

HOME PAGE

*Percorsi Abitativi Giovanili
per l'Emancipazione*

Report I
Aprile 2018

Gruppo di lavoro della
Fondazione Giovanni Michelucci:

Massimo Colombo

Daniela Battipaglia

Ilaria Dini

Sara Priolo

Valentina Santi

Elementi di Città - Centro - Mercato

Prefazione

L'Housing Sociale come specchio della società urbana che cambia: dagli studenti fuori sede ai migranti, da avamposti per la rigenerazione urbana alle esperienze di co-abitazione, da soluzione per i 'nuovi' poveri a luogo di accoglienza per genitori single, da luogo di sperimentazione di nuove tecnologie a nuova opportunità di business per gli investitori internazionali, dalla casa come patrimonio da possedere a casa come servizio da usare e personalizzare secondo il momento della propria vita e così via.

Come Fondazione Giovanni Michelucci siamo grati alla Fondazione Cassa di Risparmio di Firenze per averci affidato questa ricerca, perché ci ha consentito di confrontare alcune nostre precedenti esperienze in materia, che da sempre affronta, con la realtà di oggi e quindi poter rileggere questo fenomeno alla luce degli enormi cambiamenti intervenuti in questi ultimi anni in Italia ed in Europa.

Il tema, come si capisce, è vastissimo e ovviamente non è possibile affrontarlo in maniera esaustiva in un'unica ricerca. Eventualmente, altri temi potrebbero essere oggetto di future collaborazioni di ricerca.

L'obiettivo di questo lavoro vuole essere quindi, da un lato, quello di fare chiarezza sulla terminologia e sulla casistica esistente in questa materia in Italia ed in Europa, dall'altro, quello di fornire un sufficiente quadro quantitativo e tipologico del fenomeno nell'area metropolitana fiorentina, che possa essere di aiuto alle scelte strategiche e di investimento di quei capitali 'pazienti' che le Istituzioni stanno realizzando in questa area.

*Tomaso Marzotto Caotorta
Vicepresidente Fondazione Giovanni Michelucci*

INDICE

Inquadramento
generale della
ricerca

p. 07

00

Contesto europeo
e raffronti con
l'Italia

p. 15

01

Fotografia della
Città Metropolitana
di Firenze

p. 33

02

Studio dell'utenza

p. 47

03

▶ Prospettive future
di Social Housing

p. 85

04

▶ Fonti bibliografiche
e sitografiche

p. 93

05

SKETCHBOOK

Sfida dell' *Housing sociale*

Affrontare il tema dell'abitare e dell'accesso all'abitazione in un periodo storico caratterizzato da una precarietà ed instabilità economica e sociale, che sta sempre più diventando sistemica, è certamente questione delicata e di non facile risoluzione per le molteplici implicazioni che questo comporta.

Le difficoltà abitative investono oggi una porzione sempre più ampia di popolazione che non riguarda più una sola categoria, quella più fragile e marginale (che per altro non è oggetto di questo studio), ma un numero ben maggiore e variegato sia per tipologia di utenza che per fascia d'età e appartenenza sociale.

Accanto a quella categoria conosciuta come 'fascia grigia', ovvero coloro che "hanno un reddito troppo elevato per accedere all'edilizia residenziale pubblica, ma che tuttavia non possono far fronte a canoni di affitto stabiliti dal mercato" (definizione oramai diventata anche troppo stretta), è necessario prendere in considerazione anche situazioni diverse: giovani che a causa di una mancata indipendenza lavorativa ritardano la propria uscita dal nucleo familiare o di quelli che, al contrario, per motivi di studio o lavoro sono costretti a dover affrontare costi d'affitto spropositati, lavoratori precari con stipendi non sempre garantiti, genitori single o separati, anziani soli con abitazioni dai costi di gestione troppo elevati.

Definire il campo del bisogno e delle possibili categorie, significa intercettarne le esigenze abitative in merito non solo alle possibilità economiche ma anche alle necessità abitative in relazione allo spazio. Per spazi dell'abitare non ci si riferisce esclusivamente all'aspetto residenziale privato, ma anche a quello dei servizi condivisi, degli spazi semi-pubblici e pubblici che complessivamente costituiscono i 'modelli abitativi' in gran parte di seguito analizzati.

Modelli abitativi esistenti nel contesto italiano ed europeo, dunque possibili, ma indagati in senso critico, così da riuscire ad isolarne quei fattori che potrebbero integrarsi alle esigenze degli utenti della città di Firenze in modo da generare linee guida per possibilità sostenibili, sia da un punto di vista spaziale, ma soprattutto gestionale.

Indagare l'efficacia dei percorsi abitativi per queste categorie estese di popolazione, in un contesto come quello della città metropolitana fiorentina, alla luce delle sue criticità attuali ma soprattutto delle esigenze future, costituisce il primo passo per la comprensione del fenomeno e premessa necessaria per poter affrontare il tema dell'accesso all'abitazione attraverso l'analisi e la proposizione di modelli abitativi efficaci.

L'indagine prende piede da un quadro generale sulla condizione abitativa fiorentina, ottenuta elaborando dati e statistiche integrate da interviste mirate a soggetti rappresentativi di realtà pubbliche e private del territorio fiorentino, da cui, una volta definiti i parametri e le tipologie di difficoltà abitative diffuse, si è proseguito con uno studio mirato sugli utenti.

Riferimenti Normativi

L'**alloggio sociale** viene definito nel **D.M. 22 aprile 2008** quale "unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato".

L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.

Deve in generale presentarsi adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive di cui all'art. 16 e 43 della L. 457/1978. Nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione, si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili non inferiore al numero dei componenti della famiglia e comunque non superiore a cinque, oltre ai vani accessori quali bagno e cucina. Infine, l'alloggio sociale dovrà essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando fonti energetiche alternative.

Il Piano nazionale di edilizia abitativa (**Piano Casa**) disciplinato dall'art. 11 del D.L. 112/2008, è stato realizzato al fine di prevedere un incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo destinato a categorie sociali svantaggiate, attraverso il coinvolgimento di capitali pubblici e privati. In particolare il piano individua i destinatari del piano stesso in nuclei familiari a basso reddito, monoparentali o monoreddito; coppie a basso reddito; anziani in condizioni sociali o economicamente svantaggiate; studenti fuori sede; soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio; altri soggetti di cui all'art. 1 della L 9/2007; immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni sul territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella stessa regione.

Le risorse finanziarie del Piano Casa sono state così ripartite tra i diversi interventi:

- a) 150 milioni di € per il Sistema integrato di fondi immobiliari (SIF) costituito da un fondo nazionale e da una serie di fondi locali;
- b) 200 milioni di € per interventi di edilizia residenziale pubblica di competenza degli ex IACP;

c) 377,9 milioni di € come incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica; *project financing*, agevolazioni a cooperative edilizie; programmi integrati di promozione di edilizia residenziale.

Sono presenti accordi di programma integrati per l'edilizia residenziale sociale che vengono stipulati dal MIT, previo parere da parte del CIPE.

In particolare, nell'ambito dell'intesa del 31 marzo 2009 in sede di Conferenza Stato-Regioni, le Regioni si sono impegnate ad approvare proprie leggi volte al miglioramento della qualità architettonica ed energetica degli edifici, dandosi un limite temporale di 18 mesi per la redazione della disciplina regionale attuativa.

Si è poi creato un piano nazionale per le città, con particolare attenzione alle aree degradate delle città stesse e destinato ad interventi relativi all'emergenza abitativa attraverso uno strumento operativo che ha promosso programmi di riqualificazione a livello comunale.

Con il **Programma 6.000 campanili** sono stati investiti 100 milioni di € del Fondo di cui all'art. 18, comma 1, D.L. 69/2013, per interventi infrastrutturali di adeguamento, ristrutturazione e nuova edificazione di edifici pubblici.

Con l'espressione '**Edilizia residenziale convenzionata**' si fa riferimento agli interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) che vengono affidati tramite convenzione con il Comune di riferimento, a fronte di concessione da parte dell'Amministrazione pubblica; vengono assunti obblighi inerenti l'urbanizzazione e l'edificazione di alloggi di edilizia economico popolare. Le leggi di riferimento di tale operazione sono la L 865/1971 (convenzione P.E.E.P.), la L 448/1998 (Legge Bucalossi) che definisce i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e delle singole pertinenze. Con la L 95/2012 si attua invece una riduzione da 30 a 20 anni del limite temporale da utilizzare per il calcolo della durata delle nuove convenzioni c.d. sostitutive.

Per quanto riguarda invece il tema degli **sfratti**, l'art. 4, comma 8 del D.L. 150/2013 ha prorogato al 31 dicembre 2014 il termine di sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione di immobili ad uso abitativo. La proroga, che riguarda immobili situati in Comuni capoluoghi di provincia, Comuni ad essi confinanti con popolazione superiore a 10.000 abitanti e Comuni ad alta tensione abitativa, è disposta a favore delle fasce più deboli della popolazione.

Vi è poi il **Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli**, grazie al comma 5 dell'art. 6 del D.L. 102/2013 che accede ad un Fondo di Garanzia a copertura del rischio di morosità, con una dotazione di 20 milioni di € per ciascun anno 2014 e 2015. Si prevede assegnazione prioritaria sulle risorse del

Fondo alle Regioni che abbiano emanato norme per la riduzione del disagio abitativo attraverso percorsi di accompagnamento sociale per soggetti sottoposti a sfratto.

Il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, istituito dalla Legge finanziaria 2008 (art. 2, commi 475-480 della L 244/2007) ha consentito di rinegoziare i mutui a tasso variabile, fino al termine del 31 dicembre 2012. Oltre a prevedere la sospensione fino a 18 mesi, del pagamento dell'intera rata di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale.

In ultimo, tramite il comma 51 della legge di stabilità del 2014, vi è stato modo di consentire particolari forme di intervento con riguardo alle famiglie numerose.

Vi è inoltre stato un accordo per una misura straordinaria di sostegno alle famiglie in difficoltà a seguito della crisi, firmato il 18 dicembre 2009 dall'ABI e dalle Associazioni dei consumatori, che prevede la sospensione del rimborso delle rate del mutuo per almeno 12 mesi, a specifiche condizioni.

Il Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa è regolamentato dal comma 3-bis dell'art. 13 del D.L. 112/2008 ed è dedicato a giovani coppie o nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, con priorità a coloro che non risultano occupati con rapporto di lavoro a tempo indeterminato.

Il Fondo si è poi nel tempo aperto dando spazio anche a giovani di età inferiore ai 35 anni che abbiano rapporto di lavoro atipico.

Il comma 48 della Legge di stabilità 2014 (L 147/2013) prevede la sostituzione del sovrामenzionato Fondo con un nuovo Fondo di garanzia per la prima casa, per la concessione di garanzie, a prima richiesta, su mutui ipotecari e su portafogli di mutui ipotecari. A tale Fondo istituito dal Ministero dell'economia e delle finanze, sono attribuite risorse pari a 200 milioni di € all'anno.

L'intervento della **Cassa Depositi e Prestiti** è stato attuato tramite l'art. 6, comma 1 del D.L. 102/2013, per cui sono state disposte misure di sostegno all'accesso all'abitazione e al settore immobiliare, operando attraverso la messa a disposizione di Istituti di credito italiani e non solo, di mezzi finanziari che provengono da liquidità nate dal risparmio postale. Per i finanziamenti, questo Fondo ha il vantaggio di applicare un regime fiscale agevolato, di cui al comma 24 dell'art. 5 del D.L. 269/2003, ossia esenzione di tutte le imposte, tributi e diritti sugli atti relativi alle operazioni previste dalla disposizione.

Il Fondo nazionale di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione istituito dall'art. 11 della L 431/1998, prevede la disponibilità di 50 milioni di € per ciascuno degli anni 2014-2015 per contribuire alla locazione di immobili ad uso abitativo.

Vi sono poi altre misure di sostegno all'abitazione. Nel D.L. 102/2013, l'art. 4 definisce la cosiddetta '**cedolare secca**' al fine di ridurre per gli immobili a canone concordato, l'aliquota al 15%, invece che del 19% .

Nel D.L. 69/2013 all'art. 52, viene stabilita l'impignorabilità sulla prima ed unica casa di abitazione a fronte di crediti dello Stato.

Non ultima, la proroga disposta dall'art.4 , comma 8-bis del D.L. 150/2013 che sposta al 31 dicembre 2016 il termine per la ratifica degli accordi di programma, finalizzati alla rilocalizzazione degli interventi del programma straordinario di **edilizia residenziale per i dipendenti delle amministrazioni dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata** (ex art. 18 del Decreto Legge 152/1991).

RIFERIMENTI DI LEGGE

- Legge 22 ottobre 1971, n. 865 - Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica (convenzione P.E.E.P.);
- Legge 5 agosto 1978, n. 457 - Norme per l'edilizia residenziale;
- Decreto Legge 13 maggio 1991, n. 152. (in Gazz. Uff., 13 maggio, n. 110) . Provvedimenti urgenti in tema di lotta alla criminalità organizzata e di trasparenza e buon andamento dell'attività amministrativa;
- Legge 9 dicembre 1998, n. 431 - Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo;
- Legge 23 dicembre 1998, n. 448 - Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo (Legge Bucalossi);
- Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269 - Testo del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, coordinato con la legge di conversione 24 novembre 2003, n. 326, recante: Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici;
- Legge 24 dicembre 2007, n. 244 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge finanziaria 2008);

- Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 - Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria;
- Decreto Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, n. 3904 - Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea;
- Decreto Legge 6 luglio 2012, n. 95 - Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini;
- Decreto Legge 21 giugno 2013, n. 69 - Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia;
- Decreto Legge 31 agosto 2013, n. 102 - Disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici;
- Decreto Legge 30 dicembre 2013, n. 150 - Proroga di termini previsti da disposizioni legislative;
- Legge 27 dicembre 2013, n. 147 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2014).

***Social housing* in Europa | confronto e definizioni**

Affrontare il tema del *social housing* in Europa significa far riferimento a molteplici differenze legate soprattutto a diversità di significati, dipendenti dalle concezioni di welfare e dalle politiche sociali degli Stati membri, che portano anche ad una forte diversificazione negli approcci qualitativi e quantitativi.

Nonostante ciò, il *social housing* presenta tre elementi che tutti gli Stati membri dell'UE si propongono di mettere in pratica:

- l'essere una missione pubblica di interesse generale;
- avere l'obiettivo di aumentare l'offerta di alloggi a prezzi accessibili;
- avere obiettivi specifici definiti in termini di migliorare lo status socio-economico o di diminuire la presenza di vulnerabilità.

Il **CECODHAS** (Comitato europeo per la promozione del diritto alla casa, <http://www.housingeurope.eu/>) specifica che il *social housing* o edilizia sociale sia l'insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati, attraverso determinate norme di assegnazione, a nuclei familiari e non che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato, poiché incapaci di ottenere credito o perché colpite da problematiche particolari.

Un documento dello stesso Cecodhas del 2012 precisa che l'espressione **alloggio sociale** (la cui definizione viene fornita per la prima volta nel 2008 con il D.L. 112/2008), riguarda principalmente quella tipologia di alloggio che viene affittata su base permanente, ma allo stesso tempo che possono essere considerati alloggi sociali quelli costruiti o ristrutturati con contributi pubblici e privati con l'uso di fondi pubblici, se affittati per almeno 8 anni e successivamente venduti ad un prezzo accessibile agli stessi inquilini assegnatari, con l'obiettivo di conseguire un migliore mix sociale.

Ad oggi il *social housing* può comprendere non soltanto alloggi realizzati da operatori pubblici, ma anche quelli realizzati da soggetti, per lo più no profit, che si trovano coinvolti nel settore a vario titolo.

La differenza sostanziale, rispetto agli altri Stati membri dell'UE, quindi si ritrova nel fatto che mentre all'estero il *social housing* è la reale risposta al disagio abitativo, in Italia l'*housing sociale* è diventata una risposta da privati per la cosiddetta *fascia grigia*.

Vengono utilizzati molto spesso termini ed espressioni che presentano sfumature differenti, come:

- Alloggio Sociale;
- Edilizia Agevolata;
- Edilizia Convenzionata;
- Edilizia economica e popolare;
- Edilizia residenziale pubblica;
- Edilizia residenziale sociale;
- Edilizia sovvenzionata;
- Edilizia privata sociale.

Oltre ad esserci una forte riduzione dello stock di abitazioni sociali, l'impoverimento crescente dell'utenza è stato associato tanto a problemi occupazionali della stessa, tanto a nuove dinamiche demografiche che hanno determinato una maggiore domanda abitativa. A differenza dell'Italia, molti paesi europei, di cui prevalentemente quelli nordici, hanno saputo rispondere alla nuova questione abitativa, dando rilevanza alla spesa pubblica per il *social housing* (fig. 1).



(Fig. 1) - Spesa pubblica (%) per il social housing in Europa.

Essendoci molta differenza tra la concezione italiana e quella estera, per motivi strettamente politici e giuridici, è necessario chiarire quali siano i parametri connotati, fornendo loro una corretta definizione:

Proprietà | Anche se l'edilizia sociale è fornita principalmente in locazione, in molti paesi è possibile anche la vendita di abitazioni, come anche l'offerta di tipologie intermedie di proprietà.

Fornitori | Attori coinvolti nella fornitura di edilizia sociale che va dalle amministrazioni locali e società pubbliche, alle associazioni senza scopo di lucro o limited-profit, alle cooperative ed in alcuni casi contempla sviluppatori privati ed investitori.

Beneficiari | In alcuni paesi l'edilizia sociale o pubblica è aperta a tutti i cittadini, di conseguenza il settore del *social housing* gioca un ruolo di regolatore di mercato, favorendo il mix sociale in conformità alle politiche locali.

In altri paesi l'edilizia sociale assume ancora fortemente la connotazione di edilizia popolare, rivolta principalmente alle famiglie per le quali il libero mercato è ritenuto non in grado di fornire abitazioni accessibili.

Il criterio di accesso al *social housing* è basato generalmente sulle condizioni di soglia del reddito, mentre in altri maggiore importanza viene posta sulla priorità delle famiglie più vulnerabili.

Modalità di finanziamento | L'edilizia sociale è finanziata attraverso una varietà di modalità. I modelli di finanziamento variano in modo significativo nei vari paesi: si va da Paesi in cui il settore è finanziato quasi totalmente con denaro pubblico ad altri in cui i fornitori di alloggi sociali si affidano al mercato finanziario, per la raccolta dei fondi.

La situazione varia in base ad una serie di fattori, quali per esempio il livello di maturità dei fornitori di alloggi sociali, l'impegno dei vari Stati a sostegno del settore e le condizioni sul mercato dei mutui.

Anche il modo in cui vengono determinati i canoni di locazione rappresenta una chiave per la sostenibilità finanziaria degli interventi di *social housing* e la possibilità di poter contare su leggi che tutelino gli inquilini, ma siano in garanzia anche dei soggetti gestori.

Per quanto riguarda la modalità di finanziamento e realizzazione del *social housing* è necessario rilevare come il costo di investimento sia il problema principale di tale settore, laddove i costi delle aree su cui vengono programmati gli interventi e i costi di costruzione sono elevati.

In quasi tutti i Paesi il finanziamento dei progetti di *social housing* deve mettere a sistema diversi canali finanziari e combinare risorse provenienti da più fonti: i prestiti bancari standard (mutui), le sovvenzioni pubbliche, i fondi di sviluppatori immobiliari e talvolta anche i contributi degli inquilini.

Il sostegno proveniente dal settore pubblico può prendere varie forme:

- Sovvenzioni;
- Prestiti provenienti da particolari enti creditizi pubblici;
- Sussidi a tassi di interesse particolari (in caso di prestiti privati);
- Garanzie di copertura del credito, fornite dal governo (in caso di prestiti privati).

18

19

Il modo più frequente per definire i **criteri di ammissibilità** per l'assegnazione di un alloggio sociale è determinato dall'utilizzo delle soglie di reddito.

In alcuni Paesi come Francia, Austria e Germania, il massimo reddito ammissibile solitamente è abbastanza alto per consentire il mix di redditi che determina il mix sociale, mentre ad esempio in **Italia** è impostato su **livelli più bassi**.

I requisiti di accesso al diritto di un alloggio sociale possono essere definiti anche secondo criteri di necessità, determinati di volta in volta dalle condizioni abitative che originano la domanda. Esistono, infatti, situazioni di emergenza abitativa che si verificano a causa della presenza di senzatetto, di gruppi che vivono in contesti abitativi malsani, della sovraoccupazione, di casi di convivenza forzata.

Tali requisiti possono essere definiti anche secondo criteri che vanno a connotare i beneficiari secondo un target di riferimento, ad esempio giovani coppie, persone anziane o diversamente abili, nuclei familiari con molti figli, persone con deficit mentali, lavoratori dipendenti di alcune imprese.

Una volta che è avvenuta la registrazione alle liste per l'assegnazione dell'alloggio sociale, per stabilire l'ordine di assegnazione degli alloggi ai diversi candidati vengono stabiliti alcuni criteri di priorità. Solitamente questi criteri mirano a garantire che l'utenza con aventi necessità di maggiore entità siano soddisfatte per prime.

DISPONIBILITÀ DI ALLOGGI DI *Social housing* NELLA UE

Paese (UE)	% Stock affitti sociali rispetto al totale stock abitativo	% Stock affitti sociali rispetto al totale stock in affitto	Numero di alloggi in affitto sociale per 1.000 abitanti	% Social Housing rispetto ai nuovi alloggi
Austria	23	56	100	27,5
Belgio	7	24	32	6
Bulgaria	3,1	na	na	na
Cipro	0	na	na	na
Danimarca	19	51	95	22
Estonia	1	25	5	na
Finlandia	16	53	85	13
Francia	17	44	86,5	12
Germania	4,6	7,8	22,6	15
Grecia	0	0	0	1
Irlanda	8,7	41	na	7
Italia	5,3	20	29	na
Lettonia	0,4	2,5	na	1
Lituania	3	43	11,7	na
Lussemburgo	2	7	7,8	na
Malta	6	na	na	na
Olanda	32	75	138	19
Polonia	10	64	34,9	5
Portogallo	3,3	16	na	na
Regno Unito	18	54	80	na
Repubblica Ceca	17	na	na	na
Romania	2,3	na	8,9	4

Paese (UE)	% Stock affitti sociali rispetto al totale stock abitativo	% Stock affitti sociali rispetto al totale stock in affitto	Numero di alloggi in affitto sociale per 1.000 abitanti	% Social Housing rispetto ai nuov alloggi
Slovacchia	2,6	87	8,5	12
Slovenia	6	na	na	na
Spagna	2	15	10,9	16
Svezia	18	48	84	13
Ungheria	3,7	53	15,9	na

(Fig. 2) CECODHAS *Housing Europe Review* (2012)

Disagio Abitativo

Per comprendere ulteriormente il campo d'azione dell'*housing sociale* è necessario delimitare il suo campo di intervento all'interno della domanda abitativa che come abbiamo visto ha assunto dimensioni difficilmente circoscrivibili.

