



**SOCIAL HOUSING: UNA RISPOSTA  
ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE  
NUOVE FASCE SOCIALI A RISCHIO**

# Definizione di Housing Sociale

A decorative red L-shaped line is positioned on the right side of the slide, starting from the top right corner and extending downwards and then horizontally to the left, framing the title area.

# Definizione di Housing Sociale

## Introduzione: Panorama socio-culturale

- Trasformazione delle città italiane negli ultimi 50 anni.
- In Italia, massicce migrazioni di persone in cerca di condizioni di vita migliori.
- Città moderne caratterizzate da multi-etnicità, multiculturalismo, pluralismi religiosi ed economici.
- Aumento degli anziani e dei separati o single.
- Immigrati protagonisti di una nuova domanda abitativa.



# Definizione di Housing Sociale

## Definizioni di Social Housing

Non esiste una definizione universalmente accettata di Social Housing ed il suo significato, in Europa, varia di paese in paese. Il CECHODAS, (Comitato Europeo per il social housing) lo definisce come:

“L’insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà a trovare un alloggio alle condizioni di mercato, perché incapaci di ottenere credito o perché colpite da problematiche particolari”



# Definizione di Housing Sociale

## **CECHODAS: Comitato Europeo per il Social Housing**

Il Cecodhas, è la federazione europea dell'alloggio sociale che riunisce 46 federazioni con 21 milioni di alloggi assegnati

### **Obiettivi principali**

- Promuovere approcci integrati per lo sviluppo urbano sostenibile, sostenendo che l'attività di fornire abitazioni sociali è alla base della coesione nelle città europee
- Tutelare i diritti fondamentali e battersi per servizi sociali di qualità accessibili a tutti
- Rafforzare il modello sociale europeo



# Lo sviluppo in Europa dal dopoguerra ad oggi

A thick red line starts horizontally from the left edge of the slide, extends to the right, then turns 90 degrees downward and continues to the right edge of the slide, forming an L-shape that frames the top-left corner of the content area.

# Lo sviluppo in Europa dal dopoguerra ad oggi

## Le politiche del Social Housing in Europa

### Paesi Bassi, Svezia, Regno Unito:

Notevole intervento statale. Vi si registra il più vasto settore di alloggi a canone sociale dell'UE.

I governi spendono oltre il 3% del PIL per il social housing.

### Austria, Danimarca, Francia e Germania:

La spesa pubblica per la politica relativa all'edilizia abitativa è compresa tra 1-2% del PIL.

# Lo sviluppo in Europa dal dopoguerra ad oggi

## Le politiche del Social Housing in Europa

### Irlanda, Italia, Belgio, Finlandia e Lussemburgo:

Gruppo disparato, presentano tutti un vasto settore di alloggi occupati dagli stessi proprietari, e un settore di alloggi a canone sociale ridotto. La spesa governativa, generalmente non supera l'1% del PIL.

### Portogallo, Spagna e Grecia:

Il settore degli alloggi occupati dagli stessi proprietari è particolarmente vasto, mentre il numero di alloggi a canone sociale è minimo e la spesa pubblica è inferiore all'1% del PIL.

# Lo sviluppo in Europa dal dopoguerra ad oggi

**Lo sviluppo del social housing europeo a partire dal secondo dopoguerra:**

- **1945-1960: “Fase della ripresa”**  
Fase finalizzata a riparare i danni causati dalla guerra.
- **1960-1980: “Fase della crescita”**  
Maggior attenzione verso la qualità edilizia e il rinnovamento urbano.
- **1980-2000: “Nuove realtà per edilizia”**  
Gli stati riducono gli interventi economici e il settore residenziale diventa più orientato al mercato.



# La politica residenziale sociale in Italia

A decorative red L-shaped line is positioned on the right side of the slide, starting from the top right corner and extending downwards and then horizontally to the left, framing the title area.

# La politica residenziale sociale in Italia

## Edilizia pubblica residenziale e social housing

**1903 L. Luttazzi:** nasce istituto per le case popolari

**1919 TU sull'edilizia economico-popolare:**

introduce il metodo del finanziamento diretto

**1949 INA Casa:** incremento dell'occupazione

operaia con la costruzione di case per lavoratori

**1962-63 Legge 167 e Piano Gescal 1972 Legge**

**865:** riordino generale delle competenze edilizie in

favore delle regioni

**1992 Legge 179:** riqualificazione urbana attraverso

Programmi Integrati di Intervento



# La politica residenziale sociale in Italia

## Cosa intendiamo oggi per “Housing Sociale” in Italia?

Con il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa conseguente al Decreto interministeriale del 22 aprile 2008 l'alloggio sociale viene definito come *“l'unità immobiliare adibita a uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato”*.



