a individui e **nuclei familiari del ceto medio** il cui reddito non sia sufficiente per l'acquisto di un immobile, ma sia troppo elevato per accedere a soluzioni di edilizia popolare, benché entrambe le tipologie di abitazione possano coesistere nello stesso ambito urbanistico: infatti in un unico complesso possono trovare posto sia privati gestiti da società di gestione del risparmio, fondazioni o cooperative che alloggi popolari.



---

# Bologna


Nei centri di Bologna e di Campi Bisenzio sono aumentate considerevolmente le richieste di supporto per la partecipazione ai bandi dell'edilizia residenziale popolare da parte di nuclei familiari che non avevano ristrettezze economiche prima dell'emergenza ma che con la pandemia si sono trovate in difficoltà con la copertura delle spese di affitto a causa della perdita del lavoro dell'unico percettore di reddito o di una sua riduzione (come nel caso dei cassintegrati).

DISUGUITALIA, Oxfam





# Bibliografia provvisoria

 [davide.olori@unibo.it](mailto:davide.olori@unibo.it)

CDP Investimenti SGR (2019), FIA - Fondo Investimenti per l'Abitare. Stato dell'arte, Roma: CDP Investimenti SGR

European Commission (2019) Country Report Italy 2019 Including an In-Depth Review on the prevention and correction of macroeconomic imbalances

Ferri G., Pogliani L. & Rizzica C. (2019), 'Towards a Sociable way of Living. Innovating Affordable Housing in Italy', in Van Bortel G., Gruis V., Nieuwenhuijzen J.& Pluijmers B. (eds), Affordable Housing Governance and Finance in Europe: Innovations, new partnerships and comparative perspectives, London: Routledge

Nomisma (2016), Dimensione e caratteristiche del disagio abitativo in Italia e ruolo delle Aziende per la casa.

Barker, K. (2004) Review of Housing Supply. Delivering Stability: Securing our Future Housing Needs. Crown Copyright

Czischke, D. and Nikolova, M. (2006) Report on the 2005 CECODHAS census of social housing providers in the European Union. CECODHAS European Social Housing Observatory. Brussels.

Ghekière, L. (2007) Le développement du logement social dans l'Union Européenne. Quand l'intérêt général rencontre l'intérêt communautaire.

Heino J, Czischke D, and M. Nikolova (2007, forthcoming) Managing social rental housing in the EU: Experiences and innovative approaches.

Hand Kesteloot, C. (Eds.) Neighbourhoods of Poverty. Urban Social Exclusion and Integration in Europe. Palgrave: Macmillan. National Housing Federation (2006).

Housing Studies, Vol 15, No 2, 281-299 Whitehead C.M.E. (2007) Privatisation of Housing in Europe: Challenges and possible scenarios, in Current developments in housing markets in Europe: Implications for the social housing sector. Colloquium proceedings.

CECODHAS European Social Housing Observatory (April 2007)

Wilcox, S. (2006) UK Housing Review. The Chartered Institute of Housing and the Council of Mortgage Lenders. [www.ukhousingreview.org.uk](http://www.ukhousingreview.org.uk)