Partendo dalla definizione di *povertà abitativa*, studiosi ed enti di ricerca (Rabaiotti, 2004; Tosi, 2006; Palvarini, 2006) la definiscono come l'insieme di tutte quelle situazioni, pur differenti tra loro per intensità e tipologia, che si allontanano da una condizione di 'normalità abitativa'. Nel concetto di 'povertà abitativa' rientrano quindi le diverse condizioni di difficoltà e di deprivazione a vario grado: dalle manifestazioni acute come l'esclusione abitativa (mancanza della casa) a forme meno visibili e più diffuse di disagio abitativo (si ha una casa ma non è adeguata), fino a situazioni più sfumate di rischio abitativo nelle quali il disagio non è ancora manifestato, ma vi sono le condizioni perché esso si presenti (Tosi, 2006).

Per *disagio abitativo*, soprattutto a livello di amministrazioni pubbliche, si fa riferimento alla problematica dell'accesso al bene casa, a causa di impedimenti burocratici ed economici che ne rendono impossibile l'arrivare ad avere il diritto ad una abitazione. Spesso si fa riferimento a vari profili di povertà abitativa, da quello fisico a quello legale e sociale (Tosi, Palvarini, 2006).

E' importante anche specificare il fatto che il disagio abitativo riguarda le singole persone, non le categorie sociali all'interno delle quali la società per ragione di controllo, tende a classificare i cittadini, arrivando dunque ad essere un disagio concreto, difficilmente standardizzabile. Cristina Bianchetti (Bianchetti, 2011) chiarisce che "le ragioni del disagio abitativo non sono solo riconducibili ad aspetti monetari" e mette in evidenza il fatto che "certo vi è un disagio se non si riesce più ad arrivare a pagare l'aumento di un affitto, se viene richiesto lo sfratto per morosità. Ma si sta male anche quando non si riesce a mantenere la casa di proprietà; se si invecchia da soli in una casa che è troppo grande e quindi troppo vuota; se non si hanno vicini i servizi di prossimità; se le strade sono poco e male illuminate". Bianchetti spiega come "il livello di percezione dell'individuo possa cambiare la percezione che uno ha e quindi il modo in cui uno si trova a vivere nello stesso quartiere, nella stessa strada o pure nello stesso appartamento. L'abitare influisce in modo diverso sulle condizioni di vita delle persone e sul loro benessere fisico o psicologico, sul loro diritto di cittadinanza".

Questo approfondimento di termini ci permette di comprendere meglio la categoria della cosiddetta 'fascia grigia' nell'ambito di intervento generalmente riferito all'*housing sociale*. Quella fascia di popolazione cioè generalmente definita come quella "che non è troppo povera per rientrare nelle richieste ERP, ma nemmeno troppo ricca per poter attingere ad un mutuo bancario" e quindi rispondere positivamente alle proposte del mercato immobiliare.

L'estensione del concetto di sociale in ambito abitativo e la difficile categorizzazione del concetto di 'fascia grigia', più comprensibile all'interno di scelte politiche che non di oggettivi criteri classificatori, rende difficile identificare l'effettivo bisogno abitativo degli esclusi dalle graduatorie ERP. Un esempio della difficoltà di trovare una adeguata quantificazione della 'fascia grigia', vista l'estensione del campo di interesse, è facilmente comprensibile leggendo i requisiti per accedere al bando emanato il primo agosto 2017 dall'Assessorato alla casa del Comune di Firenze, che prevede la formazione di una graduatoria per la concessione in locazione a canone ridotto del 25% di cinque appartamenti.

La 'sfida' di dare una risposta adeguata all'aumento della richiesta di abitazione, quindi si è fatta più complessa, sia da parte dei soggetti pubblici che da parte di operatori privati che devono confrontarsi fra loro e rivedere profondamente la loro logica di bilanci e attese di profitto.

Bisogna infatti tener presente la differenziazione tra gli obiettivi insiti dietro alle azioni delle cooperative di abitazioni, degli interventi di *housing sociale* (portata avanti dai Fondi SIF) e dell'Edilizia Residenziale Sociale. Per esempio le cooperative di abitazioni, non producendo utili ma investendo il capitale che viene dalle sottoscrizioni dei soci, non sempre riescono a realizzare interventi di reale *housing sociale*. D'altro canto invece il SIF mira a produrre un profitto ridotto e diluito nel tempo.

Per questa ragione, già la Cassa Depositi e Prestiti si è espressa sottolineando come “il sistema integrato di fondi immobiliari, pur costituendo un esempio di grande successo, non può rappresentare una risposta esaustiva alla domanda abitativa in Italia”. Mentre i rischi di insolvenza dei canoni di locazione sono affrontati solo dall’ERP, il SIF si dichiara operante solo nella ‘fascia grigia’.

Housing sociale e fascia grigia

Parlando di *housing sociale* emerge come questo tipo di intervento sia mirato a coprire le richieste di quella fascia, detta appunto fascia grigia di popolazione che non è abbastanza povera per rientrare nella richieste ERP, ma nemmeno troppo ricca per poter attingere ad un mutuo bancario e quindi rispondere positivamente alle proposte del mercato immobiliare.

Si rivela difficile ottenere un dato quantitativo realistico sul numero di persone che potrebbero rientrare nella suddetta classificazione; poiché da una parte abbiamo il dato degli esclusi dai bandi ERP del Comune di Firenze (o tutta la provincia), mentre dall’altra è di maggiore difficoltà cercare di quantizzare le persone che non riescono a prendere un mutuo bancario e che non riescono a rispondere alle richieste del mercato immobiliare.

Innanzitutto bisogna rilevare che la cosiddetta fascia grigia si sta allargando progressivamente, in quanto la classe della media borghesia si sta impoverendo sempre più. In particolare, viene registrata una espansione verso il basso di tale fascia ed una conseguente crescita dell’esposizione al rischio abitativo, soprattutto per quanto riguarda i giovani che si vedono costretti in una situazione di fragilità del mercato del lavoro che vede solo i contratti a breve termine e la mobilità come elementi trainanti di un mercato del lavoro rarefatto e privo di specializzazioni.

Dal punto di vista di richiesta abitativa, il mercato immobiliare si è trovato a rispondere ad una sempre più crescente richiesta di alloggi temporanei. Dall’altra parte la forte crescita del numero di persone anziane ha portato ad un aumento del numero di nuclei familiari composti da una sola persona che è arrivato a superare la soglia del **50%**. La sfida quindi si è fatta più complessa, sia da parte dei soggetti pubblici che da parte di operatori privati che devono scontrarsi e rivedere profondamente la loro logica di bilanci e attese di profitto.

Motivi che hanno portato allo sviluppo del *Housing sociale* in Italia

Il fenomeno dell'*housing sociale* in Italia si è sviluppato principalmente in risposta a tre eventi.

Il primo riguarda la crisi dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) degli anni Novanta dovuta ad una problematica riforma degli IACP e alla cessazione delle risorse che provenivano dai fondi Gescal. Infatti fu con la Legge Fanfani che fu istituita l'INA – Casa (L 43 /1949), le cui risorse derivavano dallo Stato e dalla tassazione, mentre con la successiva Gestione Gescal (L. 60/1963), i finanziamenti derivavano da una trattenuta specifica sugli stipendi. Con il D.P.R. 1036 /1972 sono confluiti nell'ERP gli alloggi di vari enti pubblici tra cui anche la GESCAL.

Questa crisi, che permane tuttora, ha lasciato aperte una serie di problematiche e di necessità specifiche che l'*housing sociale* di iniziativa privata sta tentando di affrontare.

Il secondo motivo riguarda le diverse e nuove difficoltà abitative che nessun tipo di edilizia (sia essa sovvenzionata, agevolata o convenzionata) è riuscita ad affrontare in modo efficace e con tempi relativamente brevi alla luce della tendenza verso l'inurbamento, che ha reso molto difficile l'accesso alla casa in Europa.

Il terzo motivo è legato al desiderio sempre più sentito di abitare e lavorare secondo un diverso stile di vita, con particolare attenzione allo spirito collaborativo e in funzione di una gestione ecologica e sostenibile della casa e della vita in generale.

Nel panorama degli interventi italiani, mentre dal punto legislativo una differenziazione fra i due modelli di *housing* appare chiara, non altrettanto lo è dal punto di vista architettonico; questo perché le realizzazioni sono ancora molto poche e i promotori, che invece sono molteplici, si muovono sulla base di finalità diverse. Indubbiamente comunque, guardando ai vari progetti realizzati, si avverte oggi una forte spinta di innovazione progettuale rispetto alle trasformazioni urbane della fine del secolo scorso.

Cercando di individuare delle analogie e dei punti caratterizzanti all'interno del panorama degli interventi italiani di *housing sociale*, potremmo dire che generalmente trattasi di progetti in grado di dare una risposta ad un bisogno sociale rilevato in assenza di altri soggetti o altre tipologie di iniziativa pubblica in grado di fornire una risposta di pari o simile efficacia.

Inoltre, è alta l'attenzione nel prevedere una positiva ricaduta sulla qualità urbana dal punto di vista della capacità di partecipazione dei cittadini ai processi di rigenerazione e miglioramento qualitativo dei contesti urbani interessati.

Sul tema dell'*housing sociale*, la letteratura esistente, si è espressa in maniera uniforme sull'idea fondamentale che l'abitazione debba essere considerata un servizio di interesse pubblico e non un prodotto da far circolare in un mercato immobiliare nel quale non viene considerata la sostenibilità ambientale ed economica che invece deve essere alla base di ogni realizzazione.

In generale si può affermare che l'*housing sociale* fonda i suoi principi su un'idea di **cooperazione** e di **impresa sociale**. Spesso il termine italiano *housing sociale* è stato confuso con il termine anglosassone o più prettamente internazionale Social Housing anche se spesso si tratta di iniziative progettuali molto diverse sia dal punto di vista delle risorse che dal punto di vista dei destinatari.

Diverse sono le legislazioni sul diritto all'abitare, sugli utenti e sui regolamenti che stanno alla base della realizzazione di interventi di *social housing* in Europa.

Il **CECODHAS Housing Europe**, precedentemente citato, definì nel 2007 l'*housing sociale* come "l'insieme di alloggi e servizi, di azioni e di strumenti atti a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà a trovare alloggio alle condizioni di mercato, perché incapaci di ottenere credito o perché afflitte da problematiche particolari". In particolare le regole di assegnazione seguono due principali modelli di riferimento: il primo, detto 'mirato', prevede che la maggior parte degli obiettivi delle politiche della casa vengano risolti da operatori privati, lasciando la necessità di intervento pubblico solo per le famiglie più disagiate.

24
25

Questo primo modello è al momento adottato in Italia anche se sta subendo delle modifiche, in quanto è stato compreso nel tempo che il partenariato tra pubblico e privato porta maggiori frutti se condiviso fin dalle prime fasi del processo di programmazione dell'opera.

Il secondo modello universalistico, vede il settore pubblico attivo al fine di garantire una abitazione dignitosa a prezzi accessibili³⁵ a chiunque. Questo modello è sviluppato e principalmente attivo in Olanda, Svezia e Danimarca.

Quindi è possibile dire che il *social housing* in Europa si basa sui seguenti concetti:

- 1 | il tema della casa è di interesse generale;
- 2 | incrementare la disponibilità di case a prezzi inferiori di quelli di mercato;
- 3 | porre particolare attenzione alla definizione degli utenti dal punto di vista della loro vulnerabilità e dal punto di vista socio-economico.

L'Italia è una delle poche Nazioni europee ad aver dato una definizione legislativa di alloggio sociale come servizio pubblico, riprendendo la dizione usata dalla Commissione Europea (D.M. 22/04/2008) che è citata all'art 11 del Piano Casa (L.06/08/2008 e successivo Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (D.P.C.M. 16/07/2009).

In questa definizione europea, l'alloggio sociale veniva definito come “unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Rientrano in tale definizione anche alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici o privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, quali ad esempio agevolazioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico, destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ai canoni concordati e anche alla proprietà a prezzi convenzionati. L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree e di alloggi [...]”.

Quali sono gli operatori di *Housing sociale*

Inizialmente gli operatori principali sono stati quelli pubblici (Comuni, Province, Regioni, Agenzie regionali per la casa, ex Istituti Autonomi Case Popolari). Poi a queste si sono aggiunti interventi di privati, quali le cooperative di abitazioni e le Fondazioni di origine bancaria.

Le cooperative di abitazioni (Federabitazione - Confcooperative e Legacoop Abitanti) sono imprese sociali no profit autofinanziate che possono godere di agevolazioni urbanistiche e convenzioni, al fine di realizzare case per i soci a prezzi inferiori del mercato. Queste cooperative già attive alla fine dell'Ottocento, proprio in concomitanza dello sviluppo industriale del nostro paese (Molteni, 2010), possono essere a proprietà frazionata (con appartamenti in vendita) o a proprietà indivisa (solo affitto a lungo termine).

In queste ultime realtà si sono andate formando anche le prime esperienze di abitare collaborativo in Italia, seguendo una logica di condivisione delle attività e servizi per la residenza stessa. Forse non molte di queste esperienze di cooperative di abitanti possono essere riconducibili ad *housing sociale*, ma si parla piuttosto di un 'costo sociale' dell'abitare (Maggioni, 2014), intendendo per questo l'offerta di alloggi in proprietà che non superino il costo di vendita di 2.000 € /mq. Per quanto riguarda la locazione, un bilocale (70 mq) di ottima qualità progettuale e di alta efficienza energetica, che costi 400 € al mese (ossia 70 € /mq anno).

Nella maggior parte dei casi sono riusciti a creare una condivisione e unione di obiettivi tra pubblico e privato. Le Fondazioni di origine bancaria sono quelle che invece fanno capo ad un sistema integrato di fondi immobiliari SIF. In particolare le Fondazioni di origine bancaria stanno svolgendo un ruolo fondamentale per la promozione di nuovi interventi che riguardano sia le residenze per studenti (ex L.338/2000) che la residenza temporanea e le residenze per anziani autosufficienti (Scalvini, 2010). Con la nascita dei fondi immobiliari, le reti bancarie hanno individuato la possibilità di offrire prodotti finanziari in forme di quote di partecipazione e questo ha permesso al mondo dell'edilizia di trovare una nuova disponibilità di capitali, data dalla sottoscrizione dei titoli dei fondi.

L'istituzione di questi fondi è avvenuta con la Legge 84/1994, ma in realtà solo con la Legge 410/2001 si è vista una sua vera applicazione. Il SIF, che si occupa di edilizia privata sociale, è stato istituito con D.L. 112/2008 e prevede l'attivazione di un fondo di investimento nazionale che svolge il ruolo di cofinanziatore e di garante dei contenuti delle iniziative, facilitando l'avvio di fondi immobiliari locali e valutando le proposte degli operatori locali. Il gestore di tale fondo nazionale è la Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. che, tramite il CDP Investimenti SGR, ha istituito in data 16 ottobre 2009 il FIA - Fondo Investimenti per l'Abitare.

Il sistema sopradescritto, pur essendo uno dei motori per la ripresa dell'edilizia, in un momento importante di crisi del mercato immobiliare, è però lontano da essere visto come promotore di *housing sociale* nel modo in cui abbiamo cercato di definire sopra. Essendo il sistema integrato dei fondi immobiliari il principale investitore di risorse pubbliche e private, deve avere una sostenibilità finanziaria e avere un rendimento prestabilito. Si parla di rendimento del 3% oltre all'inflazione, su una durata dei fondi di 35 anni (altri fondi hanno durata anche inferiore di 25-30 anni). Vista dunque la necessità di ridurre i tempi, le Fondazioni prediligono una gestione rigorosa del processo realizzativo che vada dalla programmazione alla realizzazione, gestione e fine vita dell'edificio che si va a realizzare.

Per fare questo, per esempio, la *Fondazione Housing Sociale* di Milano adotta un progetto gestionale integrato che segue i principali aspetti di buona riuscita del progetto, vale a dire la pianificazione economico-finanziaria, la gestione sociale condotta dai futuri inquilini, la definizione di un profilo di comunità futura che assicuri un mix sociale equilibrato, la progettazione di servizi locali e urbani per rafforzare l'identità del quartiere che si va a costituire e in particolare la vita attiva di comunità del progetto stesso, la progettazione architettonica e urbana che tengano conto degli spazi di relazione, la sostenibilità ambientale, l'avvio e l'accompagnamento per molti anni dopo la costruzione degli edifici, il coordinamento con le politiche comunali (Ferri, 2015).

Fondazione Housing Sociale

La *Fondazione Housing Sociale (FHS)* è nata per realizzare il **Progetto Housing sociale**, un'iniziativa della Fondazione Cariplo per promuovere iniziative immobiliari sociali.

La Fondazione persegue esclusivamente fini di solidarietà sociale e intende contribuire a risolvere il problema abitativo di famiglie e persone, con riguardo particolare alle situazioni di svantaggio economico e/o sociale, nonché favorire la creazione di contesti abitativi nei quali le persone, grazie anche al loro diretto e responsabile coinvolgimento, possano essere supportate da un'adeguata rete di servizi e sperimentare relazioni positive con gli altri abitanti della comunità.

Si propone di **promuovere, progettare, sperimentare** e, ove indispensabile, gestire tutte le azioni, ad essa concretamente possibili, per la realizzazione di iniziative abitative socialmente orientate e di contesti comunitari dinamici. Sviluppando la propria attività, *FHS* ha più in generale assunto un ruolo di promozione del settore dell'edilizia sociale e di trasferimento di buone pratiche che in altri paesi, soprattutto europei ma non solo, si sono diffuse al punto da rappresentare quote molto significative del settore immobiliare residenziale.

La Fondazione lavora per progetti, con l'obiettivo di **realizzare nuovi alloggi** e di consentire l'avvio di modalità di gestione sociale non profit degli alloggi. Per questa ragione, l'attività è focalizzata sul montaggio delle operazioni, sulla gestione dei rapporti con i vari interlocutori e sulla predisposizione di nuovi strumenti e forme organizzative.

Essa non assume in carico la gestione degli alloggi né si occupa della loro assegnazione. La Fondazione si rivolge a un insieme molto ampio di interlocutori ma non è in condizione di rispondere in modo diretto a coloro che cercano un alloggio: questo ruolo compete esclusivamente ai soggetti 'sociali' che si occuperanno della gestione degli alloggi, delle comunità dei residenti e dei servizi sociali e di vicinato.

Nell'esercizio della propria attività la Fondazione si propone di organizzare l'erogazione delle seguenti tipologie di servizi:

- a) servizi generali;
- b) servizi di base;
- c) servizi aggiuntivi.

Sono **servizi generali** quelli improntati alla divulgazione dell'*housing sociale*, alla formazione e alla promozione del settore.

Sono **servizi di base** quelli volti alla valutazione preliminare e all'orientamento generale di uno specifico intervento di *housing sociale*.

Sono **servizi aggiuntivi** le attività di consulenza e assistenza nella fase di progettazione esecutiva, di esecuzione, di avvio e messa a punto di specifici progetti; le attività di consulenza e assistenza di natura finanziaria; le attività di formazione e quelle di promozione di iniziative specifiche.

Si può fare richiesta di adesione ed il Consiglio di Amministrazione della Fondazione deciderà in merito all'ammissione. Infatti l'edilizia residenziale pubblica (ERP) è regolata da precise norme stabilite dalle autorità regionali – che definiscono ad esempio in modo vincolante le modalità di assegnazione degli alloggi – e vede come operatori prevalentemente le ALER e gli enti locali. L'ERP affronta inoltre il bisogno abitativo a partire dalle fasce sociali indigenti (Canone Sociale) arrivando a quelle che hanno una capacità di reddito discreta ma insufficiente ad affrontare il mercato (Canone Moderato), avvalendosi di varie forme di sussidio.

Il *Progetto Housing sociale*, anche se sviluppato in collaborazione con soggetti pubblici, è un'**iniziativa privata** che, non basandosi su sussidi esterni, parte dal vincolo della sostenibilità e cerca di promuovere forme di auto gestione no profit dei residenti per i servizi e gli alloggi. Per queste ragioni l'assegnazione, i canoni applicati e gli altri fattori dei progetti non sono il frutto dell'applicazione di una regolamentazione, ma sono definiti con l'obiettivo di massimizzare l'interesse di soggetti come **giovani coppie, famiglie monoreddito, studenti, anziani, stranieri** e altri soggetti in condizione di fragilità ma anche di creare delle comunità sostenibili e degli investimenti anch'essi sostenibili per il Fondo Immobiliare Etico.

Gli interventi del Fondo saranno in ogni caso in massima parte diretti a residenti con le caratteristiche previste per il Canone Moderato, di fatto riducendo il numero di quanti si iscrivono nelle liste pubbliche per l'assegnazione di un alloggio ERP.

Gli investitori sono principalmente investitori istituzionali, quali il Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da CDPI Sgr SpA, Fondazioni Assicurazioni, Banche, Casse previdenziali, etc.

Il fondo è un normale fondo di investimento immobiliare il cui regolamento di gestione prevede delle limitazioni che assicurano che il Fondo sia dedicato agli interventi di edilizia sociale, non sia un soggetto speculativo e sviluppi la propria attività di investimento in modo coerente con gli obiettivi del Progetto *housing sociale*. Gestito da Società Gestione Risparmio che assumono le proprie decisioni dopo averle confrontate con un comitato consultivo, i cui membri vengono individuati dagli investitori nel Fondo. Esso ha una vita limitata, pari a **20-30 anni**, durante la quale sviluppa gli interventi di edilizia sociale, li cede principalmente in locazione ai residenti e, giunto il momento della liquidazione, li vende con le modalità stabilite prima dell'avvio dei singoli interventi.

Viene definito etico, un fondo che adotti particolari vincoli alla propria strategia di investimento per il rispetto di particolari principi o obiettivi di natura non economica. Il Fondo Immobiliare di Lombardia può investire in interventi di edilizia sociale, offre agli investitori un rendimento finanziario calmierato (pari al 3% oltre l'inflazione per anno) e, in caso di rendimento maggiore alle attese limita al 5% oltre l'inflazione il rendimento percepibile dagli investitori. In termini più generali, gli attori che partecipano all'attività del Fondo, per prima la società di gestione, hanno accettato compensi particolarmente calmierati e lo fanno con un obiettivo di sostegno di iniziative socialmente responsabili che abbiano un rilevante impatto sul territorio. Si tratta di un Fondo riservato ad investitori istituzionali, ovvero a investitori che abbiano particolari qualifiche che garantiscono e siano in grado di valutare autonomamente i rischi connessi con l'investimento.

La *Fondazione Housing sociale* è attiva su tutto il territorio nazionale e non si occupa di erogazioni a fondo perduto, attività svolta in modo diretto da **Fondazione Cariplo**, che è impegnata sul fronte dell'Edilizia Privata Sociale soprattutto nella prima e nella seconda accoglienza, indicando ogni anno nei propri bandi che tipo di progetti si possono proporre per ottenere un finanziamento e con quali modalità. Per altre forme di contributo e di sussidio si possono consultare le opzioni offerte dalla Regione Lombardia o da altri Enti.

Il Progetto prevede che non vengano realizzati alloggi singoli bensì piccoli quartieri, all'interno dei quali la comunità si organizza e gestisca non solo gli immobili ma anche se stessa e i servizi di vicinato. I residenti godono quindi di affitti a condizioni calmierate in un contesto ricco di servizi, sia di tipo sociale che commerciale, e viene richiesto loro di partecipare alla realizzazione di tali servizi, incentivando così una partecipazione attiva.