# Obiettivi del Social Housing



# Obiettivi del Social Housing

Accanto allo scopo di fornire alloggi a tutta la popolazione, una politica abitativa efficiente deve porsi ulteriori obiettivi:

- Combattere l'esclusione sociale e sostenere il mix sociale
- Creare un mercato abitativo equilibrato
- Offrire garanzie agli affittuari contro lo sfratto
- Riqualficare le preesistenze per valorizzare le città
- Garantire abitazioni decenti alle fasce di popolazione in disagio economico



Per poter perseguire questi obiettivi è necessario che tutti le realtà interessate collaborino tra loro: Istituzioni pubbliche, enti territoriali, fondazioni bancarie, associazioni.

# Obiettivi del Social Housing

## I modi di realizzazione degli alloggi sociali sono prevalentemente 4:

- Attraverso l'azione di soggetti pubblici che provvedono direttamente alla costruzione degli alloggi
- Attraverso operatori, non pubblici che lavorano esclusivamente per il soggetto pubblico che ha potere di controllo
- Attraverso l'operazione di operatori indipendenti senza scopo di lucro
- Attraverso operatori di mercato legati da un contratto temporaneo con obblighi coerenti con quelli del servizio pubblico



# Obiettivi del Social Housing

## Domanda abitativa di alloggi sociali

Crescono le richieste da parte di immigrati provenienti da Ghana, Senegal, Corno d'Africa e Nigeria.



Il 37% delle transazioni sono concluse da immigrati provenienti dall'Est europeo, il 23% da immigrati dall'area indiana. L'86% degli immobili acquistati fa parte di condomini. La maggior parte delle richieste riguarda appartamenti tra gli 80 e i 100 mq.

Netta prevalenza di acquisti nell'Italia settentrionale, fatta eccezione per città come Roma (24% sul mercato totale), Bari (10,5%) e Catania (4,0%)

# Esempi di realizzazioni di Social Housing

A thick red line forms an L-shape, starting from the left side of the slide, extending horizontally across the width of the text, then turning 90 degrees and extending vertically down the right side of the slide.

# Esempi di realizzazioni di Social Housing

## Apartment: Ljubljana Slovenia, Ofis Arhitekti

Il progetto prevede la realizzazione di 650 blocchi di appartamenti.

L'edificio è costituito da 4 piani ed è lungo 58 metri.

Gli appartamenti sono di dimensioni differenti, dai 30 mq fino ad appartamenti da 70 mq formati da tre stanze. Sono realizzati con materiali economici ma di qualità, come i pavimenti in legno di quercia, e i rivestimenti di granito nei bagni.



# Esempi di realizzazioni di Social Housing

## **EMV Social Housing : Vallecas – Madrid, D.Chipperfield**

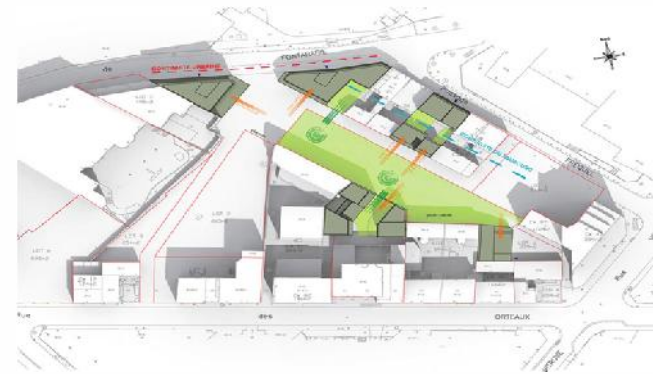
Il piano generale di Vallecas un quartiere di Madrid prevede abitazioni e altri servizi per una comunità di 80.000 persone. Le facciate esposte a sud sono completamente schermate con grandi oscuranti in legno e tutti gli appartamenti sono provvisti di sistemi di ventilazione che sfruttano l'effetto camino, per favorire il rinfrescamento estivo, notturno e diurno.



# Esempi di realizzazioni di Social Housing

## 30 Social Housing Units: Parigi, Lan Architecture

Il progetto consiste in 4 edifici separati disposti attorno ad un'area verde centrale. Tutti gli edifici sono stati progettati secondo il concetto di "filtraggio": protezione dal rumore urbano, apertura verso i blocchi edilizi, orientamento in accordo con la posizione del sole sul sito. Il livello di privacy, una chiara organizzazione spaziale e qualità degli spazi interni caratterizzano l'intervento.



# Esempi di realizzazioni di Social Housing

## Carabanchel: Madrid, Foreign Office Architects

Il complesso di Carabanchel è una struttura rettilinea in cemento con camere da letto di dimensioni contenute, ma spazi vitali ampi. Tutti gli ambienti sono facilmente riconfigurabili.

Ciascun appartamento ha una balconata profonda 1,5 metri, schermata da oscuranti in bamboo, che proteggono sia le terrazze che le facciate vetrate dal sole

