



QUADERNI di ARCHITETTURA e DESIGN

3|2020 **S u d**

Vitangelo **Ardito** · Vincenzo **Bagnato** · Ivo **Caruso**
Simonetta **Ciranna** · Salvatore **Damiano** · Valerio **De**
Caro Nicoletta **Faccitondo** · Matteo **Iannello** · Alberto
Lanotte · Stefania **Liuzzi** · Francesco **Maggio** · Giovanna
Mangialardi · Francesco **Martellotta** · Nicola · **Martinelli**
Carlo **Martino** · Vincenzo **Maselli** · Walter **Mattana**
Ludovico **Micara** · Patrizia **Montuori** · Johan **Nielsen** · Kris
Scheerlinck · Yves **Schoonjans** · Giulia **Spadafina** Pietro
Stefanizzi · Leonardo **Rignanese** · Giuseppe **Tupputi**

QuAD

Quaderni di Architettura e Design

Dipartimento di Scienze dell'Ingegneria Civile e dell'Architettura – Politecnico di Bari

www.quad-ad.eu

Direttore

Gian Paolo Consoli

Responsabile scientifico della Sezione Design

Rossana Carullo

Caporedattore

Valentina Castagnolo

Comitato scientifico

Giorgio Rocco (*Presidente*), Antonio Armesto, Salvatore Barba, Michele Beccu, Vincenzo Cristallo, Daniela Esposito, Riccardo Florio, Angela Garcia Codoner, Maria Pilar Garcia Cuetos, Roberto Gargiani, Imma Jansana, Loredana Ficarelli, Fabio Mangone, Nicola Martinelli, Giovanna Massari, Dieter Mertens, Carlo Moccia, Elisabetta Pallottino, Mario Piccioni, Christian Rapp, Raimonda Riccini, Augusto Roca De Amicis, Michelangelo Russo, Uwe Schröder, Fani Mallochou-Tufano, Claudio Varagnoli

Comitato Editoriale

Roberta Belli Pasqua, Francesco Benelli, Guglielmo Bilancioni, Fiorella Bulegato, Luigi Maria Calò, Rossella de Cadilhac, Fernando Errico, Federica Gotta, Francesco Guida, Gianluca Grigatti, Luciana Gunetti, Matteo Ieva, Massimo Leserri, Monica Livadiotti, Anna Bruna Menghini, Giulia Annalinda Neglia, Valeria Pagnini, Beniamino Polimeni, Gabriele Rossi, Rita Sassu, Lucia Serafini

Redazione

Mariella Annese, Tiziana Cesselon, Nicoletta Faccitondo,
Antonello Fino, Antonio Labalestra, Domenico Pastore

Anno di fondazione 2017

Giovanna Mangialardi, Nicola Martinelli, Giulia Spadafina

Abitare la Puglia

Criticità e sfide per nuovi modelli abitativi nel Mezzogiorno

Il contenuto risponde alle norme della legislazione italiana in materia di proprietà intellettuale ed è di proprietà esclusiva dell'Editore ed è soggetta a copyright. Le opere che figurano nel sito possono essere consultate e riprodotte su supporto cartaceo o elettronico con la riserva che l'uso sia strettamente personale, sia scientifico che didattico, escludendo qualsiasi uso di tipo commerciale. La riproduzione e la citazione dovranno obbligatoriamente menzionare l'editore, il nome della rivista, l'autore e il riferimento al documento. Qualsiasi altro tipo di riproduzione è vietato, salvo accordi preliminari con l'Editore.

Edizioni Quasar di Severino Tognon s.r.l., via Ajaccio 41-43, 00198 Roma (Italia)
<http://www.edizioniquasar.it/>

ISSN 2611-4437 · eISBN (online) 978-88-5491-096-6

Tutti i diritti riservati

Come citare l'articolo:

GIOVANNA MANGIALARDI, NICOLA MARTINELLI, GIULIA SPADAFINA, *Abitare la Puglia*.
Criticità e sfide per nuovi modelli abitativi nel Mezzogiorno, QuAD, 3, 2020, pp. 209-227.

Gli articoli pubblicati nella Rivista sono sottoposti a referee nel sistema a doppio cieco.