Il mix abitativo, o progetto sociale, è uno degli aspetti più importanti per il successo delle iniziative di *housing sociale*. Un'iniziativa poco diversificata può dare facilmente luogo al cosiddetto effetto 'ghetto', una troppo diversificata può complicare la formazione di una vera comunità. Il mix abitativo viene definito nelle fasi iniziali della progettazione assieme al soggetto che rende disponibili le aree su cui intervenire, che solitamente si rivela essere il Comune; le tipologie di inquilini che *FHS* cerca di massimizzare sono giovani coppie, famiglie monoreddito, studenti, anziani, stranieri e altri soggetti in condizione di fragilità, secondo ripartizioni che non siano tali da connotare la comunità. Tale mix può essere anche influenzato da operatori che accompagnino la nascita della nuova comunità di residenti.

La Fondazione promuove dei progetti ma tipicamente non progetta, costruisce, gestisce o assegna alloggi in modo diretto (può accadere solo in casi marginali). L'assegnazione delle case sarà pertanto una responsabilità dei soggetti 'sociali' che prenderanno in carico la gestione degli alloggi i quali, su orizzonti temporali piuttosto lunghi, è possibile che possano cedere una parte degli alloggi realizzati ai residenti.

Gli appalti per i lavori e per i servizi sono assegnati dai **Fondi immobiliari** e, in particolare, dalle società incaricate della loro gestione, **SGR**. I criteri di assegnazione seguono i principi generali del Progetto e gli impegni presi con i soggetti che rendono disponibili aree per i progetti, come ad esempio quelli inclusi nelle convenzioni stipulate con i Comuni. In generale, gli appalti seguono principi di selezione tramite procedure competitive ma non vi è obbligo di rispettare le procedure previste per gli Enti pubblici.

FHS non è una banca e pertanto non si occupa di operazioni di finanziamento o di emissione di garanzie per terzi. Nell'ambito della propria attività essa può studiare strumenti di accesso al credito (ad esempio proponendoli per l'implementazione alle autorità regionali o ad altre istituzioni), ma anche in questa fattispecie non ha il ruolo di erogatore diretto di finanziamenti o di garanzie, così come i Fondi immobiliari non erogano mutui, attività che gli è impedita dalla normativa vigente.

[Fonte: <http://www.fhs.it/frequently-asked-questions/>]

“L’abitare ha a che fare con il **tempo**. Compiendo azioni nel tempo, muovendosi, si valuta un ambiente. La coscienza di sé si forma con lo scambio con l’intorno. La parola italiana ‘abitare’ deriva dal latino habere, condizione acquisita con lo stazionamento, inizio dell’idea di avere/possesso coincidente con l’abbandono della mobilità. (...) Nelle varie lingue, le parole che significano abitare, derivano da concetti come **essere, esistere, vivere**, e anche **rimanere, stare, indugiare**, andare lentamente. Alcune derivano da termini che significano casa o luogo. C’è una identificazione fra abitare e **vivere**.”

Il verbo *abitare* trova la sua radice nel verbo latino *habere* (avere) e significa innanzitutto *avere con continuità*. L'abitante 'ha' il luogo in cui vive non nel senso di possederlo, ma di conoscerlo, averne confidenza, esserne pratico. Quando si parla di abitare dunque non ci si riferisce alla sola azione di occupare fisicamente un luogo, ma all'appartenenza ad esso, al legame che si viene a creare e al **senso di identità** ad esso correlato. Esso è ciò che vi è di più profondamente umano.

A riflettere su questo aspetto è il filosofo Heidegger che, a metà del Novecento, ritrova nell'antico termine tedesco *wunian* il duplice significato di *abitare* e di *essere contenti* come forma di **empatia** tra l'**uomo** ed il suo **intorno spaziale**, ed ancora egli afferma:

“ Il costruire è autentico abitare. Noi pensiamo di abitare una casa perché qualcuno l'ha costruita, ma in realtà si costruisce poiché già abitiamo questo spazio, l'abitare è il modo in cui i mortali sono sulla terra, non è uno dei comportamenti fra gli altri, ma il modo proprio di essere dell'uomo. “

L'abitare dunque è la prima necessità dell'uomo ed il bene della casa un bisogno imprescindibile che a causa delle difficoltà dell'attuale società sta diventando sempre più oggetto di crisi portando una porzione sempre maggiore di popolazione ad essere soggetta a forme di disagio abitativo.

Parlare di disagio o di povertà abitativa è però questione complessa di cui, come ci specifica Palvarini, la disponibilità o meno del bene casa costituisce un'eccessiva semplificazione. Esso è di fatti ben più complesso, tanto da poterne definire cinque domini dati dal diverso grado di intensità con cui esso può presentarsi:

- 1 | Il dominio **fisico**, determinato da deficit o carenze dei servizi dell'abitazione.
Ne è un esempio il problema dell'accessibilità e delle barriere architettoniche in riferimento alle persone affette da deficit motori;
- 2 | Il dominio **legale**, connesso all'insicurezza del titolo di godimento dell'abitazione.
Ne sono un esempio l'occupazione senza titolo e gli affitti in nero o senza una garanzia di rinnovo;
- 3 | Il dominio **sociale**, dato dal disequilibrio nella relazione tra casa ed abitanti.
Ne sono un esempio le convivenze forzate, o i casi di sovraffollamento;

- 4 | Il dominio **economico**, disagio sempre più frequente e determinato dallo stress da disponibilità economiche che investe tutte quelle famiglie per le quali i costi da destinarsi all'abitazione (affitti, mutui, utenze) occupano una parte troppo ampia del reddito familiare;
- 5 | Il dominio **territoriale**, causato non più all'abitazione in sé, ma dal contesto in cui essa si inserisce. Questo è il caso in cui il quartiere nel suo complesso viene percepito come un problema, poiché poco sicuro o soggetto a varie forme di disagio e/o degrado.

Firenze, sulla tematica dell'abitare, è una città complessa e molte sono le ripercussioni sulle possibili forme di disagio abitativo. Essere una meta di rilievo, con una componente culturale e turistica così marcata, porta con sé per certi aspetti benefici economici e, per altri, inevitabili ripercussioni sull'equilibrio della città ordinaria. Tale incidenza, è percepibile in primis sulla realtà del centro storico che, più di tutti, è stato oggetto negli ultimi anni di un processo di trasformazione che ha interessato non solo le attività commerciali locali, che hanno ceduto il posto a nuovi 'brand' appetibili dai grandi numeri del turismo, ma soprattutto il mondo delle locazioni che ha visto le case svuotarsi dei propri abitanti stabili in favore di soluzioni brevi, di tipo turistico, a prezzi maggiorati e con i fiorentini che conseguentemente hanno iniziato a lasciare la città per zone più periferiche.

Il guadagno economico per i proprietari degli immobili è evidente, ma il prezzo da pagare per la città ed i suoi cittadini è considerevole. Gli affitti turistici si sommano ad una situazione già di per sé problematica; Firenze è una città per sua natura cara, in cui la presenza di Università e di poli di attrazione culturale per un pubblico nazionale ed internazionale, ha sempre influenzato il mondo delle locazioni, portando gli alloggi ad un caro prezzo spesso inaccessibile per una parte rilevante dei cittadini.

Il sostegno per chi economicamente non riusciva ad accedere autonomamente al bene casa è sempre stato quello dell'edilizia residenziale pubblica, ma i numeri attuali dimostrano chiaramente come esso, preso singolarmente, non sia sufficiente ad arginare un fenomeno in ascesa e di come, ora più che mai, sia necessaria un'inversione di rotta o, per lo meno, una nuova attenzione e comprensione del problema. I soggetti interessati sono molteplici, così come le risposte che sarebbe possibile ed auspicabile ricercare.

FondoHousingToscano

Il *Fondo Housing Toscano* è stato istituito nel 2012 e con durata di **24 anni**, ed è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato ad investitori qualificati.

Lo scopo primario del Fondo è la realizzazione di interventi abitativi di social housing nel territorio della Regione Toscana (in particolare **Firenze** e **Prato**), favorendo la formazione di un contesto abitativo e sociale all'interno del quale sia possibile non solo accedere a un alloggio adeguato, ma anche a relazioni umane ricche e significative.

Il patrimonio del Fondo è composto da **11 immobili**, ossia 9 complessi, di cui 5 a Firenze e 4 a Prato, già edificati e locati per un totale di **330 unità abitative** e **2 terreni** da edificare, per i quali sono previste 157 unità abitative.

Il *Fondo Housing Toscano* è stato promosso da primari operatori toscani (Affitto Firenze, Abitcoop e Cooperativa Amicizia), CDPI SGR (per conto del Fondo Investire per l'Abitare), e di Unipol Assicurazioni SpA.

36
37

Funzionamento e gestione del *Fondo Housing Toscano*

Per ogni euro che la Regione ha messo a disposizione nel fondo, Cassa Depositi e Prestiti (o meglio il Fondo FIA Fondo Investimenti per l'Abitare) ne ha aggiunti 2,33. Così cinque milioni di euro sono diventati 16,7 milioni di investimenti: denaro a disposizione per acquistare alloggi sul territorio o ristrutturarli.

La Cassa Depositi e Prestiti, più precisamente il **FIA**, può arrivare infatti a sottoscrivere fino al **70 %** del fondo, ma la percentuale può anche aumentare. Oggi sono così 10,2 i milioni sottoscritti da privati; 26,3 dal Fia e 5 milioni dalla Regione.

Immobili rilevanti del Fondo a Prato

- Via De Curtis 26/28 (Po);
- Via Brasimone 6 (Po);
- Via Burattin 1 (Po);
- Via A. Zanibelli (Po);
- Via di Gello (Po).

Immobili rilevanti del Fondo a Firenze

- *“La Sala”*, Via Don Lorenzo Milani / Via Padre Ernesto Balducci, n 4/6/8;
- *“Giuncoi”*, Via Antonio Canova, n 116/2;
- *“San Lorenzo a Greve”*, Via Tiziano, n 45/61/63/65;
- *“Affitto Firenze”*, Via Empoli, n 1/a;
- *“Affitto Firenze”*, Via Francesco De Pinedo, n 8/10/12;
- *“Amicizia”*, Via Brasimone, n 4;
- *“Pieve degli orti”*, Via della Pieve, Scandicci;
- *“Sesto smart village”*, Via della Pace, Sesto Fiorentino.

Il patrimonio abitativo

Gli immobili presenti nella regione Toscana sono più di 2 milioni, pari al 6,1% dello stock nazionale, di cui la categoria catastale prevalente è quella di tipo A2 – civile, con il 45,3%. Il settore delle costruzioni, come noto, negli ultimi anni è in una situazione di stallo e, a dispetto di una sostanziale stabilità del numero dei residenti e famiglie in Toscana, le nuove abitazioni sono calate del 35,1%.

Eppure, mettendo in relazione il numero di immobili residenziali con quello dei nuclei familiari residenti in Toscana, si evidenzia un'offerta residenziale superiore del 22% rispetto al fabbisogno, con un valore che diminuisce focalizzandosi su centri più urbanizzati e popolari, come Firenze, in cui la percentuale risulta pari al 12,3%, con rispettivamente **514.456 immobili** residenziali e **451.407 nuclei familiari**. Tali dati positivi, vengono però messi in crisi considerando quelli associati all'**indice di accessibilità** che riconfermano la Toscana come una delle regioni più svantaggiate, con una casa che costa il 25% in più rispetto alla media italiana.

Questo aspetto, sommato alle condizioni del mercato del credito e a quelle economiche proprie del nucleo familiare, determinano una maggiore difficoltà da parte delle famiglie nell'acquisto di un'abitazione.

Le sempre maggiori difficoltà che le famiglie incontrano nell'acquisto della casa rendono particolarmente rilevante il tema della locazione, anche in relazione al fatto che tale tipologia abitativa è tradizionalmente associata alle situazioni di maggior disagio socio-economico.

Sostegni alla locazione

A dare un sostegno a tutti quei nuclei familiari in difficoltà ad affrontare il canone di affitto esiste il Fondo nazionale sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione che concede un contributo affitto pari alla differenza tra il canone di locazione per un alloggio di residenza popolare ed il canone di affitto pagato per la propria abitazione. A Firenze ogni anno vengono presentate mediamente **1500 domande**, tutte appartenenti alla fascia A, di cui ne vengono accolte solo 800/900 con una media di 1 affitto riconosciuto ogni 12.

Soffermandosi però su una fascia specifica della popolazione, quella dei giovani 18-34 anni, che cerca di intraprendere la propria emancipazione abitativa, un aiuto specifico da parte della Regione Toscana arriva con il **Fondo del contributo affitto di GiovaniSi**.

GiovaniSì è il progetto della Regione Toscana per l'autonomia dei giovani finanziato con risorse nazionali, regionali ed europee, e strutturato in 6 macroaree (Tirocini, Casa, Servizio civile, Fare Impresa, Lavoro, Studio e Formazione). Nell'ambito degli interventi per l'autonomia abitativa dalla famiglia di origine, la Regione Toscana apre periodicamente dei bandi per il rilascio di contributi di **durata triennale** per il sostegno al pagamento dell'affitto. Si tratta di una misura decisa con legge regionale 29 dicembre 2010, n. 65 al fine di favorire l'emancipazione dei giovani dalla famiglia e la loro autonomia abitativa, ovvero la costituzione da parte dei giovani di un proprio nucleo familiare avente una delle seguenti composizioni:

- un solo genitore con figli;
- coppia coniugata o convivente con figli;
- coppia costituita da giovani provenienti da due distinti nuclei familiari di origine;
- persone singole;
- due o più giovani, non legati da rapporti di parentela, che intendono costituire una solidale coabitazione, condividendo oneri e responsabilità della conduzione dell'alloggio.

Possono accedere i giovani dai 18 ai 34 anni, ed i criteri di accesso prevedono:

- Cittadinanza italiana o di altro Stato appartenente all'Unione Europea oppure, se straniera, possesso dei requisiti previsti dall'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286;
- Residenza in Toscana da almeno due anni, presso il nucleo familiare di origine;
- Titolarità di un reddito complessivo ai fini Irpef non superiore, a livello individuale, a 35.000 €; a livello familiare, a 45.000 € per le coppie (coniugate e non) e le coabitazioni tra due giovani; a 55.000 € per le coabitazioni tra tre o più giovani;
- Valore ISEE della famiglia di origine non superiore a 40.000 €;
- Intenzione di sottoscrivere un regolare contratto di locazione a carattere non transitorio;
- Non titolarità di altri contributi o benefici pubblici erogati per la medesima finalità;
- Non titolarità, per una quota superiore al 30%, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su immobili a destinazione abitativa;

- Non titolarità di contratti di locazione ad uso abitativo. L'importo del contributo (erogabile per un periodo massimo di tre anni) varia tra 1.800 e 4.200 €, sulla base del reddito del nuovo nucleo familiare e della presenza di figli.

Con la pubblicazione di cinque bandi, dal 2012 al 2015, hanno beneficiato dei contributi 5.301 giovani toscani (4.138 contratti di affitto finanziati), per un contributo complessivo di 54,5 milioni di €.

A beneficiarne sono state il 65% delle domande pervenute con un contributo medio annuo di 4100 €, minimo mensile di 150 € e massimo di 350 €.

Complessivamente, a fronte di circa 155 mila giovani toscani residenti con la famiglia di origine, i beneficiari del bando sono circa il **2,7%**. Il profilo medio è quello di un giovane residente in un'area urbana, laureato con occupazioni precarie e redditi lordi pro capite in linea con quelli della fascia di età corrispondente. Dal punto di vista della distribuzione territoriale, i beneficiari tendono a seguire la localizzazione della popolazione, con un'incidenza lievemente maggiore nei principali poli urbani e nella costa centro meridionale.

Nel luglio del **2016** l'Irpet ha pubblicato il rapporto *“Le politiche di sostegno all'autonomia abitativa delle giovani generazioni. L'impatto dei primi due bandi GiovaniSi Casa”*. Da questo si evince come la valutazione del contributo sia stata considerata positiva, con il 92% dei beneficiari che dichiara come esso abbia favorito o accelerato il percorso di autonomia, il 43% che senza non sarebbe riuscito ad uscire dal proprio nucleo familiare a causa di difficoltà economiche ed il 49% come GiovaniSi abbia consentito di anticipare una scelta che comunque avrebbe fatto.

In merito alla considerazione se il contributo abbia incrementato o meno i flussi di uscita dalla famiglia di origine, data la porzione di beneficiari ancora troppo ridotta non è possibile stabilire quanto questa forma di contributo abbia inciso sulle scelte di autonomia giovanile in Toscana ma, stando ai risultati del percorso, il 94% dei beneficiari, al termine del percorso di sostegno pubblico, ha mantenuto la scelta di autonomia. Si può dunque affermare che l'aiuto fornito dalla Regione risulta nel suo complesso positivo ma, per ovvie ragioni, è fortemente sottodimensionato rispetto alla reale dimensione del problema che fa passare inevitabilmente l'autonomia abitativa dei giovani in primis per un miglioramento delle condizioni del mercato del lavoro e conseguentemente di quelle del reddito.

Il problema degli sfratti

Esser entrati nel merito delle locazioni, ed associando ad esse considerazioni circa la diffusione di forme di disagio socio-economiche, comporta il dover affrontare inevitabilmente il tema degli sfratti.

Questo problema interessa infatti l'**intera Toscana**, tanto da renderla una delle regioni con il peggior rapporto tra numero delle famiglie residenti e numero degli sfratti eseguiti (1 ogni 356 famiglie). Gli ultimi dati, pubblicati dal Ministero dell'Interno, risalgono a **giugno 2017**, e mettono in evidenza un cambiamento del fenomeno, non più concentrato nelle sole città capoluogo, ma esteso su tutto il territorio regionale. Pisa e provincia detergono il primato, ma Firenze e provincia si posizionano subito dopo al secondo posto, con **1.254** nuove convalide di sfratto, **4.975** richieste di esecuzione e **946** sfratti già eseguiti con forza pubblica.

In merito al numero degli sfratti nel contesto italiano, Firenze si stabilisce al terzo posto tra le città per valore assoluto, a seguito di Milano e Roma, e al primo in rapporto al numero degli abitanti.

Le famiglie interessate sono per il **35%** di nazionalità **italiana** e per il **65% straniera**, caratterizzate principalmente dal basso reddito ma con un considerevole aumento dei casi di reddito medio.

Di queste il 55% appartiene al ceto operaio, il 23% sono precari o post laureati, il 12% disoccupati ed il 10% pensionati. In merito alla tipologia, quelli per finita locazione risultano diminuiti drasticamente, ma il 45% delle famiglie coinvolte evidenzia un'esecuzione forzata in corso che, in assoluta maggioranza, è uno sfratto per morosità.

[Fonte: *SUNIA*]

Misure di sostegno anti-sfratto

La ragione di una diffusione così ampia degli sfratti risiede nel perdurare e nell'aggravarsi dello stato di precarietà lavorativa ed economica delle famiglie toscane, a cui si somma l'incidenza di canoni di affitto troppo alti.

Per tentare di arginare il rischio di finire in situazioni di tale emergenza abitativa, i principali strumenti messi in campo dalle istituzioni sono stati i Fondi nazionali e regionali.

Nel **2015** la Regione Toscana, con il Fondo Regionale per la prevenzione degli sfratti ha stanziato 4 milioni di euro, riuscendo a ricoprire il 61,3% della morosità rappresentata dai soggetti richiedenti. L'intervento, non si è limitato alla sola erogazione di contributi economici, ma ha agito a livello istituzionale con la previsione in ciascun L.O.D.E. (Livello Ottimale di Esercizio) di Commissioni Territoriali preposte alla promozione di azioni coordinate e finalizzate a "garantire la sostenibilità sociale dello sfratto e favorire il percorso di passaggio da casa di soggetti che non sono in possesso di altra abitazione adeguata al proprio nucleo familiare" (Legge regionale 12 dicembre 2012, n.75).

Le Commissioni sono composte, oltre che dai Comuni, dai sindacati degli inquilini, dalle associazioni dei proprietari, da un rappresentante dell'ente gestore ERP, da un rappresentante della Prefettura, Questura e Corte d'Appello.

Nel **2017**, invece, la **Regione** ha stanziato 980 mila € per il contrasto agli sfratti dei *morosi incolpevoli*, di cui **250 mila €** destinati a **Firenze**. Il cosiddetto 'Fondo morosità incolpevole' viene concesso quando sussistono determinate condizioni oggettive quali la perdita del lavoro a causa di licenziamento, casi di malattia grave, o altri eventi di forza maggiore che determinano la "perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare" (decreto anti-sfratti Legge 102/2003 convertito nella legge 124/2003).

Il contributo viene erogato direttamente dal Comune di Firenze ai proprietari degli alloggi, ma la sua efficacia risulta comunque insufficiente poiché, in media, su 100 domande presentate, solo 30 vengono accolte.

Influenza del turismo nel mercato delle locazioni | Firenze

A gravare su Firenze e ad aggiungersi al primato per gli sfratti si somma il già anticipato processo di desertificazione del tessuto urbano che interessa il centro storico e che vede l'abbandono delle case da parte dei fiorentini ed un **aumento** incontrollato delle **residenze turistiche**, tanto da aver portato Firenze al primo posto tra le città italiane per la percentuale più alta di affittuari AirBnB in base alla popolazione (1%).

Gli alloggi in città presenti sulla piattaforma sono oltre 8.000, di cui oltre il 20% localizzate nel centro storico. Una stima sulla loro incidenza remunerativa segnala che un appartamento di 70 mq a Firenze può fruttare fino a 1000 € a settimana e spesso i proprietari considerano l'affitto turistico anche più sicuro, oltre che remunerativo, poiché li tiene al riparo da possibili problemi di morosità.

L'incidenza del fenomeno in una città come Firenze è notevole poiché sta manovrando l'intero mercato delle locazioni portando, secondo le stime più recenti, circa mille fiorentini a trasferirsi ogni anno nei comuni limitrofi, mentre chi vi rimane è, nella quasi totalità dei casi, proprietario.

Edilizia Residenziale Pubblica - ERP

Per chi si trova nelle condizioni di maggior disagio abitativo, ed è del tutto impossibilitato ad accedere ad una condizione di locazione, la tradizionale forma di sostegno da parte dello Stato è ovviamente rappresentata dalla messa a disposizione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Il **patrimonio ERP** della **Toscana** rappresenta circa il **7%** dell'intero stock di alloggi gestito dalle Aziende casa a livello nazionale, e il **2,4%** degli immobili residenziali presenti in regione (contro una media nazionale del 2,1%). Esso si compone di 5.916 fabbricati corrispondenti a 49.694 alloggi di cui 12.772 pari al 25,7% di quelli identificati nel L.O.D.E. di Firenze.

La consistenza di tale patrimonio può essere valutata rapportando il numero di famiglie residenti a quello di unità immobiliari: per **Firenze** a 383.330 famiglie residenti, corrispondono 12.772 unità immobiliari, con un rapporto pari al **30%**, dunque possiamo osservare che vi è una disponibilità di un alloggio ogni 30 famiglie. Le famiglie alloggiate sono 47.613 che, sommate alle quasi 26mila presenti nelle graduatorie comunali in attesa di assegnazione, costituiscono il 4,5% delle famiglie complessive residenti in Toscana.