3|2020 Sommario

7 EDITORIALE
Gian Paolo Consoli

Architettura

13 PAESAGGI E CITTÀ DEL SUD. IDENTITÀ E CONTRADDIZIONI
Ludovico Micara

29 FESTÌNA LENTE. TRADIZIONE E INNOVAZIONE ARCHITETTONICA
IN TERRA DI BARI TRA XVI E XVIII SECOLO
Alberto La Notte

51 IL MODERNO E LA PROVINCIA. RIFLESSIONI GRAFICHE SU UNO
SPAZIO MAI NATO: LA CASA DEL BALILLA DI LUIGI MORETTI A
BITONTO
Salvatore Damiano

71 LA MARSICA NEL NOVECENTO. TRASFORMAZIONE, MARGINALITÀ
E SPERIMENTAZIONE
Simonetta Ciranna, Patrizia Montuori

- 89 UNA DAMA DELL'ARCHITETTURA A PALERMO
Francesco Maggio
- 109 IN FORMA DI SFINGE. L'OSSARIO DI BARLETTA E GLI *SPOMENIK*
JUGOSLAVI: TRA IDENTITÀ LOCALI E LINGUAGGI UNIVERSALI
Giuseppe Tupputi
- 125 LA LINGUA AUTENTICA E LA LINGUA STRANIERA. LE ORIGINI
DELL'ARCHITETTURA DI ARIS KONSTANTINIDIS
Vitangelo Ardito
- 143 ARCHITETTURA E RIFORMA SCOLASTICA NEL CANTONE TICINO.
L'ISTITUZIONE DELLA SCUOLA MEDIA UNICA NEI PROGETTI DI
LIVIO VACCHINI, AURELIO GALFETTI E MARIO BOTTA
Matteo Iannello
- 163 DISPOSITIVI SUL MARGINE. LA SOGLIA IN ALCUNE OPERE DI
UMBERTO RIVA NEL CONTESTO MERIDIONALE
Nicoletta Faccitondo
- 177 LA LENTEZZA COME VALORE DELLA TEMPORALITÀ
Valerio De Caro
- 193 SOUTH GOING NORTH. DESIGNING FOR COMMUNITIES, FROM
SANTIAGO-DE-CHILE TO LJUBLJANA
Johan Nielsen, Kris Scheerlinck, Yves Schoonjans
- 209 ABITARE LA PUGLIA. CRITICITÀ E SFIDE PER NUOVI MODELLI
ABITATIVI NEL MEZZOGIORNO
Giovanna Mangialardi, Nicola Martinelli, Giulia Spadafina
- 229 TERRA CRUDA E SCARTI AGRICOLI. MATERIALI EDILI EFFICIENTI
MADE IN PUGLIA
Stefania Liuzzi, Francesco Martellotta, Pietro Stefanizzi
- Recensioni
- 243 LA CULTURA DELLO SPAZIO URBANO. I SAPERI DELL'URBANISTICA
TRA ITALIA E FRANCIA
Leonardo Rignanese

Design

- 253 GIO PONTI E IL DESIGN SPAGNOLO. LA MODERNITÀ “A SUD” NEGLI ANNI '50 E '60 TRA ITALIA E SPAGNA

Vincenzo Bagnato

- 273 SUD COME NORD. IL MERIDIONE NEL CINEMA INDUSTRIALE DEGLI ANNI SESSANTA

Walter Mattana

- 287 AFRICAN DESIGN WAVE. PARADIGMI ESTETICI, MATERICI E IDENTITÀ DI UN SUD GLOCALE

Ivo Caruso, Carlo Martino, Vincenzo Maselli

Abitare la Puglia

Criticità e sfide per nuovi modelli abitativi nel Mezzogiorno

Giovanna Mangialardi, Nicola Martinelli, Giulia Spadafina*

Politecnico di Bari | dICAR

giovanna.mangialardi@poliba.it, nicola.martinelli@poliba.it, giulia.spadafina@poliba.it

Il contributo propone una riflessione sui nuovi modelli abitativi nel Mezzogiorno e sull'occasione di poter avviare percorsi virtuosi attraverso la rigenerazione urbana e il riuso architettonico. Fondi messi a disposizione dagli Enti Pubblici e numerosi contenitori urbani in cerca di destinazione sono elementi strategici per avviare sperimentazioni capaci di ampliare l'offerta di alloggi, rispondere al disagio abitativo del territorio e innescare processi di valorizzazione urbana per città più inclusive. In dettaglio, mediante un'analisi dei nuovi target, delle principali definizioni dell'abitare contemporaneo, e di alcune esperienze a scala nazionale, si propone un confronto tra l'abitare al Nord e al Sud del Paese, focalizzando poi l'attenzione sul contesto pugliese. Dall'analisi emerge che sono state avviate iniziative mirate al riuso del patrimonio edilizio per far fronte ai nuovi bisogni abitativi, puntando sulla governance multilivello come fattore chiave. Risultano però esperienze isolate e ancora molto c'è da fare sulla necessità di migliorare la collaborazione tra enti pubblici e privati coinvolti nei processi di sperimentazione di nuovi modelli abitativi per far diventare d'uso comune le buone pratiche del territorio.