Domanda per gli alloggi ERP_ Negli ultimi bandi dei Comuni toscani hanno fatto domanda 30mila famiglie di cui quasi 26mila sono state ammesse. A Firenze le domande da parte di famiglie **italiane** sono state 2.659 (**52%**), di quelle **straniere** 2.527 (**48%**) per un totale di 5.186.

Tasso di soddisfazione domande ERP_ Gli alloggi assegnati nel corso del 2015 sono stati 1.126 di cui 167 nel L.O.D.E. di Firenze (14,8%). Riguardo alla loro origine, il 78,1% sono unità immobiliari di risulta e solo il 17,1% sono di nuova realizzazione. Dei nuclei familiari assegnatari, le famiglie composte da una sola persona sono 12.301, i nuclei stranieri sono l'8,6% ed il 20,6% presentano almeno un soggetto invalido.

Il canone di locazione viene calcolato prendendo in considerazione la situazione reddituale del nucleo familiare definendo 3 categorie a cui corrispondono specifiche modalità di determinazione del canone. Si hanno così l'area del *canone sociale*, del *canone protetto* e del *canone massimo*.

Rispetto all'ultimo bando del 2016 il 59,3% è risultato con canone protetto ed il 35,7% con canone sociale.

44

45

Popolazione assegnataria	gen 2016	gen 2017
N. componenti medio per nucleo familiare	2,47	2,5
Tot residenti	29.189	29.788
Età media	49	49
Ripartizione per fasce d'età		
Meno di 18 anni	4.090	4.168
18-35	4.754	5.016
36-50	5.375	5.377
51-65	6.438	6.608
oltre i 65	8.532	8.619

Entrando in merito alle caratteristiche sociali dei nuclei assegnatari degli alloggi, si evidenzia un **aumento** delle **famiglie unipersonali** (il **26,3%**, con un incremento di mezzo punto percentuale rispetto al dato rilevato a fine 2015), coerentemente con quel processo di 'polverizzazione' delle famiglie che sta riguardando l'intero contesto nazionale; il 13,4% delle famiglie composte da una sola persona è rappresentato da 'grandi anziani' con età pari o superiore a 85 anni.

Per quanto riguarda la cittadinanza degli assegnatari degli alloggi **ERP**, i nuclei familiari **stranieri** rappresentano l'**8,8%** del totale (un valore in linea con quello rilevato dodici mesi prima: 8,6%).

Poco più di un nucleo familiare su 5 (**20,6%**) è caratterizzato dalla presenza di un **componente diversamente abile**, mentre gli assegnatari di alloggio con figli disabili a carico costituiscono il 2,4% del totale delle famiglie presenti nelle abitazioni Erp in Toscana.

Come si evidenzia da questi dati sintetici, la maggior parte delle famiglie presenti in alloggi di edilizia residenziale pubblica presenta caratteristiche di **vulnerabilità economica** (nuclei monopersonali, monoreddito, presenza di uno o più figli minori, presenza di soggetti con disabilità o in condizione di non autosufficienza).

Il S.U.N.I.A. di Firenze, principale organizzazione degli inquilini privati e degli assegnatari di edilizia pubblica, a gennaio del 2017, in seguito alla chiusura dell'ultimo bando ha presentato i numeri e le caratteristiche di 965 famiglie che hanno presentato domanda evidenziando il nuovo volto del disagio abitativo fiorentino.

Delle famiglie coinvolte, il 35% è di nazionalità italiana, con un aumento del 4% rispetto all'anno precedente, ed il 65% straniera.

Il primo aspetto che ne emerge è sicuramente il modo in cui il disagio abitativo sia oggi strettamente connesso al problema del lavoro, i richiedenti sono di fatto in gran parte disoccupati o non con regolare contratto: il 28% si è definito disoccupato, il 100% ha affermato di non avere un reddito sufficiente per arrivare a fine mese ed il 56% di non avere alternative al lavoro in nero. Gli uomini disoccupati trovano occupazioni saltuarie principalmente nel settore edile con guadagni in media tra i 300 ed i 500 €, le donne invece con lavori occasionali come domestiche, colf o badanti, arrivano a guadagnare in media 300 € al mese.

La condizione dei giovani in Italia

Entrando nello specifico degli utenti maggiormente interessati dai problemi abitativi e affrontando la questione dei giovani, come premessa, è bene fornire un quadro della loro condizione in territorio nazionale.

Il primo aspetto da considerare è il loro esiguo peso demografico, che con il 16,4%, segna la percentuale più bassa di giovani tra i 20 ed i 34 anni nei Paesi dell'Unione Europea, e mette in evidenza il risultato di una loro progressiva diminuzione avvenuta a partire dagli anni 2000 da cui, in 16 anni, si è avuto un **calo del 21,6%**, portando i giovani a quota **11,6 milioni** (2016).

Osservando la quota dei giovani in diminuzione, e confrontandola con quella degli anziani che, al contrario, continua ad aumentare, si evidenzia come l'Italia sia attualmente un Paese che tende all'invecchiamento ed in cui la componente dell'immigrazione, tende a ribilanciare il dato giovanile.

Degli 11,6 milioni di giovani, infatti, circa 1,5 milioni (**13,5%**) sono **stranieri**.

A caratterizzare però maggiormente i giovani di oggi, rispetto ai decenni passati, è sicuramente l'alto livello di scolarizzazione contrapposto alla forte diminuzione delle possibilità di inserirsi nel mondo del lavoro.

Con la crisi, il tasso di **occupazione giovanile** è di fatto sceso drammaticamente passando dal 70% del 2005-2008 al **60%** del **2013-2015**, riservando all'Italia il **penultimo posto** tra i Paesi europei e determinando nei giovani da una parte la tendenza in aumento a trasferirsi all'estero, e dall'altra, quella di adattarsi a lavori differenti, di breve durata, e spesso inferiori alla propria qualifica.

I giovani dunque studiano più a lungo ma faticano ad acquisire una propria indipendenza in termini economici che, sommata ad un'offerta abitativa tutt'altro che accessibile, li porta a ritardare inevitabilmente l'uscita dal proprio nucleo familiare d'origine.

In **Italia**, il **62,5% dei giovani** tra i 18 e i 34 anni vive ancora con i genitori, in forte contrasto con la tendenza dei giovani europei al 48,1%. Separando le due fasce d'età, si evince come:

- 1 | nella fascia di età 18-24 anni la percentuale dei giovani ancora in famiglia è pari al 92,6% contro una media dei Paesi europei pari al 78,9%;
- 2 | nella fascia di età 25-34 anni la quota scende al 48,4%, ancora elevata rispetto alla media europea del 28,9%.

Con gli anni della crisi la quota dei giovani italiani ancora in famiglia è aumentata, con un'età media intorno ai 31,2 anni per gli uomini e di 28,9 anni per le donne.

Le condizioni socio-economiche ed abitative

La capacità reddituale dei giovani, così fortemente influenzata dalle difficoltà di entrare nel mondo del lavoro, rappresenta un vincolo importante nella ricerca dell'autonomia economica ed abitativa dalla famiglia di origine. Le difficoltà economiche determinano un reddito medio per le famiglie under 35 considerevolmente al di sotto della media europea con differenze che tendono sempre di più ad aumentare entrando nello specifico di giovani soli, giovani coppie con figli e soprattutto monogenitori giovani.

La precarietà giovanile porta a rimandare l'acquisto di una casa propria nell'attesa di stabilizzarsi in una condizione migliore e preferendo, nel mentre, soluzioni abitative e di beni condivise.

La propensione dei giovani alla localizzazione è chiaramente più un obbligo che una scelta, con la loro precarietà lavorativa che in molte situazioni comporta anche l'impossibilità di accedere al mercato del credito che, se sommato ad alcune agevolazioni fiscali, potrebbe aiutarli ad emanciparsi dal punto di vista abitativo.

Tali difficoltà emergono da un quadro delle quote di mercato della domanda di mutui degli ultimi anni in cui i giovani **under 25** risultano pressoché assenti, con un **2,1%** in media ad inizio 2016, quelli della fascia **25-34 anni** sono al **24,7%** e quelli superiori, classe **35-44 anni**, sono al **36,1%**.

Il canone di affitto medio mensile corrisposto dalla fascia di popolazione giovane è di 382 €. A pagare canoni più onerosi sono sia le coppie senza figli, che sono anche quelle con una capacità maggiore di spesa, che quelle con figli che, seppur nella loro condizione reddituale svantaggiosa, necessitano di abitazioni più spaziose e confortevoli.

In caso di giovani proprietari dell'abitazione in cui vivono, il 24% è gravato da un mutuo con rata mensile media di 623 €, con le giovani coppie maggiormente esposte con un'incidenza che supera il 30% e rate mensili superiori ai 630 €.

I giovani e la casa | oggi

Nel 2016 il mercato immobiliare ha subito una ripresa che ben si collega al discorso circa la precarietà economica dei giovani italiani. Stando di fatto ai dati, la domanda di acquisto è stata notevolmente concentrata sulla seconda casa ad uso familiare, da cui si evince il tentativo delle famiglie di garantire un supporto ai figli, ipotesi confermata dalla distribuzione del titolo di godimento ove circa il 23% dei proprietari della casa risultano genitori o altri parenti, mentre solo il 69% è di tipo diretto. Un aspetto su cui dunque oggi è bene porre attenzione, è il cambiamento di concezione del cosiddetto 'bene casa' che fa rientrare l'intenzione di acquisto di un'abitazione all'interno di un quadro di necessità familiare piuttosto che di vero e proprio investimento.

A questo vi si aggiunge, inoltre, la tendenza delle giovani generazioni ad allontanarsi sempre più dall'idea della casa come bene 'rifugio' e ad aprirsi a nuove concezioni di casa intesa come bene 'condiviso'.

In definitiva, le considerazioni da fare sulla questione abitativa, specie dei giovani, sono molteplici e non possono essere limitate alla sola matrice economica. Esse devono includere tutte quelle esigenze, quei mutamenti intergenerazionali e interculturali, che determinano gli odierni comportamenti dell'abitare in cui si è passati dalla casa 'posseduta' alla casa 'condivisa', dalla casa 'appartamento' alla casa come 'spazio comune'.

Le priorità e le aspettative per chi oggi ha intorno ai 30 anni sono diverse rispetto a quelle delle generazioni precedenti quando la realizzazione del proprio sogno/progetto confluiva principalmente nell'acquisto di una casa di proprietà. Un giovane, ad oggi, mira a trovare un'occupazione di tipo stabile e, vista la minore stabilità economica, sviluppa nel mentre un'elevata propensione alla flessibilità, all'apertura, e ad una disponibilità al cambiamento sia in termini lavorativi che abitativi.

Le strade verso la propria autonomia sono molteplici e variano notevolmente in base al percorso intrapreso in seguito alla scuola superiore. Chi ha smesso di studiare per cominciare a lavorare anticipa infatti i tempi di autonomizzazione e, tra chi prosegue i propri studi, si riscontrano grandi differenze tra gli studenti universitari in sede e quelli fuori-sede.

Inevitabilmente, chi per necessità di lavoro o studio lascia il proprio territorio di appartenenza, anticipa la sperimentazione dell'autonomia abitativa a dispetto di chi si iscrive in una facoltà nella propria città di residenza e rinvia l'uscita di casa di molti anni. Alla base c'è ovviamente una scelta obbligata di giovani che incontrano notevoli difficoltà a sostenere un affitto e che preferiscono accumulare qualche risparmio per il futuro in attesa di una stabilità maggiore. In entrambi i casi, ad ogni modo, è la famiglia a persistere come unica certezza di sostegno economico.

Per comprendere a pieno la concezione di casa delle nuove generazioni in cerca di indipendenza abitativa, il percorso più interessante da analizzare è certamente quello degli studenti fuori-sede. Questi si confrontano inizialmente con un mercato poco trasparente, spesso anche molto costoso, e con un'offerta non di rado scadente, specialmente se indirizzata ai soli studenti. Nei primi anni tendono ad accontentarsi anche di condizioni abitative inadeguate, o talvolta addirittura fatiscenti, per poi, casa dopo casa, arrivare ad un miglioramento pur mantenendo la coabitazione quasi sempre come costante.

I fattori che incidono nella scelta, oltre ovviamente il costo, sono: la posizione centrale, l'accessibilità, il poter muoversi a piedi e la vicinanza dal posto di lavoro/studio.

Altro criterio di scelta, anche se meno importante, è la vivacità della zona intesa come attività presenti nel quartiere per cui non sono molto gradite le zone residenziali monofunzionali. Se la posizione all'interno del contesto urbano costituisce il principale criterio di scelta della casa, ne consegue che lo spazio abitabile e la sua qualità passano in secondo piano. Solo in una logica del lungo periodo questi vengono considerati importanti, ma per la condizione dei giovani instabile e pronta al cambiamento, vengono di gran lunga preferiti i fattori esterni di centralità e funzionalità.

La casa perde, dunque, quel forte connotato di identità per diventare per i giovani in primis un servizio che può sì essere migliorato e personalizzato, ma che segue le dinamiche di una progettazione flessibile e che crea difficilmente una vera e propria appartenenza.

La concezione di casa cambia anche per via del nuovo valore dato all'utilità, per cui si pensa non più a 'spendere per avere', ma a 'spendere per utilizzare'. Le richieste non sono più concentrate su abitazioni di grandi dimensioni, ma su soluzioni che, anche se piccole, sono posizionate in posti sicuri, puliti e connessi. Contano sempre meno i mq ed un nuovo valore viene dato ai singoli ambienti interni per cui, ad esempio, le camere da letto divengono oggi luoghi anche di studio e di lavoro e perdono importanza altri spazi come i grandi saloni considerati fulcro delle case del passato. In conclusione, la socialità viene pensata al di fuori delle proprie mura domestiche mentre il lavoro ne viene incluso.

50

51

L' Abitare dei giovani | Firenze

Ogni anno Firenze richiama un alto numero di giovani che per motivi di studio, o di lavoro, la scelgono come meta. La presenza di un numero rilevante di istituti universitari e professionalizzanti, sommata al valore intrinseco di città d'arte, gioca il suo peso facendola diventare destinazione ambita non solo per i giovani italiani ma sempre di più anche per i giovani stranieri, europei ed extraeuropei di cui, solo di quelli statunitensi ogni anno se ne stimano 5.000.

La domanda di alloggi da parte di una popolazione giovane è dunque significativa, tanto da aver influenzato il mercato delle locazioni per cui i giovani si trovano davanti un mercato difficile, con prezzi elevati, in cui l'alternativa della coabitazione sembra quasi essere l'unica scelta possibile. Unica facilitazione offerta, a cui però può accedere solo una porzione limitata del vasto panorama dei giovani in cerca di alloggio, è quella del servizio di **residenze universitarie** messo a disposizione dal DSU – Azienda del Diritto allo Studio, che ogni anno pubblica un bando mettendo a disposizione alloggi e relativi servizi nelle sue diverse strutture collocate in territorio fiorentino.

Per indagare la questione abitativa dei giovani a Firenze è stato dunque opportuno seguire due filoni distinti, quello dei **fuori-sede** e quello dei beneficiari di **alloggi universitari**. Tale distinzione è stata necessaria poiché, a seguito di una raccolta di dati 'noti' è seguita un'indagine diretta in cui, intercettando gli utenti e sottoponendoli ad un questionario mirato, si è cercato di comprenderne caratteristiche, criticità ed esigenze.

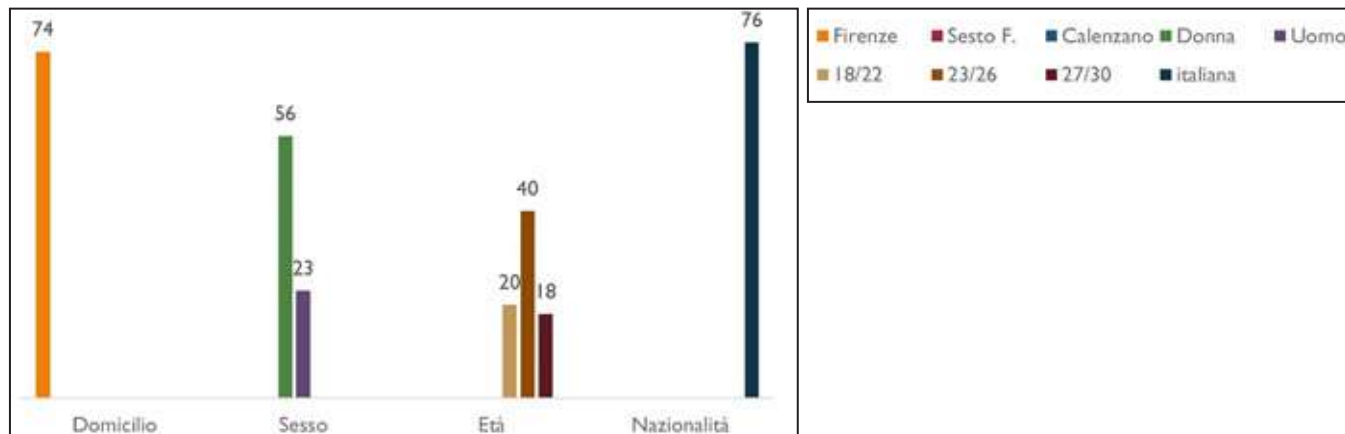
Si è partiti quindi da una fotografia degli aspetti caratteristici, e problematici, delle due diverse categorie, per giungere poi a far emergere quella necessità comuni in grado di evidenziare le aspettative di tutti quei giovani in cerca di una propria autonomia abitativa.

I giovani fuori-sede

Nell'ambito del 'caro stanza' proprio dei fuori-sede, stando alle statistiche nazionali, Firenze si posiziona nei posti più alti, preceduta solo da Milano e Roma e registrando, rispetto al 2016, anche un significativo aumento dei prezzi: +13% per la camera singola pari a 401 € e +14% per la stanza doppia, pari a 284 €. Questi valori generalmente includono le spese condominiali, ma quasi sempre lasciano fuori quelle delle utenze, così che sono da considerarsi un valore base a cui vanno a sommarsi in più i costi che rendono la permanenza a Firenze da fuori-sede sempre più difficoltosa.

Considerando l'incidenza economica dell'alloggio, ma volendo anche comprenderne gli aspetti non trascurabili come quelli degli spazi, dei servizi, o delle modalità di coabitazione, è stato strutturato un **questionario di indagine** specifico, intercettando gli intervistati principalmente in modo diretto presso le sedi universitarie. Di seguito si inseriscono le considerazioni che emergono dall'analisi dei grafici delle rispettive domande.

01 | Dati anagrafici

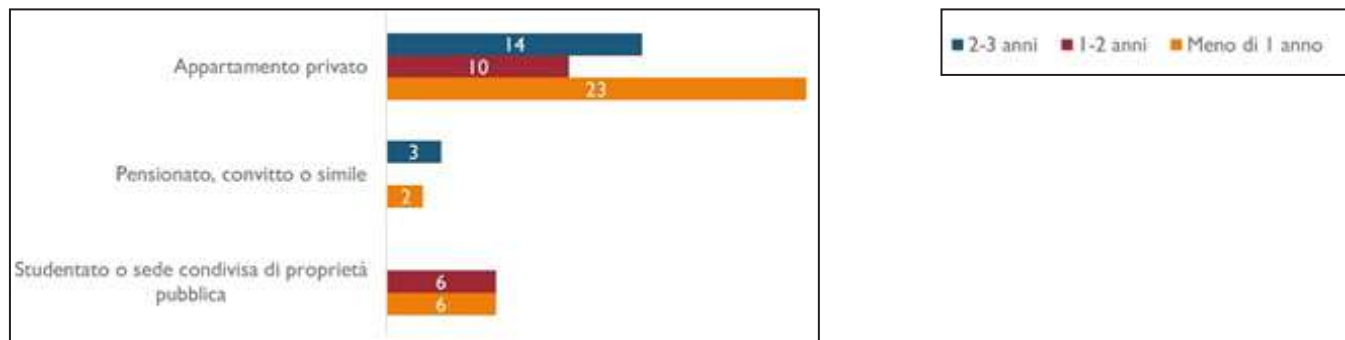


Dalla raccolta delle informazioni anagrafiche, la quasi totalità degli intervistati risulta di nazionalità italiana e domiciliato a Firenze, la componente femminile è il doppio di quella maschile. Metà degli intervistati risulta con un'età compresa tra i 23 ed i 26 anni, doppia rispetto alle fasce di 18-22 e 27-30 anni.

52

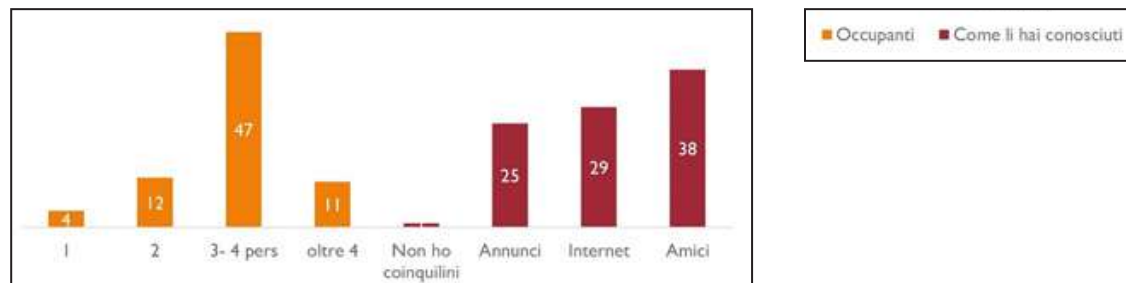
53

02 | Da quanto tempo sei domiciliato presso la tua attuale sistemazione?



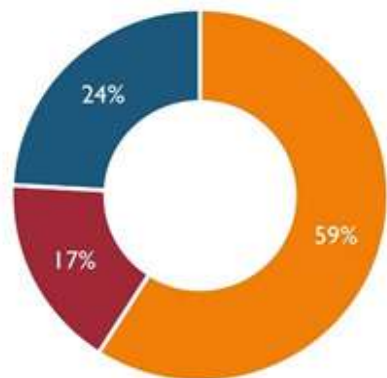
Entrando in merito alla situazione abitativa, la soluzione dell'appartamento privato si posiziona nettamente in vetta ma evidenziando, al contempo, una scarsa continuità temporale con la prevalenza dei giovani che dichiara di viverci da meno di 1 anno. Dato che si allinea alla teoria per cui gli studenti, soprattutto nei primi anni, tendono a cambiare frequentemente alloggio prima di riuscire a trovare una sistemazione stabile.

03 | Quanti sono gli occupanti dell'appartamento e come sei entrato in contatto con loro?



Le coabitazioni si confermano poi come l'alternativa più diffusa, con un numero di inquilini prevalentemente compreso tra 3 e 4, ed in rapporto uguale tra le opzioni 2 inquilini o, addirittura, più di 4. In merito al loro reciproco contatto, la maggior parte erano già amici, ma i canali di conoscenza quali internet ed annunci, segnano comunque dei valori consistenti.

04 | Come hai trovato l'appartamento?



Anche in merito alla ricerca dell'appartamento, l'alternativa di internet e degli annunci si riconferma con un'influenza considerevole, qui con il 59 %, seguita dalle proprie conoscenze al 24 % e dal tramite di un'agenzia al 17 %. Del tutto assenti, invece, riscontri positivi al servizio di orientamento pubblico. Risultato che non sorprende vista la mancanza nella città fiorentina di un valido strumento capace di agevolare la ricerca di una sistemazione alloggiativa per i giovani.

05 | Che tipo di rapporti hai con il proprietario dell'appartamento?



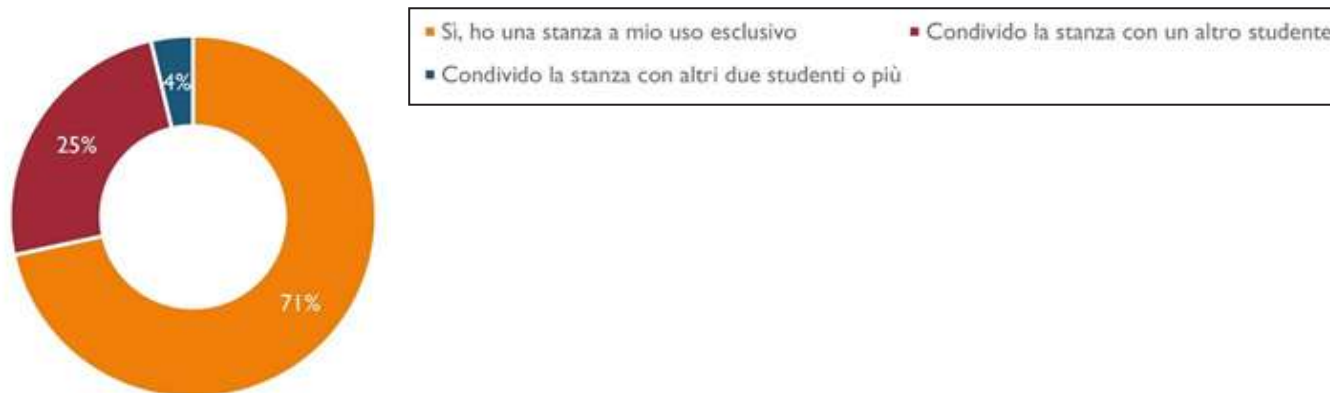
Risultato, invece, positivo quello inerente alla tipologia di accordo stipulata con il proprietario dell'appartamento. Il 4 % dichiara di avere un accordo non registrato, il 12 % di avere solo accordi verbali, ma un 84 % di avere sottoscritto un accordo regolare.

06 | Qual è il costo mensile del tuo affitto?



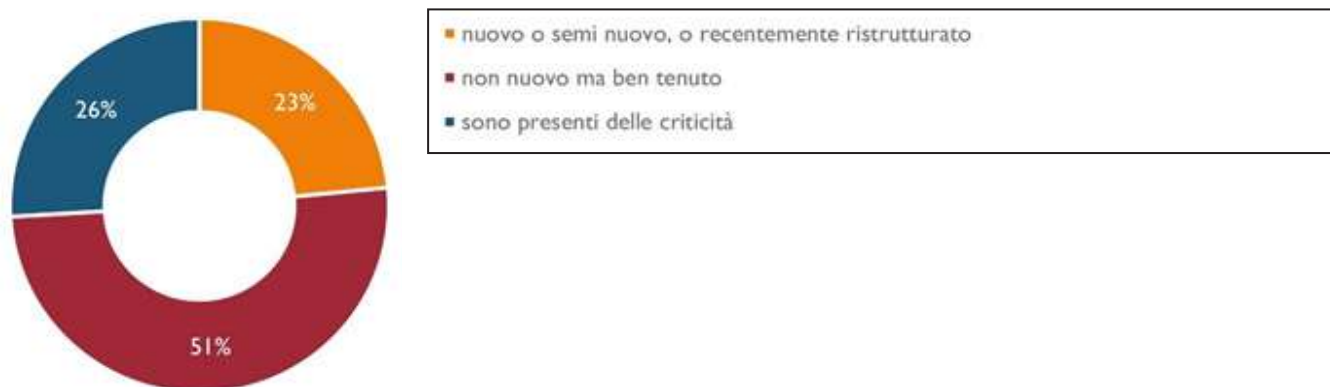
Risultato meno omogeneo quello inerente al costo mensile d'affitto. Il 55% ha dichiarato, in linea con le stime nazionali, di spendere tra i 300 ed i 399 €, seguito da un 29 % nella fascia da 200 a 299 €, per poi avere con valori minori: al 7% da 400 a 499 €, un 4% per oltre i 600 €, un 3% da 500 a 599 € ed un 2% per meno di 200 €. Il ventaglio di opportunità del costo per un alloggio va inevitabilmente associato alle differenti possibilità di localizzazione dello stesso; per cui, una posizione come il centro storico, continua ad avere un peso maggiore rispetto ad alternative più marginali come Novoli e Morgagni, pur se molto richieste vista la presenza di sedi universitarie.

07 | Hai una stanza a tuo uso esclusivo?



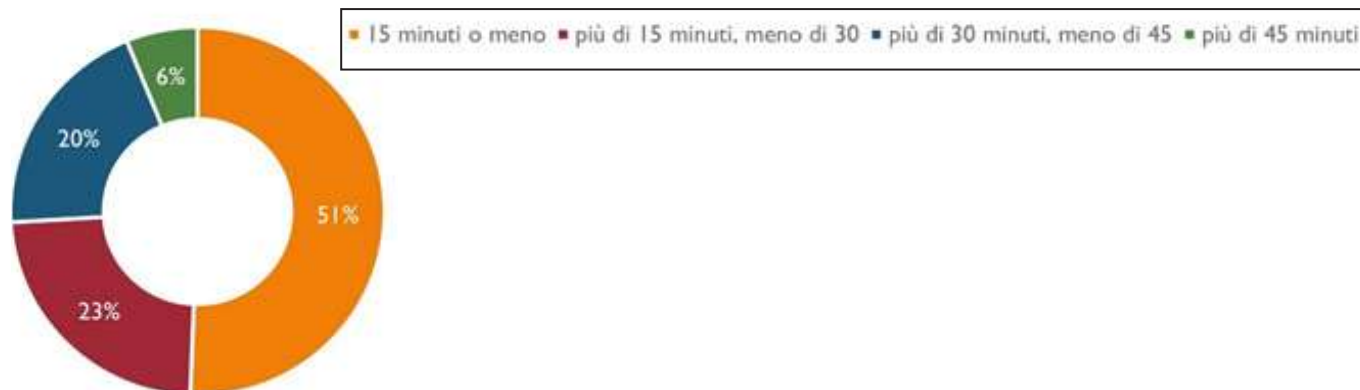
In una situazione, maggiormente caratterizzata da coabitazione, l'alternativa di avere una propria stanza esclusiva si presenta come la più diffusa, con il 71%, mentre l'opzione della doppia rileva un 25%, e solo il 4% degli intervistati dichiara di condividere la stanza con altri due studenti o più.

08 | In che stato è la stanza/appartamento che occupi?



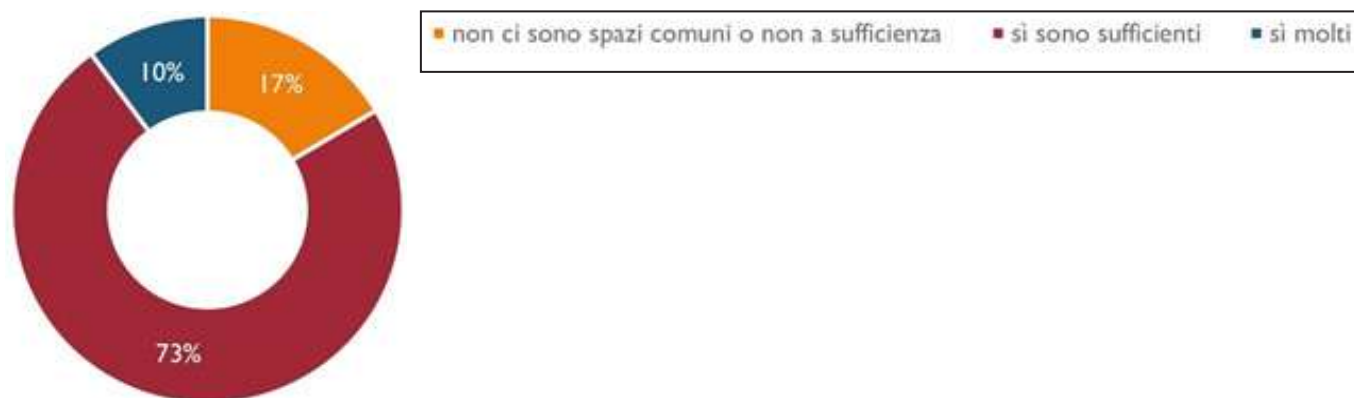
In merito allo stato dell'appartamento, la metà degli intervistati, il 51%, ha descritto il proprio alloggio come "non nuovo, ma ben tenuto", quasi a pari merito, invece, l'opzione del "nuovo o recentemente ristrutturato" al 23%, e quella che dichiara la presenza di criticità, con il 26%. I risultati ottenuti non sorprendono poiché, come da una parte è noto l'affittare appartamenti a studenti anche se in situazioni critiche o quasi 'fatiscenti', dall'altra, è pratica comune dei proprietari investire per avere un maggior guadagno in appartamenti ad hoc per studenti, rimodernando, e sacrificando ambienti comuni in favore di una stanza in più.

09 | Quanto è distante, in minuti di percorrenza, dalla sede che frequenti per motivi di studio?



La quasi totalità degli studenti oggetto d'indagine vive vicino, o relativamente vicino, alla sede frequentata per motivi di studio. Ad abitare ad una distanza di percorrenza di 15 minuti o meno, è il 51% dei casi, a più di 15 ma meno di 30 è il 23% e a più di 30 ma meno di 45 è il 20%. Solo il 6% ha dichiarato invece di vivere a più di 45 minuti di distanza, confermando come, in una città come Firenze, per un giovane sia molto importante avere una facile libertà di spostamento e prediligere soluzioni abitative 'comode'.

10 | Ci sono spazi comuni?



In tema di ambienti per la socialità e le attività comuni, positivamente (il 73%) ha dichiarato la presenza di spazi comuni a sufficienza, il 10% li ha definiti addirittura come "molti", ed un 17% ha affermato di non averne o di non averne a sufficienza. Nonostante gli spazi comuni, le conflittualità di convivenza rilevate sono state diverse con solo il 13% degli intervistati che ha dichiarato di non averne.

11 | Maggiori conflittualità di convivenza?



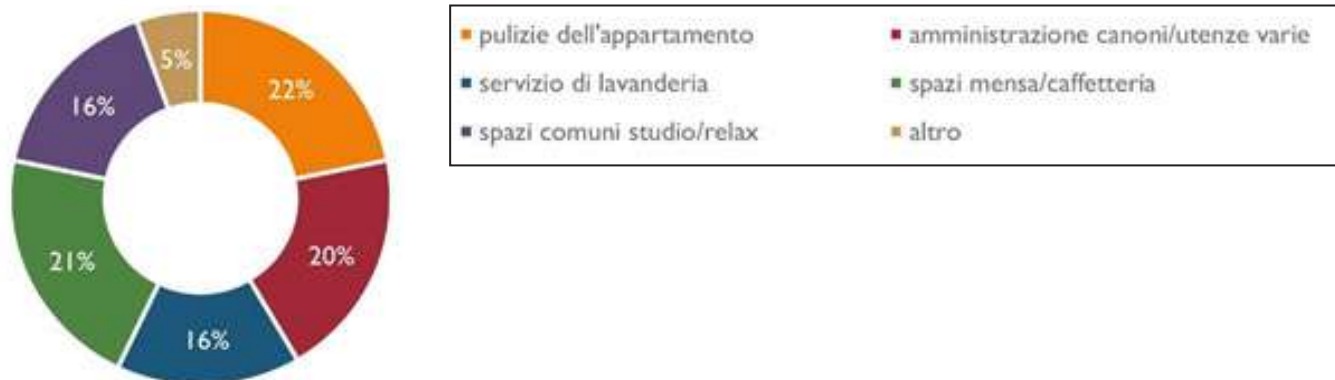
Al primo posto, con il 33%, il problema dell'igiene dell'appartamento, a seguire con il 19% ritorna la componente dell'assenza di spazi comuni, al 14% la gestione delle spese e delle decisioni comuni, e all'11% il problema di avere orari differenti.

12 | Ritieni che il livello di conflittualità diminuirebbe con spazi/arredi meglio studiati?



Come conseguenza alla presenza di conflittualità è stato chiesto agli interessati quanto, secondo il loro parere, la presenza di spazi o semplicemente di arredi meglio studiati avrebbe potuto contribuire alla diminuzione del problema. Più della metà, il 56%, ha dato un riscontro positivo affermando "si abbastanza", il 12% crede che questo potrebbe servire molto, un 23% pensa che avrebbe una scarsa influenza, e solo il 9% non crede che ciò potrebbe apportare un qualche miglioramento.

13 | Quali tra questi servizi dedicati a studenti/lavoratori fuori sede, sarebbero per te interessanti?



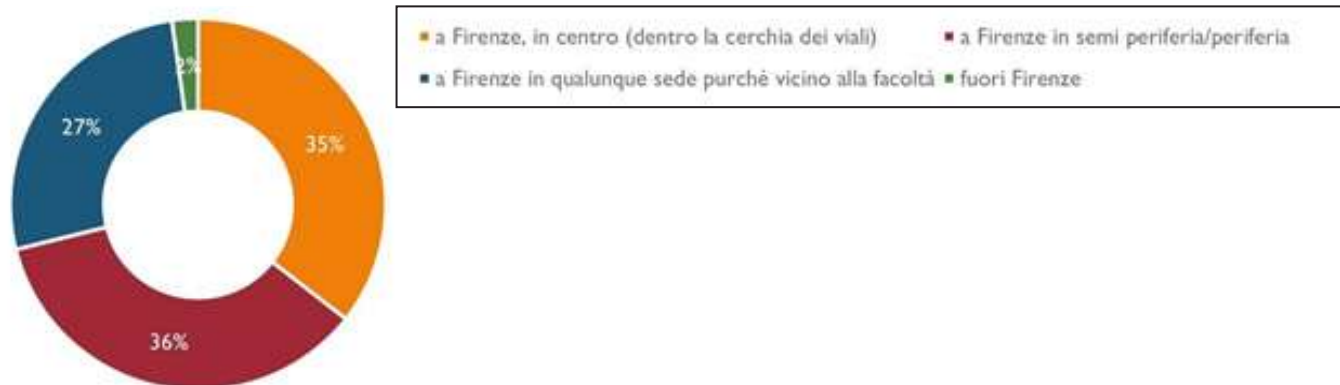
Tentando di entrare più nello specifico delle possibili esigenze dei giovani fuori sede, è stato richiesto quali servizi specifici potrebbero destare un loro interesse fornendo una serie di opzioni, di cui tutte hanno ricevuto un interesse, per lo più equo: pulizie dell'appartamento (22%), spazi di mensa e/o caffetteria (21%), un servizio di amministrazioni dei canoni o delle varie utenze (20%), un servizio di lavanderia (16%) e spazi dedicati allo studio e al relax (16%).

14 | Se potessi scegliere, quale sarebbe la situazione preferibile per la tua permanenza a Firenze? Quale cifra saresti disposto a pagare?



Entrando invece nel merito di un'abitazione ideale, qualora si potesse avere la possibilità di scegliere liberamente, la maggior parte degli intervistati continuerebbe a prediligere una soluzione condivisa con altri amici, abbassando però il costo ad un massimo di 300 €, che verrebbe eventualmente innalzato alla fascia 300 – 500 € per l'opportunità di vivere da soli, che si posiziona al secondo posto tra le preferenze ideali.

15 | Quale sarebbe la tua preferenza per la localizzazione di questo domicilio ideale?



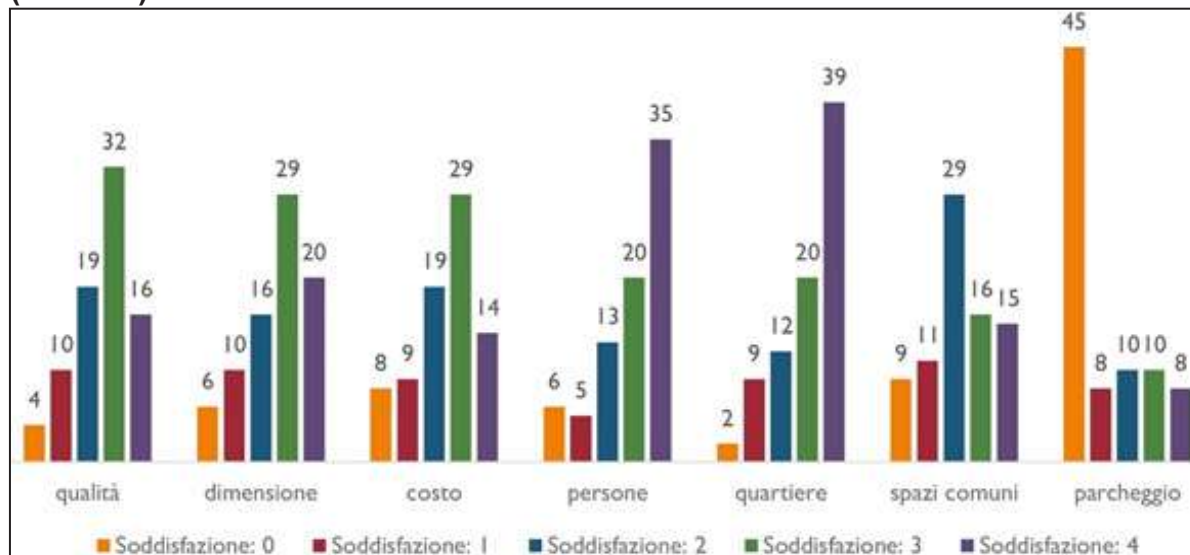
Su dove posizionare questa 'abitazione ideale', nessuna collocazione spicca particolarmente sulle altre: il 36% la vorrebbe a Firenze in semiperiferia/periferia, il 35% la vorrebbe in centro, il 27% considera la posizione poco importante tenendo come variabile di influenza solo la vicinanza al luogo in cui si studia, e solo il 2% preferirebbe invece vivere fuori Firenze.

L'ultima parte del questionario ha tentato di mettere a confronto la situazione attuale con quella ideale, valutando il livello di soddisfazione inerente a determinati parametri considerati come significativi nella valutazione di un alloggio. Questi consentono non solo di evidenziare i principali malesseri della condizione attuale o fattori positivi che ne hanno portato alla scelta, ma mostrano soprattutto le caratteristiche significative, ritenute prioritarie dall'utente.

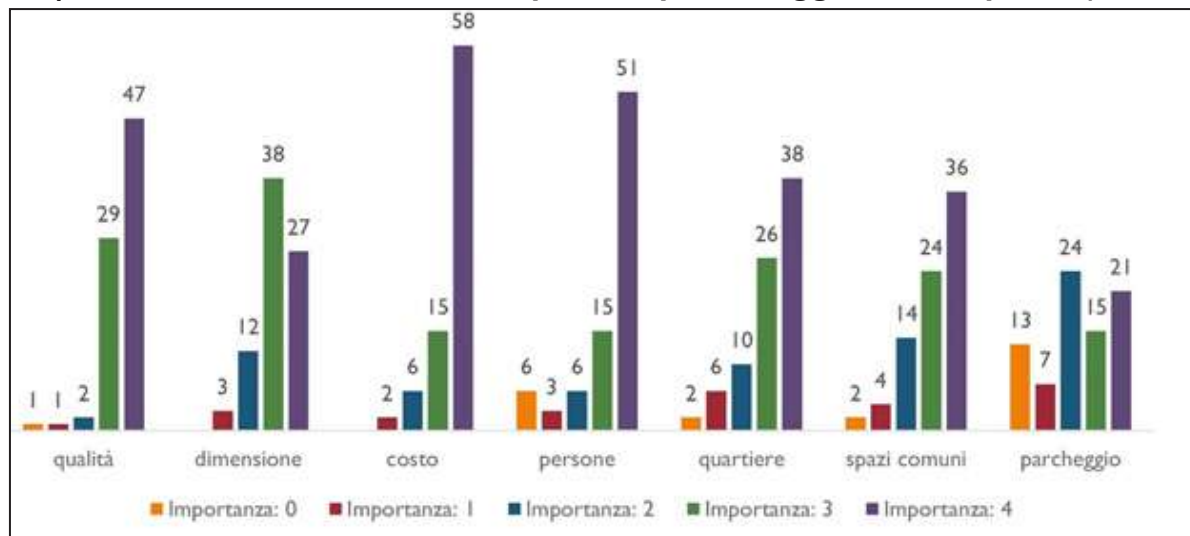
Gli aspetti scelti come indicatori sono stati: qualità, dimensione, costo, persone, quartiere, spazi comuni e parcheggio.

In merito allo stato attuale, il minor livello di soddisfazione, assegnando un punteggio pari a 0, è stato conferito nettamente all'aspetto del parcheggio che lascia intendere come, per gli alloggi per studenti, questo rappresenti una componente quasi del tutto assente. Ad avere poi una condizione quasi equa, senza picchi di soddisfazione, la componente degli spazi comuni che quindi si riconferma come critica. Particolare soddisfazione, invece, in tema di persone e quartiere, fornendo qui un'ulteriore riconferma di come questi due parametri guidino molto nella scelta dell'alloggio, facendo tralasciare altri aspetti meno soddisfacenti come gli spazi comuni, la qualità, ed il costo.

16 | Indicare il livello di soddisfazione rispetto ad alcuni elementi dell'attuale sistemazione (da 0 a 4)



17 | Caratteristiche considerate importanti per l'alloggio a cui aspirare (da 0 a 4)



Dai grafici sovrastanti, si evincono tanto il grado di soddisfazione quanto quello di importanza per l'utenza, legate a varie dimensioni, quali: qualità, dimensione, costo, persone, quartiere, spazi comuni e parcheggio.

I giovani alloggiati presso le Residenze Universitarie

Il servizio residenze è offerto agli studenti fuori sede sulla base dei requisiti economici e di merito stabiliti da bando di concorso. Le residenze sono dislocate nell'area della Città Metropolitana di Firenze, in parte nel centro storico ed in parte nei contesti urbani dove sono ubicate le sedi universitarie.

Facendo una classificazione delle strutture messe a disposizione secondo tipologia è possibile identificare tre categorie:

- 1 | tipologia **albergo**: costituiscono tale categoria le strutture la cui organizzazione spaziale prevede lunghi corridoi su cui si affacciano le camere ed ogni 2/3 posti letto è presente un servizio igienico con cucine collettive o mensa, e servizi collettivi ben definiti come gli spazi comuni (aule studio, sale ricreative etc.);
- 2 | tipologia **nucleo integrato/sistema misto**: strutture organizzate in numero variabile di camere (singole/doppie), solitamente in grado di ospitare da 3 a 8 studenti, che sono dotate di spazi riservati come la cucina ed il soggiorno. Rientrano in questa categoria anche i minialloggi, costituiti da 2-3 posti letto, dotati di zona cottura, studio, servizio igienico ed eventuale soggiorno privato;
- 3 | tipologia **appartamenti**: unità abitative in grado di ospitare più utenti, dotate di servizi igienici, zona cottura ed eventuale zona giorno. Tali appartamenti si differiscono dai nuclei integrati e dal sistema misto, in quanto non fanno parte di una residenza universitaria come quest'ultimi, ma si trovano all'interno di veri e propri condomini.