The contribution provides a reflection on the new housing models in Southern Italy and the opportunity to start virtuous paths, through urban regeneration and architectural reuse. Funds made available by public bodies and numerous urban containers in search of destination are strategic elements to start experiments able to expand the supply of housing, respond to the housing needs of the territory, and start processes of urban development for more inclusive cities. In detail, the contribution, through an analysis of new targets, the main definitions of contemporary living, and some experiences on a national scale, starts a comparison between living in the North and South of the country, then focusing attention on the Puglia context. From the analysis emerges that initiatives aimed at reusing the building heritage to meet new housing needs have been launched, focusing on multi-level governance as a key factor. However, there are isolated experiences and there is still much to be done on the need to improve collaboration between public and private bodies involved in the processes of experimentation of new housing models to make good practices in the area become common use.

Keywords: *Housing policies, multi-level governance, regeneration, reuse, south vs north*

Parole chiave: *Politiche abitative, governance multilivello, rigenerazione, riuso, sud vs nord*

▪ *Introduzione*

La “questione abitativa” ha subito importanti trasformazioni della domanda (fasce sempre più ampie di popolazione non riescono ad accedere né al mercato immobiliare né a rientrare nelle liste di accesso all’edilizia residenziale pubblica poiché troppo ricchi) ma al contempo si registrano lenti riscontri nell’adattamento dell’offerta. La promozione di alloggi accessibili è un problema da affrontare quanto mai urgente.

Le difficoltà già evidenti del settore abitativo su scala nazionale ed europea degli ultimi decenni¹ tornano alla ribalta per gli effetti di una seconda importante crisi economica dovuta alla situazione sanitaria internazionale che ridurrà ulteriormente e inevitabilmente il potere di spesa delle famiglie. L’abitare oggi è caratterizzato dalla mancanza di alloggi accessibili o economici, un “timido” attore pubblico, e fondi sempre più ridotti nel settore abitativo. Tale riduzione è stata stimata come una mancanza di investimento pari a circa 57 miliardi di euro all’anno in Europa². Sebbene la politica relativa all’edilizia abitativa negli Stati membri dell’Unione Europea³ definisce linee di tendenza comuni a livello europeo, gli stati membri hanno diversi livelli e forme di sostegno. Ne deriva una difficoltà di proporre politiche abitative condivise.

L’inadeguatezza degli schemi strutturali tradizionali a governare la complessità⁴ del sistema dell’edilizia pubblica e sociale ha comportato negli anni una difficoltà di gestione e un perenne inseguimento di equilibrio tra domanda e offerta, tuttavia ancora irrisolto. Ulteriore criticità è riscontrabile nell’approccio di gestione spesso mono-settoriale del settore delle politiche abitative.

D’altronde, a livello internazionale l’*Agenda Urbana per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite* definisce, tra gli altri, target e obiettivi integrati (17 *Sustainable Development Goals* – SDGs) per il raggiungimento di un *adequate housing* da raggiungere entro il 2030. A titolo esemplificato il Goal 1 dell’Agenda 2030 si pone l’obiettivo di porre fine ad ogni forma di povertà nel mondo come fondamentale azione per garantire il benessere di una comunità, mentre il Goal 11 promuove città e comunità sostenibili e dunque azioni e processi di rigenerazione urbana per una città più inclusiva e green per tutti.

In Italia, la questione della casa e le politiche per l’abitare⁵ rappresentano un tema aperto e prioritario, come dimostrato dal Rapporto di Federcasa⁶: già nel 2014 il disagio abitativo coinvolgeva 1,7 milioni di nuclei familiari, afferenti sia al settore dell’Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) sia quello delle locazioni non ERP. In dettaglio, il rapporto evidenzia come

sul fronte del fabbisogno abitativo si calcolano circa 650 mila domande nelle graduatorie dei Comuni in attesa per l’assegnazione di un alloggio, che rappresentano almeno 150 mila persone in situazione di bisogno⁷.

Inoltre, nel contesto italiano, il Rapporto ASviS 2019 riporta un generale aumento della povertà assoluta e relativa e soprattutto un incremento del divario

tra Nord e Sud del Paese. Il divario è riscontrabile anche nella capacità di risposta alla crescente domanda, come ampiamente descritto nei paragrafi a seguire. Tali condizioni riportano l'attenzione sulla ormai improcrastinabile necessità di diversificare l'offerta, innovare le soluzioni abitative, identificando nuove forme dell'abitare⁸ e modelli gestionali integrati e misti basati su *governance* multilivello.