Le strutture suddivise per tipologia sono le seguenti.

- Albergo**
- Margherita Hack (Calenzano, Fi) _ **75 posti**
 - Salvemini (Firenze, Fi) _ **107 posti**
 - Samb Modou e Diop Mor (Firenze, Fi) _ **82 posti**
 - Calamandrei e Ater (Firenze, Fi) _ **504 posti**
 - Spazio Reale (Campi Bisenzio, Fi) _ **63 posti**

Nucleo integrato/	- Varlungo (Firenze, Fi) _ 98 posti
Sistema misto	- Caponnetto (Firenze, Fi) _ 249 posti
	- San Gallo (Firenze, Fi) _ 45 posti
	- Via Romana (Firenze, Fi) _ 54 posti
	- Luzi (Firenze, Fi) _ 222 posti
	- Cipressino (Firenze, Fi) _ 95 posti
	- Dino Campana (Firenze, Fi) _ 55 posti
 Appartamento	
	- Via della Pace (Sesto Fiorentino, Fi) _ 9 posti
	- Villino Bianca (Firenze, Fi) _ 8 posti

Il sostegno fornito dal DSU non si limita al solo alloggio ma si occupa anche di accrescere le occasioni di aggregazione, socialità e comunità all'interno delle strutture. Questa linea di pensiero ha favorito il ripensamento di spazi interni ed esterni, l'organizzazione di eventi e la promozione di forme rappresentative ed associative degli studenti alloggiati.

Al bando 2016-2017 per la sede di Firenze i posti alloggio messi a disposizione sono stati n. 1666. Ai vincitori del concorso, in caso in cui il loro numero risulti superiore rispetto a quello dei posti alloggio disponibili, viene fornito un contributo affitto in sostituzione del posto alloggio.

Gli alloggi vengono forniti per borsa annuale o semestrale, nel caso di quella semestrale insieme ai posti a titolo **gratuito** ne rientrano una parte anche a **titolo oneroso**, con un contributo pari a **165,00 €** mensili.

Tutte le strutture prevedono un periodo di chiusura per il mese di Agosto in cui però l'Azienda si riserva la possibilità di valutare eventuali richieste di permanenza a titolo oneroso con il contributo di 165,00 € mensili.

L'ARDSU Toscana all'interno delle proprie strutture destina, nel corso dell'anno, alcuni posti alloggio per gli ospiti che si trovano nelle città di Firenze, Pisa e Siena per motivi di studio, ricerca, percorsi formativi o altro, con l'obiettivo di agevolare tale utenza nella ricerca di una sistemazione per periodi medio-brevi. A partire dall'anno 2012, le tariffe di foresteria sono rimaste costanti e si differenziano in relazione alla tipologia di utenza che usufruisce del servizio e alla categoria della Residenza Universitaria.

La tipologia di utenza è così suddivisa:

- **Utenza A:** docenti, ricercatori, convegnisti e soggetti che partecipano a progetti di formazione;
- **Utenza B:** studenti stranieri che partecipano a programmi di mobilità internazionale, studenti presenti nelle città per motivi di studio, tirocinanti e stagisti;
- **Utenza C:** genitori e parenti entro il terzo grado degli studenti alloggiati.

Tariffe praticate:

	Utenza A		Utenza B		Utenza C	
	Monocale o singola	Bilocale o doppia	Monocale o singola	Bilocale o doppia	Monocale o singola	Bilocale o doppia
Categoria A						
giornaliera	31	26	19	16	17	14
mensile	357	327	327	297	327	297
Categoria B						
giornaliera	26	21	17	14	17	14
mensile	327	307	297	277	297	277
Categoria C						
giornaliera	21	16	15	11	17	14
mensile	307	277	277	257	277	257
Ospitalità	12	10				

Residenza Calamandrei e Ater

Il complesso residenziale Calamandrei si trova nella zona del Polo Biomedico e Tecnologico dell'Università di Firenze.

La struttura, inaugurata nel 1974 e recentemente rinnovata, si compone di 4 torri con camere singole o doppie.

- 7 camere doppie con bagno ad uso foresteria;
- 44 miniappartamenti, ex ATER, con giardinetto a fronte, per un totale di 70 posti letto.



Residenza Caponnetto

La residenza inaugurata nel 2006 si trova all'interno del Polo delle Scienze Sociali a Novoli, sede della Facoltà di Giurisprudenza, Economia e Scienze Politiche.

La struttura è costituita da:

- 54 appartamenti di differente tipologia (da 3 a 6 posti letto in camere singole o doppie).



Residenza Cipressino

La residenza Il Cipressino è ubicata nella zona nord della città, è una struttura moderna e funzionale inaugurata a dicembre 2000.

La struttura è costituita da:

- 95 posti letto, di cui 4 riservati a studenti portatori di handicap (43 camere doppie, 6 singole e 1 tripla).





Residenza Luzi

La Residenza Luzi è stata inaugurata nell'ottobre 2005. Il palazzo, di sei piani abitativi più un piano terra con locali per vari servizi pubblici, è interamente destinato ad alloggi per universitari.

La struttura è costituita da:

- 88 appartamenti in parte attrezzati per studenti portatori di handicap.



Residenza Margherita Hack

La residenza è situata in Via Sandro Pertini 50 a Calenzano.

La struttura è costituita da:

- 32 camere doppie, 4 camere doppie attrezzate per ospitare persone diversamente abili e 3 camere singole.



Residenza Dino Campana

La residenza di Dino Campana è situata in Via San Salvi 12.

La struttura è costituita da:

- 55 posti suddivisi in 17 camere singole e 19 camere doppie, tutte con angolo cottura e bagno interno.

Residenza Salvemini

Ubicato in Piazza Indipendenza è la prima storica residenza pubblica destinata ad alloggi studenteschi che fu acquistata dall'allora Opera Universitaria di Firenze nel 1954. Nel tempo ha subito numerose trasformazioni ed adeguamenti.

La struttura è costituita da:

- 69 camere con bagno privato.



Residenza Samb Modou e Diop Mor

La residenza è di tipo alberghiero.

La struttura è costituita da:

- 4 piano di cui 3 sono fuori terra;
- 54 camere con bagno, di cui 28 doppie (per un totale di n. 56 posti letto) e 26 singole (di cui n. 4 attrezzate per ospitare persone diversamente abili).



Residenza San Gallo

La residenza di San Gallo è ubicata in Via San Gallo a Firenze.

La struttura è costituita da:

- 11 appartamenti, di cui uno attrezzato per studenti portatori di handicap.



Residenza Varlungo

L'edificio è un antico convento benedettino ubicato nella zona sud di Firenze.

La struttura è costituita da:

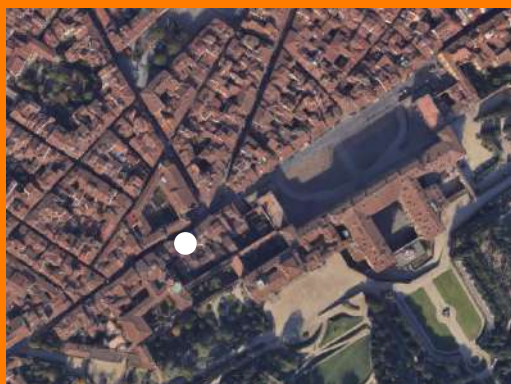
- 43 appartamenti con camere singole e doppie di cui 4 per portatori di handicap.





Residenza Via della Pace

La residenza Via della Pace sorge vicino al Polo Scientifico di Sesto Fiorentino. L'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio ha acquisito, mediante concessione in uso, la disponibilità di 5 appartamenti per nove posti letto distribuiti tra 1 monolocale e 4 bilocali.



Residenza Villa Romana

Nuova residenza ubicata in Via Romana n. 7/13.

La struttura è costituita da:

- mini appartamenti con camere doppie, singole e camere attrezzate per ospitare persone diversamente abili. Tutte dotate di angolo cottura e bagno privato.



Residenza Villino Bianca

Piccolo terra-tetto ereditato dall'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio a seguito di un atto di liberalità di un privato che ha destinato la struttura a residenza permanente per gli studenti universitari.

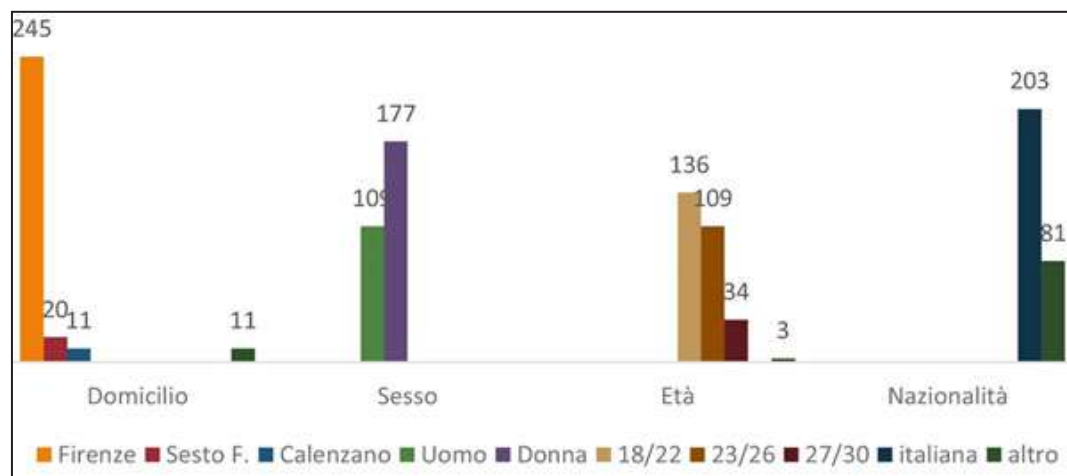
La struttura è costituita da:

- 4 camere doppie;
- 1 camera singola;
- cucina;
- servizi igienici.

Oltre ad offrire servizio per gli studenti, l'azienda offre anche servizi per dipendenti ed oltre a questo garantisce anche l'organizzazione e gestione di numerosi corsi di formazione suddivisi in vari ambiti: salute e sicurezza, ristorazione, servizi amministrativi, altri servizi.

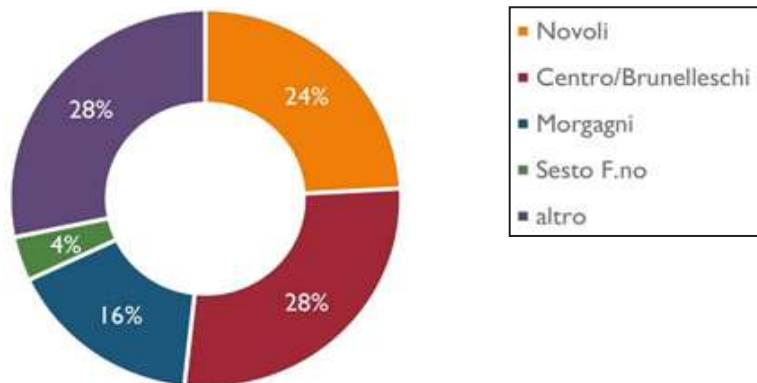
Così come gli studenti fuori sede in affitto, anche i beneficiari del servizio residenze del DSU sono stati oggetto di un questionario mirato a comprenderne lo stato attuale e le aspettative future. Il campione di studenti è stato intercettato grazie al supporto dei responsabili del servizio che ci hanno concesso la diffusione di un questionario cartaceo presso le diverse residenze.

01 | Dati anagrafici

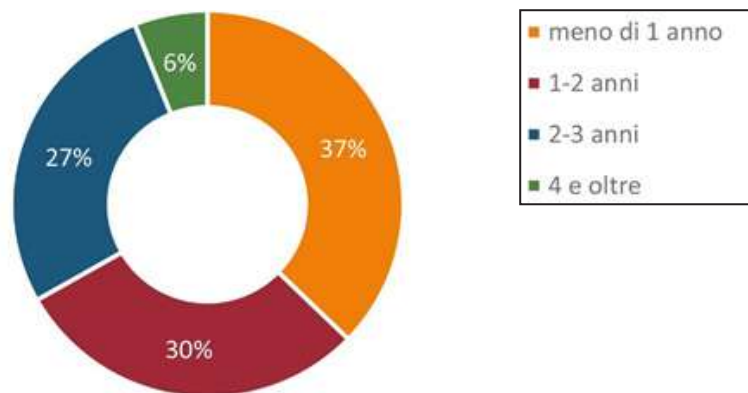


Gli studenti intervistati, all'incirca 300, sono domiciliati per la quasi totalità a Firenze, la componente femminile è anche qui in maggioranza, mentre in tema di nazionalità si riscontra una considerevole componente straniera, all'incirca la metà, e la fascia di età prevalente è quella di 18 – 22 anni, seguita da 23 – 26.

02 | Polo universitario di appartenenza?

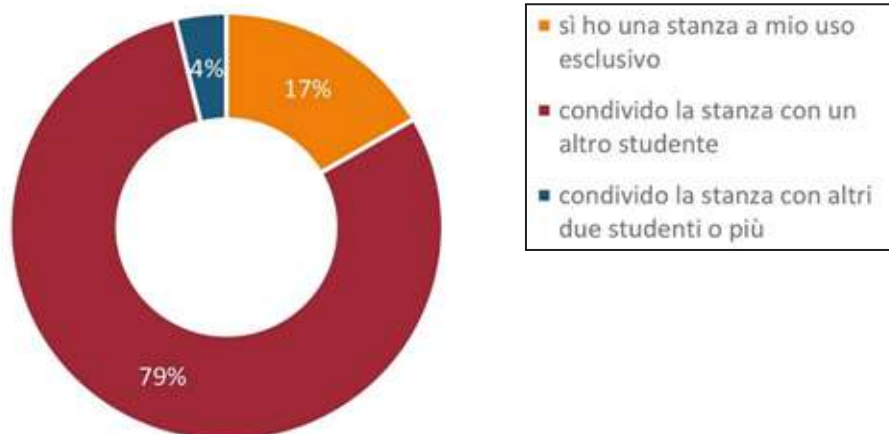


03 | Da quanto tempo sei domiciliato nella tua attuale sistemazione?



Riguardo alla provenienza dalle diverse sedi universitarie, il centro Brunelleschi ha riportato un 28 %, Novoli un 24 %, Morgagni 16 % e Sesto Fiorentino un 4 %. Il fattore temporale di continuità di sistemazione presso l'alloggio vede in maggioranza, con il 37%, l'opzione "da meno di un anno", seguita da 1-2 anni con il 30%, 2-3 anni con il 27% e, come immaginabile, solo un 4% per "da 4 anni e oltre".

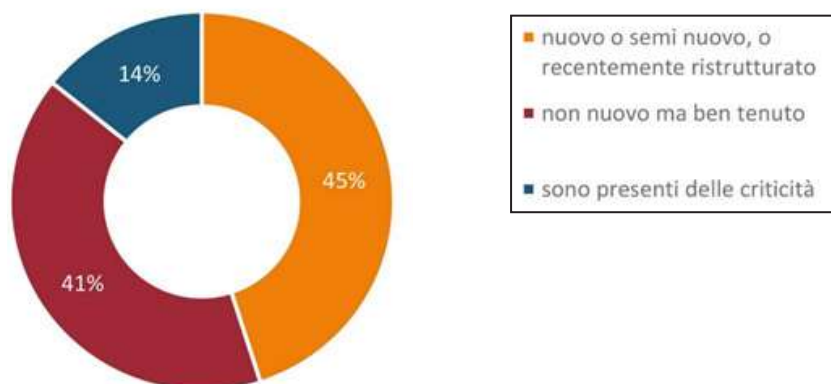
04 | Hai una stanza a tuo uso esclusivo?



In linea con la conformazione delle residenze, la parte più consistente, il 79%, ha dichiarato di condividere la stanza con un altro studente, il 17% di avere una stanza a proprio uso esclusivo, e solo un 4% di dividerla con altri due studenti o più.

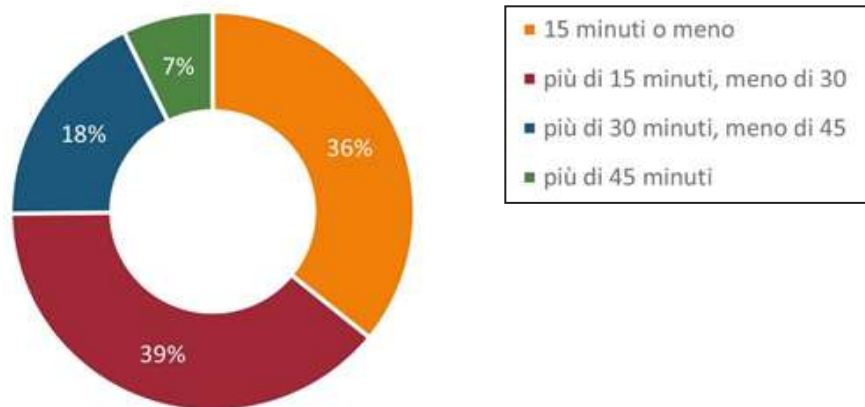
70
71

05 | In che stato è l'appartamento che occupi?



Entrando nello specifico degli spazi della struttura, il riscontro è stato quasi del tutto positivo, con il 45 % che ha descritto il proprio alloggio come “nuovo o semi nuovo”, il 41 % che lo ha definito comunque come “ben tenuto”, e solo un 14% che ne ha sottolineato la presenza di criticità.

06 | Quanto è distante la tua sistemazione dalla sede che frequenti per motivi di studio? (in minuti di percorrenza)



Così come la sistemazione dei fuori-sede in affitto per la città, anche i beneficiari delle residenze pubbliche godono della vicinanza rispetto alle sedi frequentate per motivo di studio.

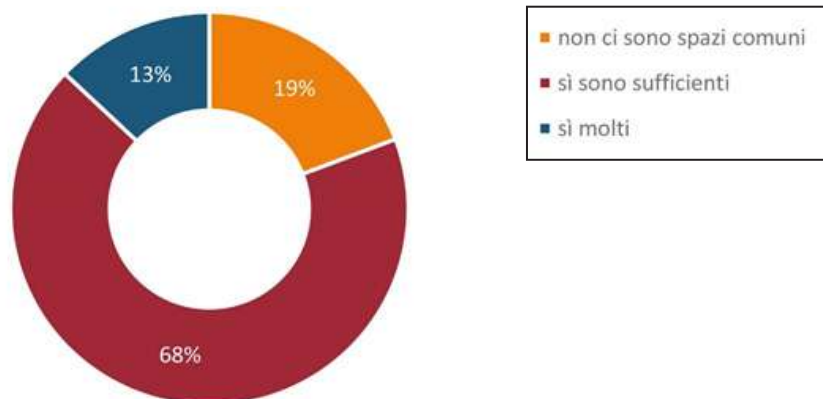
La maggioranza vive a “più di 15 minuti, ma meno di 30” con il 39% dei riscontri, seguiti con il 36% da chi vive a “15 minuti o meno” di distanza, un 18% per chi vive a “più di 30 minuti, ma meno di 45” e solo un 7% per chi abita a “più di 45 minuti” di distanza.

07 | A quanto ammonta l'affitto del tuo domicilio a Firenze?



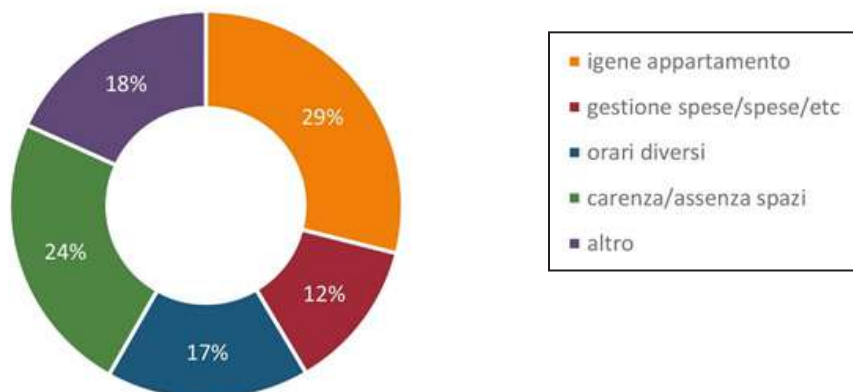
Come da servizio, la quasi totalità assoluta degli alloggiati lo è a titolo gratuito, con una porzione marginale di chi ha dichiarato di versare un contributo per l'alloggio compreso nella fascia 100–199 €, 200–299 € e 300–399 €.

08 | Ci sono spazi comuni?



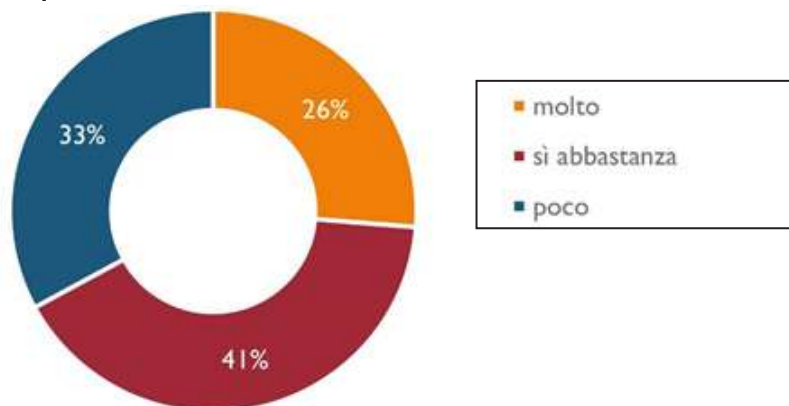
Entrando in tema di coabitazioni, di servizi e di spazi comuni, la presenza di quest'ultimi è stata ritenuta soddisfacente per il 68% degli intervistati, mentre un 19% ne ha manifestato l'assenza ed un 13 %, al contrario, li ha definiti come "molti". Le risposte non stupiscono se considerate parallelamente allo scenario delle diverse tipologie di strutture che a seconda di grandezza, collocazione e relativi servizi offerti si presentano molto variegate.

09 | Maggiori conflittualità di convivenza?