A partire da tali premesse, il presente contributo intende investigare il tema dell'abitare, nelle sue diverse declinazioni definitorie e geografiche in relazione alle complesse sfide della città contemporanea al fine di delineare le opportunità future per la creazione di città inclusive dove il diritto alla casa⁹ e alla città¹⁰, che ad oggi risultano essere forse tra i più clamorosi fallimenti, possano essere ostacoli superabili, garantendo la pienezza dello sviluppo dei diritti di cittadino.

Il contributo, a partire da una breve disamina delle esperienze dell'*housing* sociale in Italia e in particolare nel Sud, intende stimolare la riflessione sul divario presente nella sperimentazione di nuovi modelli abitativi nel Mezzogiorno e sull'occasione di poter avviare percorsi virtuosi, percorrendo la strada della rigenerazione urbana e del riuso architettonico. Fondi disponibili messi a disposizione dagli Enti Pubblici e numerosi contenitori urbani abbandonati in cerca di destinazione sono elementi strategici per avviare sperimentazioni di nuovi modelli abitativi in grado di ampliare l'offerta di alloggi, rispondere al disagio abitativo del territorio e innescare processi di valorizzazione urbana.

Il contributo, pertanto, è articolato in sei sezioni, e riporta nei primi due paragrafi i nuovi target, le definizioni dell'abitare contemporaneo e alcune *best practices* in tema di abitare sociale del Nord Italia. I paragrafi successivi affrontano, a partire da una descrizione dettagliata del divario tra Nord e Sud sul tema, il caso pugliese, descrivendo criticità, sfide e opportunità di innovazione per i nuovi modelli abitativi nel Mezzogiorno. Una sezione di riflessioni conclusive chiude il contributo definendo possibili azioni future.

▪ *Target e definizioni dell'abitare contemporaneo*

In Italia, come in altri contesti d'Europa, sono cambiati i protagonisti e le forme del disagio abitativo, ritornato drammaticamente d'attualità. Le politiche volte a contrastare il fenomeno sono, come suddetto, deboli¹¹. Se già con la Legge n. 167 del 1962 in Italia si prevedeva un supporto per il diritto all'abitazione, nell'ultimo decennio le politiche abitative legate all'Edilizia Residenziale Pubblica gestita da Regioni, Comuni ed agenzie per la casa, sono risultate inadatte ai nuovi bisogni abitativi che si sono manifestati. I criteri di accesso all'edilizia residenziale pubblica, legati prettamente al reddito, sono infatti troppo limitanti per permettere a queste nuove fasce sociali di accedervi.

I *target* del cosiddetto "ceto medio impoverito"¹² sono identificabile in: I) famiglie mono genitoriali ovvero famiglie formate da un genitore e uno o più figli in cui il reddito del singolo genitore non è sufficiente a far fronte alle spese; II)

giovani lavoratori, spesso precari che a seguito della mobilità lavorativa hanno la necessità di risiedere in città per tempi non definiti; III) studenti universitari fuorisede che come i giovani lavoratori hanno necessità di un alloggio temporaneo e non hanno a disposizione un loro reddito; IV) popolazione straniera residente in Italia con un reddito non sufficiente per poter accedere al mercato; V) anziani, sempre più numerosi a causa dell'invecchiamento della popolazione, i cui contributi di previdenza sociale non bastano a far fronte alle spese della casa. A questo si aggiunge spesso l'inadeguatezza delle abitazioni rispetto alle necessità fisiche.

In tale contesto, risulta fondamentale affiancare ai tradizionali processi legati all'edilizia pubblica, nuovi modelli diretti ai soggetti appartenenti alla cosiddetta "area grigia". Se ne riportano di seguito i principali modelli. Per quanto concerne la definizione di social *housing* - In Italia la Legge n.80 del 2014 cita:

Si considera alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, realizzata o recuperata da soggetti pubblici e privati, nonché dall'ente gestore comunque denominato, da concedere in locazione, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato (...), si considera altresì alloggio sociale l'unità abitativa destinata alla locazione, con vincolo di destinazione d'uso, comunque non inferiore a quindici anni, all'edilizia universitaria convenzionata oppure alla locazione con patto di futura vendita o assegnazione, per un periodo non inferiore ad otto anni ...¹³.