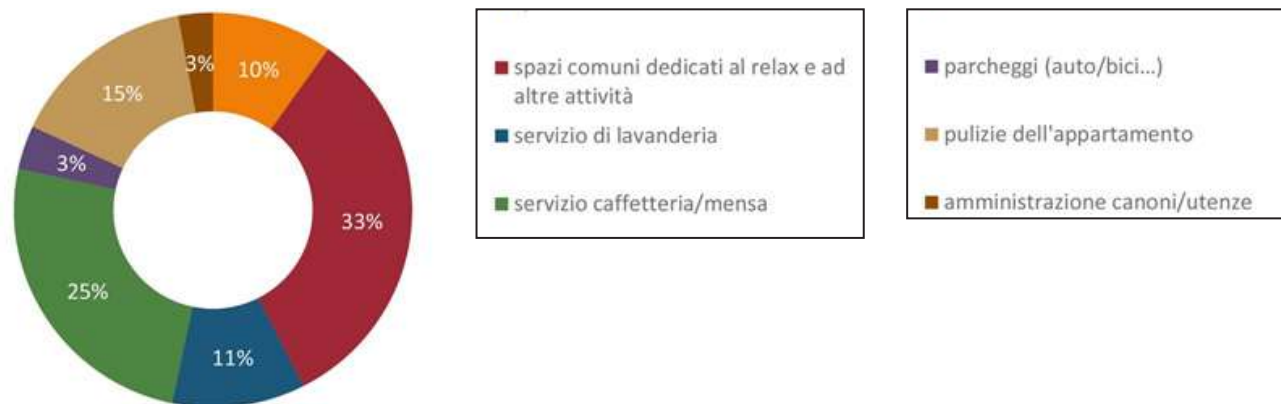
Le conflittualità di convivenza, come da prassi nelle coabitazioni, sono presenti. Ancora in prima linea quelle per l'igiene dell'appartamento con il 29%, a seguire l'incidenza degli spazi comuni che in loro assenza causano difficoltà per il 24% degli utenti, e poi ancora l'aver orari diversi e l'incompatibilità di gestione di spese ed utenze incide negativamente, rispettivamente per il 17% e 12%.

10 | Ritieni che il livello di conflittualità diminuirebbe con spazi/arredi meglio studiati?



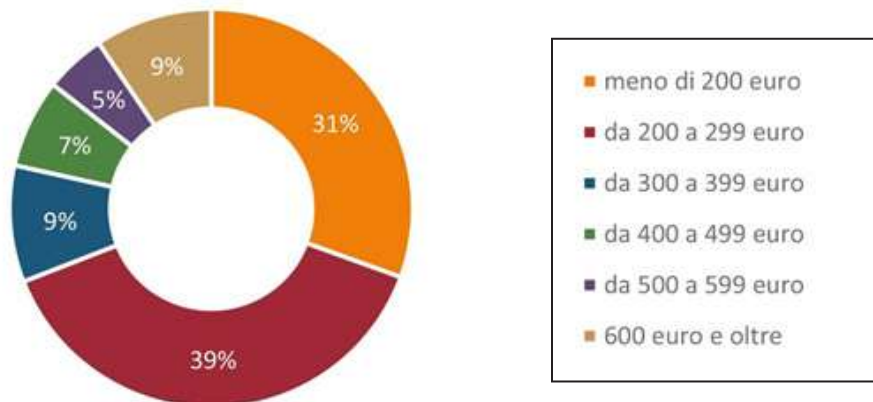
La maggior parte degli intervistati ritiene, ad ogni modo, che l'eventualità di avere spazi ed arredi meglio studiati mitigherebbe le difficoltà di convivenza. A conferire un'approvazione massima a tale proposta è stato il 26%, ma con un 41% che sostiene ciò come un'operazione che potrebbe servire abbastanza, ma allo stesso tempo che non sia assolutamente determinante per una convivenza priva di conflitti. A ritenere, invece, che gli spazi anche se ben pensati avrebbero comunque una scarsa influenza è stato il 33%.

11 | Quali servizi, qualora non presenti nella tua struttura, sarebbero per te interessanti?



Entrando più nel merito dei servizi propriamente indirizzati agli studenti che potrebbero essere inclusi in una residenza collettiva, fornendo un elenco, è stato chiesto agli interessati quali, in caso di una loro attuale assenza, sarebbero considerati come interessanti. A ricevere il maggiore consenso sono stati gli spazi comuni dedicati al relax e ad altre attività con il 33% ed il servizio di caffetteria/mensa con il 25%. A seguire, un servizio di pulizie dell'appartamento, un servizio di lavanderia e spazi comuni dedicati allo studio con, rispettivamente, 15%; 11% e 10%.

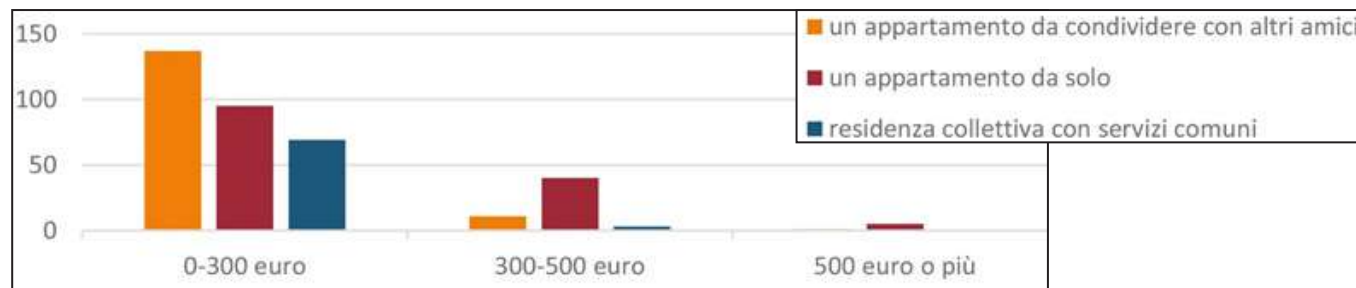
12 | Qual è il costo complessivo della tua permanenza a Firenze?



Per avere un quadro generico in merito alla spesa complessiva a cui sono costretti a sostenere gli studenti oggetto del sondaggio, gli è stato chiesto infatti di indicare a quanto ammonta tale spesa, fornendo loro range che vanno da una cifra inferiore ai 200 € mensili ad una cifra superiore ai 600 €. Come ci è possibile notare dal grafico sottostante la maggior parte degli utenti coinvolti hanno un costo di permanenza che va da meno di 200 € a circa 300. In particolare, il 31% inferiore a 200 ed il 39% con 200/299 €. Sono presenti anche piccole parti caratterizzate da una percentuale di 5%; 7% e 9% che a differenza delle prime due categorie sono costretti a sostenere una spesa maggiore.

Minor riscontri per il parcheggio ed il servizio di supporto per l'amministrazione di canoni ed utenze, entrambi al 3%.

13 | Se potessi scegliere, quale sarebbe la situazione preferibile per la tua permanenza a Firenze?



Oltre ad interessarci della situazione attuale in cui si trovano gli studenti, è oggetto di ricerca anche quali possano essere le maggiori criticità, esigenze e preferibilità. A tal proposito abbiamo avuto un interessante riscontro nella domanda numero 13, in cui gli utenti sono stati chiamati ad indicare quale fosse la situazione di permanenza presso Firenze a loro preferibile, tra tre diverse opzioni: un appartamento da condividere con altri amici, un appartamento singolo o una residenza collettiva con servizi comuni. Ci siamo inoltre interessati di sapere quanto sarebbero disposti a pagare per quella particolare situazione di loro preferenza. Innanzitutto ci è possibile notare che una forte incidenza si ha nella prima fascia di spesa mensile di affitto (0/300 €), ed un forte calo per le altre due (300/500 € e oltre 500 €). Un'ulteriore osservazione la possiamo fare in merito alla categoria da essi preferita. Si ha infatti il picco massimo per un appartamento da condividere con altri amici, ed a seguirsi un appartamento in cui vivere da soli e per ultima una residenza collettiva con servizi comuni.

14 | Quale sarebbe la preferenza per questo tuo domicilio ideale?

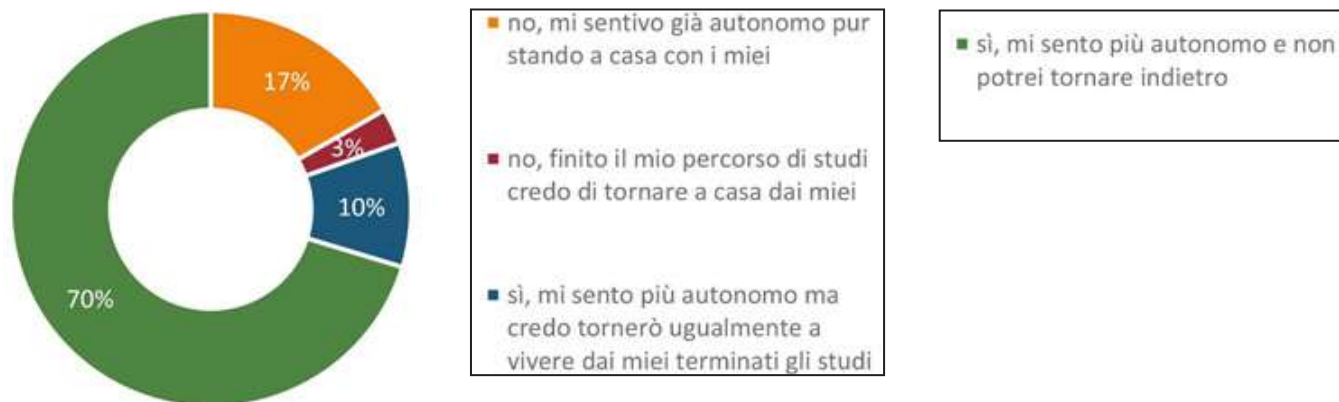


Tra le varie esigenze degli studenti ce n' è una molto importante per loro, da non dover sottovalutare, come la localizzazione della sede in cui essi hanno domicilio. Ci siamo informati sulle loro preferenze in merito chiedendogli quale fosse la localizzazione del loro domicilio ideale, ricevendo risposte interessanti. In molti, precisamente il 40% hanno risposto che preferirebbero abitare nel centro della città (entro le cerchie murarie), altrettanti 40% invece sono più interessati alla vicinanza di tale residenza alla loro sede universitaria. Il 19% degli studenti è interessato maggiormente alla periferia/semi periferia di Firenze ed infine una piccolissima parte, 1% preferirebbe spostarsi nelle zone limitrofe alla città.

76

77

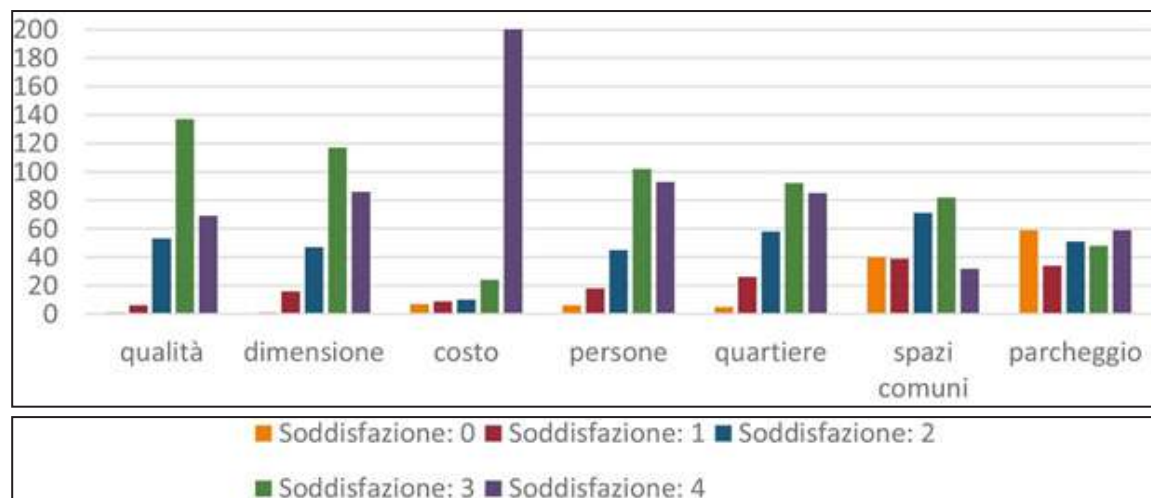
15 | Grazie a questa esperienza abitativa senti di aver maturato una maggiore autonomia?



Oltre ad interessarci alla situazione attuale degli studenti e alle loro preferenze sulla localizzazione del loro domicilio o al costo mensile della loro permanenza, è altrettanto importante comprendere meglio quali possano esser stati gli esiti di tale esperienza.

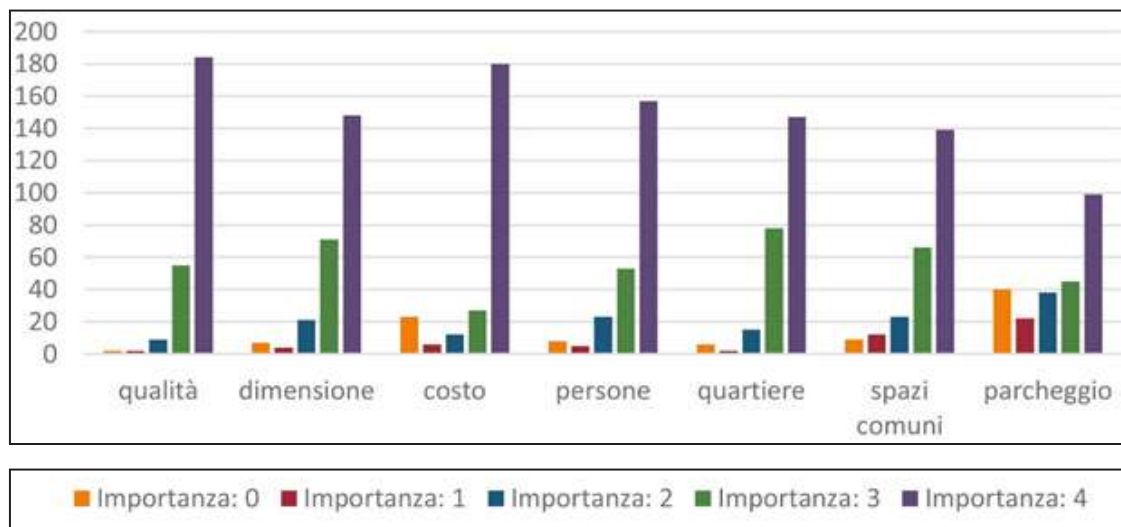
Nella domanda numero 15, infatti, abbiamo chiesto agli studenti di riferirci se hanno maturato maggiore autonomia e come questo cambiamento abbia, in qualche modo, modificato le loro prospettive future. L'80% (70% + 10%) ha trovato un riscontro positivo in quest'esperienza abitativa, e la maggior parte di essi, il 70% non sente l'esigenza di tornare indietro da questa scelta di maggior autonomia ed indipendenza; contrariamente a quel 10% che invece preferirebbe tornare a vivere nel proprio nucleo familiare d'origine. Il 20% (17% + 3%) invece non ha maturato un maggior grado di autonomia durante il proprio percorso formativo, molti (17%) sostengono di non aver incrementato quest'indipendenza poiché preesistente a tale esperienza.

16 | Livello di soddisfazione rispetto ad alcuni elementi dell'attuale residenza (da 0 a 4)



In quest'ultima parte del sondaggio si siamo interessati maggiormente di dare un quadro generico in merito al grado di soddisfazione degli studenti su alcune categorie quali: qualità, dimensione, costo, persone, quartiere, spazi comuni, parcheggio; dando una valutazione da 0 a 4. Le situazioni sono varie, anche perché il suddetto questionario è stato indirizzato a tutte le residenze universitarie della città di Firenze, in cui si presentano situazioni abitative e di contesto ben differenti.

17 | Caratteristiche importanti dell'alloggio a cui aspirare (da 0 a 4)



A differenza della situazione precedente in quest'ultima domanda è stato chiesto di esprimere una valutazione, da 0 a 4, alle medesime caratteristiche riferendosi però all'alloggio a cui aspirare. Attraverso il seguente diagramma possiamo comprendere che gli ambiti analizzati sono tutti molto importanti.

Trasformazione dei nuclei familiari

L'utenza giovanile non comprende soltanto la classe studentesca, bensì anche tutte quelle tipologie al di fuori da essa, e infatti l'analisi e lo studio si è sviluppato considerando anche le seguenti classi di utenza:

- 1 | **coppie/nuclei monogenitoriali** con o senza figli;
- 2 | **famiglie monogenitoriali**, aventi situazioni di separazione/divorzio o madri sole con figli;
- 3 | persone con **precarità economica** e difficoltà ad accedere al credito.

Negli ultimi 30 anni si è assistito a grandi trasformazioni all'interno della famiglia. Sono avvenuti cambiamenti nelle modalità di formazione e scioglimento della coppia, nella consistenza delle strutture familiari, nella riorganizzazione e conciliazione dei tempi di vita. Questi fattori possono essere racchiusi in un processo che è stato definito di semplificazione strutturale o nuclearizzazione e che vede un aumento dei nuclei familiari ed una diminuzione del numero dei propri componenti. La famiglia cambia dunque forma: aumentano le famiglie coniugate, quelle ricostituite, e diminuiscono le estese.

Ad oggi, riferendosi alla rielaborazione dei dati **Istat** da parte della Regione Toscana, in merito allo stato e alla struttura delle famiglie, per la prima volta le coppie con figli non sono la tipologia dominante. Queste sono solo al **31%**, mentre aumentano fortemente le famiglie unipersonali, pari a 1/3 del totale di cui il **47%** costituito da anziani soli, e quelle monogenitoriali arrivate ad oltre 150.000, dunque 1 famiglia su 10 di cui l'**82%** con figli.

Nucleo Monogenitoriale

Per nuclei monogenitoriali ci si riferisce a tutte quelle famiglie a geometria variabile, come le famiglie dei divorziati, dei vedovi, dei separati da matrimoni o da coppie di fatto. Un cambiamento così significativo nella struttura familiare comporta non poche difficoltà, in cui quelle economiche che ricadono su quelle abitative non sono trascurabili. In caso di divorzio ad esempio, due case equivalgono al doppio delle spese, e la presenza di figli necessita di spazi e servizi idonei.

In territorio nazionale, già da alcuni anni, si è evidenziato un notevole sviluppo di **associazioni** di genitori single con l'obiettivo di fare rete e darsi un supporto per sopperire alle difficoltà del cambiamento di vita. Alcune di queste sono riuscite ad occuparsi anche della questione abitativa.

GenGle | GenitorisinGle

GenGle, è un'associazione dedicata ai "Gen-itori sin-Gle" per dare la possibilità, sia ai genitori che ai rispettivi figli, di ricevere un aiuto nel reinserimento sociale, sia da un punto di vista organizzativo che economico.

Ad oggi essere un Genitore Single è una circostanza non soltanto comune, ma persino molto diffusa. Nella maggior parte dei casi un Genitore Single si trova in tale situazione a seguito di separazione o divorzio.

Nonostante la diffusione sociale di tale nuovo modello familiare, il Genitore Single è spesso escluso o emarginato ed ha maggiori difficoltà a conservare i propri rapporti sociali e/o ad instaurarne dei nuovi. Ciò si ripercuote inevitabilmente sul benessere dei figli, i quali avvertono il disagio di questa situazione. Lo scopo che si propone l'associazione è quello di creare una rete di amicizie per condividere il proprio tempo libero in compagnia dei propri figli, senza sentirsi isolati o svantaggiati dalla propria situazione.

GenGle è stato fondato da settembre **2015** ed è attivo in tutta **Italia**, ed il maggiore numero di iscritti è presente nelle città di Firenze, Roma, Milano, Torino, Bari, Genova, Napoli, Verona. Dal **2017** è presente anche all'estero in tutte le capitali **Europee** per dare supporto ai GenGle italiani all'estero.

In **Italia** gli iscritti sono quasi **30.000** fra genitori e figli, con un tasso di crescita delle iscrizioni che si aggira fra i 400 e i 600 utenti mese, avendone soltanto a **Firenze 4.000**. Il target di *GenGle* è molto ampio: genitori single molto giovani con figli molto piccoli ma anche nonni con figli grandi che si sono separati dopo tanti anni di matrimonio. Il maggior numero degli iscritti però si colloca nella fascia di età 34-51 con figli che vanno dai 5 ai 14 anni.

Dal 25 febbraio 2016 *GenGle* ha deciso di aprire la Onlus *GenGle* per sviluppare progetti sociali che possano realmente aiutare i genitori single.

All'interno dell'associazione è presente anche una rete di professionisti, accuratamente selezionati, per fornire consulenza e/o assistenza qualificata agli associati.

La direttrice Pasotto, specifica che da entrambe le parti sono presenti difficoltà non soltanto economiche, ma che in particolar modo i padri hanno alcuni problemi specifici. In primo luogo la casa, poiché solitamente è la parte maschile a doverla lasciare, trovandosi costretti a tornare dai genitori o a pagare un nuovo affitto, magari mentre hanno ancora il vecchio mutuo; ed in molti casi non hanno la possibilità neanche di accedere ad alloggi popolari poiché hanno un reddito che supera la fascia prevista per l'assegnazione.

Da qui nasce l'interesse, da parte di *Gengle*, di avviare un nuovo progetto, che si è rivelato stimolante sotto molti punti di vista e difficoltoso per altrettanti: la *Casa dei Babbi*. Si tratta di un immobile in Piazza Santo Spirito al civico 24, inaugurata il 20 maggio 2017 alla presenza del Sindaco di Firenze Dario Nardella, dell'assessore al Welfare Sara Funaro, della direttrice dell'associazione *Gengle* Giuditta Pasotto e dei cittadini del quartiere.

La struttura è la prima di questo tipo in città ad ospitare soli i padri ed è dotata di cucina, ludoteca, libreria e salotto comuni, dove sarà possibile anche organizzare iniziative con gli amici. L'immobile di proprietà del Comune (ma gestita da GenGle) torna quindi in dotazione alla città, come riporta una nota del Comune di Firenze, dopo che nell'ottobre 2014 era stato sgomberato da un'occupazione che nel corso degli anni è diventata abusiva. La Casa dei Babbi è destinata a raddoppiarsi, una volta finiti i lavori di ristrutturazione degli altri cinque appartamenti infatti, i posti disponibili aumenteranno a dieci.

Per quanto riguarda le norme da dover seguire all'interno del progetto, sono tre i punti caratterizzanti: **canone**, **tempistica** e **percorso formativo**. Il canone è simbolico, si tratta di 50 € mensili d'affitto, 50 € per le spese ed altri 50 di 'risparmio forzoso', che Gengle restituisce all'uscita della struttura, nella quale si può sostare fino a 12 mesi, periodo rinnovabile fino a 18 mesi.

Durante tale periodo i padri sono chiamati, a seguire un percorso formativo con gli psicologi messi a disposizione dalla struttura, attraverso cui poter riprendere in mano la propria vita non soltanto da un punto di vista economico-finanziario, ma principalmente organizzativo e di crescita interiore.

Sono emerse durante l'intervista numerose criticità all'interno del progetto, come la convivenza forzata di cinque persone adulte; aventi situazioni familiari, problematiche, necessità ed esigenze diverse.

Importante ricordare che sono ammessi alla struttura padri autosufficienti, divorziati, separati o in corso di separazione o che abbiano interrotto la convivenza.

Sono, invece esclusi coloro che sono stati privati, anche temporaneamente, della potestà genitoriale o il cui diritto di visita ai figli è stato escluso dal giudice.

Tra i requisiti i padri devono inoltre avere almeno un figlio minorente residente nel Comune di Firenze, e deve essere in regola con il pagamento degli eventuali contributi da versare alla moglie/ex moglie/ex convivente o ai figli, fatto salvo il caso che il soggetto sia privo di reddito o abbia un reddito comunque acquisito inferiore al reddito minimo Inps e non essere in situazione di separazione nella quale il giudice abbia disposto gli incontri protetti.

A tal proposito infatti, una volta stesa la graduatoria, i candidati sono chiamati a fornire all'associazione tutta la documentazione legale del caso specifico.

Oltre a Gengle ci sono molte realtà simili sia a livello nazionale, sia regionale quali ad esempio l'*Associazione Padri separati*, presieduta da Tiziana Franchi, che ha la sua sede centrale a Bologna.

Dopo aver affrontato il tema dell'emergenza abitativa, non soltanto confrontando la realtà nazionale con quella europea, ma soffermandosi più nel dettaglio su quelle che sono le realtà fiorentine e le associazioni che intervengono in merito; si rivela necessario aprire un nuovo capitolo in cui affrontare il tema più da vicino, a livello architettonico.

***Housing sociale* | ancora in cerca di una definizione?**

In Europa, i modelli d'intervento di iniziative di *housing sociale* e il modello sociale entro cui definire il ruolo dello Stato sono profondamente mutati a seguito delle politiche neo-liberali degli ultimi decenni; in questo periodo le politiche per il sociale hanno subito un decentramento e una devoluzione, nel senso che il mercato ha assunto un ruolo crescente nella produzione, nel finanziamento e nella distribuzione del patrimonio costruito. I privati sono stati coinvolti sempre più nelle politiche sociali della casa e gli investimenti pubblici nel *social housing* hanno visto un declino con un passaggio dalle tradizionali misure di sostegno all'offerta (*supply-side assistance*) ai sussidi alla domanda (*demand-side subsidies*) (Tosi, 2016).

In questo senso si avverte che gli elementi di discontinuità più evidenti che hanno portato al declino dell'edilizia sociale siano insiti proprio nel passaggio dal sostegno alla costruzione al sostegno alla domanda, accompagnate inoltre alle nuove forme di offerta Sociale provenienti da operatori privati.

Alla diminuzione del patrimonio di *social housing* (pubblico), la tematica dell'accesso alla casa è diventata quindi sempre più centrale nel dibattito politico. In particolare, la vendita del patrimonio di edilizia pubblica e le nuove misure di sostegno all'Housing a costo moderato, ha contribuito un rafforzamento dell'aumento delle case di proprietà.

Come si evince dall'esame dell'evoluzione delle politiche abitative in Italia, la forte riduzione delle risorse pubbliche che è andata incrementandosi a partire dagli anni Novanta, è stato un elemento determinante per la paralisi dell'offerta di alloggi di tipo Sociale.

In particolare, in Italia, uno dei fattori di disuguaglianza è stato dato dal trasferimento delle competenze attuative alle Regioni. Questo fatto ha generato diversità di trattamento nelle diverse aree del Paese dal punto di vista delle prestazioni sociali, della ricaduta sulle fasce deboli in termini di disagio ed esclusione abitativa oltre che gestionale del patrimonio esistente.

Si riscontrano dunque una serie di azioni non organiche sul territorio volte a rispondere alle esigenze abitative di quelle fasce di popolazione che non possono affacciarsi al mercato immobiliare in termini di costi e garanzie. Le risposte però sono ancora poche, sporadiche e poco strutturate.

In seguito alla crescente crisi economica, il disagio abitativo è diventato una reale emergenza, alla quale varie esperienze di *housing sociale* in Italia hanno cercato di dare risposta attraverso il decollo operativo del FIA in termini di impegni di investimento, individuazione dei progetti e, in parte, realizzazione degli stessi.

Bisogna ricordare però che l'*housing sociale* in Italia differisce dall'edilizia residenziale pubblica per due ragioni: la prima perché si rivolge ad uno specifico target di destinatari che hanno specifiche condizioni di reddito (fascia grigia); la seconda perché utilizza un meccanismo di calcolo dei canoni sempre inferiori a quelli di mercato ma più alti di quelli dell'edilizia residenziale pubblica, volti alla sostenibilità economica delle iniziative di *housing sociale* proposte.

Criticità maggiori vengono individuate nei seguenti punti:

- 1 | necessità di creare un raccordo maggiormente efficace tra Stato, Regioni ed Enti locali per dare risposte più tempestive;
- 2 | necessità di individuare budget di sovvenzioni in linea con quelle riservate al settore nei principali Paesi europei;
- 3 | valorizzare progetti di ristrutturazione e valorizzazione del patrimonio esistente rispetto alle nuove costruzioni;
- 4 | porre maggiore attenzione verso il mercato degli affitti, unico modo per ridare liquidità al mercato immobiliare.

Quest'ultima problematica può essere risolta solo affidandosi a sovvenzioni da parte delle Amministrazioni centrali e locali.

Una prima risposta in questo senso è venuta dalle misure varate dal Governo con la Legge n. 47/2014 e sue successive modifiche, finalizzate a sostenere gli affitti a canone concordato, favorendo il recupero e la razionalizzazione degli alloggi pubblici esistenti e sostenere l'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale.

L'esperienza dei fondi immobiliari può divenire uno strumento per individuare delle *Best Practices* sul territorio sia per quanto riguarda il processo (quali migliori strutture finanziarie) sia per quanto riguarda il prodotto (quali le migliori soluzioni edilizie dal punto di vista ambientale, energetico e sociale).

Inoltre, una soluzione valida potrebbe essere trovata ridiscutendo il ruolo dell'edilizia residenziale pubblica in Italia. Il suo patrimonio è tra i più grandi d'Europa e le sue potenzialità attuative enormi, ma sono rimaste totalmente inespresse negli ultimi 30 anni.

In molti casi l'ERP sembra aver dimenticato la propria capacità di generare quartieri e insediamenti vivibili, sia a causa della fine dei finanziamenti statali, sia per problemi interni di gestione (abusivismo degli inquilini, degrado edilizio, corruzione interna, etc).

86

87

L'obiettivo della *qualità del vivere* deve tornare ad essere uno dei requisiti e delle priorità operative dell'ERP in modo che essa possa recuperare la credibilità e il proprio ruolo storico pubblico nelle realtà italiane ed operare interventi che possano essere più economicamente invitanti rispetto a quelli attualmente in atto.

***Housing sociale* | generatore di qualità urbana?**

Dagli esempi nazionali e internazionali che sono stati individuati nello sviluppo di questo lavoro, emerge che una caratteristica comune di molti interventi di *housing sociale* è la capacità di sviluppare elementi di qualità urbana che vadano al di là del semplice taglio dell'alloggio.

Le attuali condizioni di vita all'interno di molti centri urbani e non, ha portato a molte restrizioni dovute principalmente alla necessità di sicurezza, di definizione della proprietà privata in cui non ci sia commistione tra l'area pubblica e quella più strettamente privata.

Ad esempio, alcuni dei progetti esaminati sono riusciti a superare il concetto di *Gated Communities*, vale a dire insediamenti del tutto privi di permeabilità verso l'esterno, generando spazi semi pubblici, in cui si possa liberamente circolare a piedi o in bicicletta, anche se non residenti. In realtà non basta solo questo perché si è visto che in quartieri periferici questo può creare comunque fenomeni difficili da gestire. La miglior riuscita di un progetto di *housing sociale* vive nella possibilità di creare luoghi attraversabili, dove si svolgono attività di vita urbana quotidiana, in modo che le persone si possano incontrare anche per caso e generare un controllo naturale dello spazio (Guidarini, 2017).

La buona riuscita è principalmente legata al fatto di generare la facilitazione della vita del quotidiano, sia esso individuale che collettivo. E questo può avvenire attraverso la creazione di servizi locali e urbani, di servizi integrativi all'abitare (per esempio, verde comune, lavanderia in comune, living room, cucina comune, etc) e, non ultime, di funzioni compatibili con la residenza (attività commerciali, culturali, di interesse pubblico, etc). Durante le varie fasi di una progettazione, è necessario tener conto e dare molta importanza non soltanto agli ambienti interni di un'abitazione, bensì anche a tutto quel sistema interconnesso che caratterizza gli spazi aperti. Essi infatti non fungono soltanto da zona filtro per dividere ed identificare l'interno con l'esterno di un progetto architettonico, ma caratterizzano ed assicurano una determinata relazione tra i vari utenti in oggetto, comprendendo quindi sia gli alloggiati all'interno degli ambienti domestici che gli abitanti dello spazio circostante.

Il sistema degli spazi aperti deve includere e garantire, una serie di caratteristiche, di seguito riportata:

- adeguato disegno degli spazi, delineando con chiarezza le gerarchie, le relazioni, i margini, la permeabilità, così da permettere una continuità paesaggistica;
- adeguata articolazione degli stessi, pubblici e semipubblici, con una chiara suddivisione degli spazi accessibili a tutti;
- continuità fisica tra gli spazi pubblici e semipubblici e la massima permeabilità all'uso da parte dei cittadini, così da consentire anche agli utenti più fragili e deboli, quali ad esempio bambini, anziani e soggetti diversamente abili, di muoversi in totale libertà e sicurezza;
- presenza di luoghi di incontro, sosta, di società libera o semilibera, con una corretta mediazione tra spazi interni ed esterni, e tra la dimensione collettiva e quella privata.

Da un punto di vista prettamente architettonico e funzionale, il sistema degli spazi aperti è caratterizzato da una suddivisione per tipologia, dove la diversità e la varietà di tali spazi costituisce una notevole fonte di ricchezza dell'abitare. I domini in questione possono essere i seguenti:

- Spazio pubblico;
- Spazio semipubblico;
- Spazio semiprivato;
- Spazio privato;
- Spazi di socialità non istituzionalizzati.

Spazio pubblico

Si tratta dell'insieme di luoghi accessibili a tutti, nella fattispecie è possibile includere in tale classificazione tutti quei sistemi urbani che caratterizzano la viabilità, pedonale e non, come strade, marciapiedi e piste ciclopedonali; ma non solo, anche tutti quegli spazi verdi dotati di vegetazione ad alto fusto e non, fronti degli immobili che delimitano lo spazio pubblico stesso, fino ad includervi i vuoti urbani. Dello spazio pubblico, si precisa, fanno parte anche gli spazi interni, aperti al pubblico.

Spazio semipubblico

Si tratta di uno spazio non aperto direttamente, ma comunque accessibile a tutti grazie all'inserimento di zone di filtro. Tuttavia, l'identificazione dello spazio semipubblico non presenta necessariamente il bisogno della presenza di barriere fisiche, ma può definirsi anche con l'articolazione volumetrica dell'organismo edilizio.

Tale intermediazione si arricchisce di una successione continuamente variata di luoghi che armonizza il rapporto esistente tra casa e città.

Spazio privato

Si tratta di quegli spazi di stretta pertinenza dei singoli alloggi e dei suoi abitanti, corrispondendo così ai giardini e logge/terrazze privati accessibili peraltro dall'appartamento stesso. Le pertinenze private all'aperto articolano lo spazio esterno arricchendolo, insieme agli altri domini di fruibilità: dal pubblico al semipubblico al semiprivato.

La forma attribuita agli spazi privati pertinenziali contribuisce al disegno generale e al carattere degli spazi vuoti interni agli insediamenti. Anche all'esterno, rispetto allo spazio pubblico della strada, la regolarità e l'ordine degli spazi privati pertinenziali o condominiali migliora il decoro urbano e la qualità dello spazio pubblico. Generalmente si collocano in prossimità dell'edificio residenziale proprio per la relazione diretta

che stabiliscono con gli alloggi, presentano sempre dei chiari elementi di separazione rispetto agli spazi pubblici e semi-pubblici che costituiscono delle vere e proprie barriere fisiche il cui disegno e la cui relazione col sistema più generale degli spazi aperti necessita di essere indagato attraverso il progetto.

Occorre evitare l'introspezione nei giardini privati e soprattutto dentro gli alloggi. Tuttavia un certo grado di trasparenza e continuità visiva rispetto agli spazi di dominio diverso (semipubblico e semiprivato), evita l'idea di segregazione e crea spazi più unitari.

Spazi di socialità non istituzionalizzati

Sono quegli spazi non programmati e che vengono liberamente interpretati, si tratta spesso dei luoghi maggiormente apprezzati dagli abitanti.

La variazione di domini spaziali e soprattutto la presenza di spazi intermedi genera la ricchezza e la qualità di un insediamento, suscitando nei vari individui e gruppi, processi di appropriazione spaziali e identificazione con i luoghi.

Potenzialità e limiti dell'*Housing sociale*

Oltre ad un esame dei fattori di positività e criticità, relativi alla progettazione e completamento degli interventi di *housing sociale*, un'attenzione particolare va posta anche nella costruzione del processo come nella sua successiva realizzazione e gestione.

Volendo ipotizzare un possibile sviluppo qualitativo dell'*Housing Sociale*, vi sono alcuni temi rilevanti che possono essere discussi tra stakeholders, professionisti ed operatori, pubblici e privati, al fine di delineare interventi efficaci ed efficienti.

Di seguito elenchiamo alcuni possibili elementi di confronto, in parte già sottolineati in un intervento ad una sessione di lavoro di URBANPROMO del 2016 a Torino, proprio sulle potenzialità inespresse dell'*housing sociale*; sono temi che possono essere ritenuti rilevanti per il successo o meno di un'iniziativa di *Housing Sociale* e da cui scaturiscono varie riflessioni e interrogativi:

1. Dal punto di vista della gestione: si evidenzia che il gestore Sociale in più del 70% dei casi, non si assume rischio di impresa.

2. Dal punto di vista dei canoni: i canoni convenzionati sono molto inferiori ai valori di mercato ma è difficile (vista la disomogeneità dei singoli interventi) quantificare le quote relative.
3. Per quanto riguarda le tempistiche: il processo di selezione, avvio e completamento degli interventi appare sempre lungo e farraginoso. Di media, i tempi sono il doppio di quelli previsti per l'edilizia privata.
4. La dimensione degli interventi appare estremamente variabile (da 20 alloggi a più di 300). Questo dato che pare disomogeneo, fa vedere una grande capacità di intervento alle diverse scale.
5. Il mondo dell'*housing sociale* e quello dell'ERP appaiono per molti versi due mondi separati anche se alcune esperienze, ancora poche, di collaborazione-sinergia ci sono state. Servirebbe forse una revisione delle normative in merito al fine di potenziare forme di partenariato tra pubblico e privato?
6. Attenzione alla sostenibilità economica ed all'innovazione tecnologica della casa: in particolare dei canoni e delle bollette. Come potrebbe essere possibile abbassare l'importo complessivo? Potrebbe essere la *Smart House* utile per rendere più sociali e più economiche le case dei progetti di *housing sociale*?

Bibliografia

Agenzia delle entrate, *Statistiche catastali 2012, Dati sullo stock immobiliare* (29 Ottobre 2013);

ANCE, *Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni* (Dicembre 2013);

Bianchetti C., *Il Novecento è davvero finito. Considerazioni sull'urbanistica*, Donzelli Ed., Roma 2011;

Bricocoli, M., *Un tetto sulla testa di Milano: dibattito, politiche, fatti, in Imprese e Città*, Rivista della Camera di Commercio di Milano n. 2-2013;

Caritas Italiana; *Povertà, disagio, esclusione sociale in ambito parrocchiale; strumenti di lettura e rilevazione. Indicazioni su possibili itinerari, metodologie, strumenti di ascolto e osservazione per il coinvolgimento comunitario e territoriale*, Report n. 1; Caritas Italiana, 2014. Sussidio presente sul sito: www.caritasitaliana.it;

Cassa Depositi e Prestiti, *Social Housing. Il mercato immobiliare in Italia: focus sull'edilizia sociale. Report monografico 03*, 2014;

Cassa Depositi e Prestiti, *Housing Sociale. Stato attuale in Italia e nei principali paesi europei*, CDP, investimenti s.g.r., Torino, Ottobre 2017;

Censis, Nomisma; *I giovani e la casa. La generazione dei Millennials di fronte alla questione abitativa*, Ottobre 2016;

Cimpanelli G., *Studente cerca casa e la trova (grazie al web)*, Corriere della Sera, sezione L'Economia, 26 Febbraio 2018;

Conferenza delle Regioni, *Una nuova fiscalità per la sostenibilità dell'edilizia residenziale pubblica* (13 giugno 2013);

Czischke D., Pittini A., (CECODHAS) *Housing in Europe 2007 - Review of Social Co-operative and Public Housing in the 27 EU Member States*,CECODHAS, Bruxelles 2007;

Esposito V., Bencini L., Berni S., Cavalcabò C., Poggese P., Romagnoli A., D Sveldezza D., Di Marco L., Carpi Lapi F., *Bilancio Sociale 2016 - Casa S.p.a. Firenze*, Ed. Edi Toscana s.r.l., Firenze, Ottobre 2017;

Ferri G.,Pacucci L., *Realizzare Housing Sociale, Promemoria per chi progetta*, Bruno Mondadori – Pearson Italia ed., Milano 2015;

Fondazione Giovanni Michelucci, *Progettare per l'esclusione abitativa in Immigrazione e abitare precario in Toscana*, Regione Toscana Ed., Firenze 2007;

Fondazione Giovanni Michelucci, *Case e non-case. Povertà abitative in Toscana*, SEID Ed., Firenze 2014;

Fondazione Giovanni Michelucci, *Nuovi percorsi di accesso all'abitazione per fasce sociali deboli di popolazione*, Rapporto Ottobre 2000, Comune di Firenze;

Fondazione Giovanni Michelucci, *Un percorso plurale per l'emergenza abitativa - una rete di strutture per l'alloggio temporaneo di persone e famiglie in disagio*, Rapporto Luglio 2007, Comune di Firenze;

Fondazione Giovanni Michelucci, *Cerco casa - Uno sguardo ravvicinato sulla condizione e le aspettative abitative di giovani e immigrati nei comuni di Pistoia, Quarrata e Monsummano Terme*, Rapporto Giugno 2011, Cooper Casa Pistoia;

Fondazione Housing Sociale, Programma Housing della Compagnia di San Paolo promosso da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti s.r.l., *Strumenti per l'Housing Sociale*, Rapporto, Dicembre 2015;

Francalanci A., Baldi S., Caterino L., Sambo P., *Abitare in Toscana, Anno 2015. Quarto rapporto sulla condizione abitativa*, Regione Toscana ed., 2015;

Guidarini S., *Precisazioni sull'Housing sociale in Italia*, Maggioli Ed, Santarcangelo di Romagna 2017;

Iacomoni A., Santi V., *Modelli inediti di abitazione, strumenti e tipologie innovative e sostenibili per figure e situazione sociali impreviste nell'offerta abitativa*, Rapporto di ricerca Fondazione Giovanni Michelucci, 2007;

Innocenti R., Dugheri G., Alaimo C., Bacci E., Balzamo P., Crescioli F., Scatena T., Sifone M., Pini L., *L'area metropolitana di Firenze. Statistiche territoriali, demografiche, economiche*, Ufficio Comunale di Statistica di Firenze, Comune di Firenze;

94
95

ISTAT, *Statistiche sulle abitazioni occupate e non occupate* (2012);

Maggioni A., *Housing Sociale o l'abitare "normale"* in *Housing Sociale per impresa a città*, CCL Rivista del Consorzio Cooperative Lavoratori, Marzo 2014;

Ministero dell'interno, *Gli sfratti in Italia; andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo* – aggiornamento 2012 (2013);

Molteni G., *Civiltà cooperativa*, Società Edificatrice Niguarda, Raccolto Ed., Milano 2010;

Nanni W., De Lauso F., *False Partenze, Rapporto 2014 sulla povertà e l'esclusione sociale in Italia*, Caritas Italiana, Aprile 2014;

Nanni W., De Lauso F., *Futuro Anteriore, Rapporto 2017 su povertà giovanili ed esclusione sociale in Italia*, Caritas Italiana, Ed. Palumbi, Roma, Novembre 2017;

Palvarini P., Il concetto di povertà abitativa: rassegna di tre definizioni, paper teorico, 2006;

Rabaiotti, G., *La ripresa della questione abitativa. Il senso di una domanda*, in "Territorio", n. 29-30, 2004;

Rogel L., Gambarana C., Corubolo M., Omegna E., Colombo L., Spertini M., *Abitare collaborativo in Italia, stato dell'arte. Risultati della mappatura a livello nazionale*, Housing Lab, Milano, Giugno 2017;

Scalvini F., Urbani S., *Il ruolo delle Fondazioni di origine bancaria in Ferri G., Il progetto sostenibile - Fondazione Housing Sociale, Dossier n. 25, Ricerche tecnologiche per l'ambiente costruito*. Edicom, Ed., Giugno 2010;

Tosi, A., *Povertà e domanda sociale di casa: la nuova questione abitativa e le categorie delle politiche*, in "La rivista delle Politiche Sociali", n. 3-2006;

Tosi, A., *Le case dei poveri. E' ancora possibile pensare un welfare abitativo?*, Mimesis Ed., 2016;

Unioncamera, *Il partenariato pubblico privato e l'edilizia sostenibile in Italia nel 2013* (Febbraio 2014).

Sitografia

- <http://www.cdpisgr.it/social-housing/FIA/caratteristiche-fondo/index.html>
- <http://www.camera.it/temiap/temi17/Am0050.pdf>
- <https://ugeo.urbistat.com/AdminStat/it/it/demografia/famiglie/firenze/48017/4>
- <https://www.gengle.it/>
- <http://www.055firenze.it/art/151828/Firenze-inaugurata-piazza-Santo-Spirito-Casa-babbi-padri-separati>
- <http://www.abitaresolidaleauser.it/>
- <http://auser.toscana.it/firenze/Home.aspx>
- <https://culturability.org/notizie/online-il-magazine-di-remixing-cities-n-2/>
- <http://ricerca.repubblica.it/repubblica/archivio/repubblica/2017/01/25/sesto-il-polo-scientifico-si-allarga-apre-la-residenza-val-di-roseFirenze04.html>
- <https://www.dsu.toscana.it/servizi/residenze/>
- <http://www.colpolfirenze.org/>
- <http://www.nove.firenze.it/tag/erp>
- <http://www.nove.firenze.it/tag/edilizia-residenziale-pubblica>
- <https://www.fondazionecrfirenze.it/iniziative/progetto-edilizia-residenziale-pubblica-erp/>
- <http://www.nove.firenze.it/abitare-in-toscana-poche-case-disponibili-ma-interi-stabili-vuoti.htm>
- <http://www.nove.firenze.it/b306061643-case-popolari-nuove-normative-per-la-vendita-entro-l-estate.htm>
- <http://www.nove.firenze.it/casone-delle-piagge-80-appartamenti-ad-affitto-convenzionato.htm>
- <https://www.google.com/maps/d/u/0/>
- <http://www.unioneinquilini.it/index.php>
- <https://www.caritasfirenze.it/>
- <http://www.regione.toscana.it/-/la-rete-dei-centri-di-ascolto-della-provincia-di-firenze>
- http://q2.comune.fi.it/servizi_sociali_pubblica_utilita/rete_solidarieta.html
- <http://www.auserfirenze.com/>
- <https://www.daf.unifi.it/>
- <http://www.investiresgr.it/it/fondo/scheda/30>
- http://www.ilsole24ore.com/art/casa/2017-04-27/cdp-finanzia--275--progetti-social-housing-ma-l-italia-e-ancora-ritardo-134119.shtml?uuid=AEupPdBB&refresh_ce=1
- <http://www.housingeurope.eu/>
- <http://www.ilmondounito.com/CECODHAS.pdf>