L'*housing* sociale si sviluppa in due grandi modalità in Italia: i) attraverso iniziative di *housing* sociale sostenute da erogazioni a fondo perduto che vengono stanziare tramite bandi pubblici in favore di organizzazioni del Terzo Settore o Enti Pubblici al fine di poter avviare un processo di *housing* sociale superando i costi di start-up; ii) attraverso iniziative di *housing* sociale sostenute da investimenti in fondi immobiliari dedicati e comunemente indicate con il nome di Edilizia Privata Sociale (EPS); sono progetti immobiliari volti ad incrementare l'offerta di residenze sociali in modalità di locazione a prezzo calmierato, affitto con previsione di riscatto dell'alloggio e vendita a prezzi convenzionati. Questi interventi sono incentivati e previsti dal Piano Nazionale di Edilizia Abitativa che prevede l'attivazione di un Sistema Integrato di Fondi immobiliari con l'obiettivo di promuovere

... l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale ovvero promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione¹⁴.

Con il termine *cobousing* si intendono quei complessi abitativi che prevedono alloggi privati corredati da spazi comuni destinati a servizi ed attività collettive. Le forme di *cobousing* prevedono sia nuove realizzazioni che la riqualificazione di immobili esistenti¹⁵.

Infine, per albergo sociale si intendono le abitazioni temporanee di cui possono usufruire tutte quelle persone in condizione di necessità abitativa e che non sono in grado di sostenere i costi del mercato immobiliare e non hanno i requisiti per accedere agli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Il tempo stabilito per le residenze varia di progetto in progetto ma in media si conta un massimo di 18 mesi di permanenza¹⁶.

▪ *Divario Nord Sud*

Negli ultimi anni si osservano una serie di cambiamenti che investono diverse sfere della società, come ad esempio l'invecchiamento della popolazione, la trasformazione e l'allargato concetto di famiglia, la precarizzazione dell'impiego e l'esponentiale crescita degli scambi informativi; tutti questi aspetti hanno portato ad un vero e proprio stravolgimento del modello socioeconomico cui gli stati europei sono chiamati a rispondere con nuove e coerenti politiche¹⁷.

Una delle sfide più complesse da affrontare, inserita anche tra gli obiettivi dell'Agenda 2030 come suddetto, è proprio quella dell'accesso all'abitazione da parte di una sempre più crescente fascia della popolazione. Il problema dell'accesso all'abitazione colpisce in Europa non soltanto le fasce povere ma anche, negli ultimi anni e soprattutto nelle grandi città, la cosiddetta zona grigia della popolazione che dispone di un reddito troppo alto per rientrare nei target degli alloggi popolari e troppo basso per far fronte alle spese abitative dettate dal mercato¹⁸.

La casa, rivestendo un ruolo fondamentale nel raggiungimento del benessere della popolazione che permette al *social housing* di rientrare a pieno titolo nelle politiche dell'area del *welfare*¹⁹, è anch'essa stata coinvolta nei cambiamenti socioeconomici sopra citati.

Anche in Italia, si osserva un cambiamento rapido nei target di riferimento delle politiche abitative (comprendono anche quell'area grigia di nuovi poveri) e un arricchimento dei modelli di governance del settore a livello gestionale ed economico che vedono l'intervento di soggetti privati e del Terzo Settore a supporto di Regioni ed Enti Locali²⁰.

In Italia, rispetto al totale del patrimonio edilizio residenziale, solo il 3% è destinato all'*housing* pubblico e sociale, rispetto al 30% dei Paesi Bassi, al 24% dell'Austria e al 21% della Danimarca (Pittini, 2019). Di questo 3% italiano circa il 90% è costituito dall'edilizia residenziale pubblica (Almadori & Fregolent, 2020), cioè quella gestita dal settore pubblico tramite Regioni, Comuni ed Agenzie ex IACP; resta quindi una quota marginale di edilizia sociale destinata a soddisfare i nuovi bisogni abitativi.

A questa situazione si aggiunge un peggioramento generale nell'aumento della povertà assoluta e relativa e soprattutto nell'aumento del divario tra Nord e Sud del Paese. Dai dati²¹ emerge che circa il 44% della popolazione del Mezzogiorno si trova a rischio povertà ed esclusione sociale contro il 18% del Nord.

I più penalizzati secondo il rapporto sono i giovani, infatti la quota di famiglie giovani povere in Italia è di oltre il 10%. Un ulteriore dato sconcertante è il divario tra Nord e Sud in tema di povertà nelle famiglie con stranieri, in cui la percentuale del Sud Italia è quattro volte maggiore rispetto al Nord Italia²². Seppur strategie di contrasto alla povertà hanno evidenziato come tali politiche siano un punto centrale nelle azioni necessarie, resta scarsa l'attenzione da parte del governo verso politiche sociali e più nel dettaglio le politiche dell'abitare e l'accesso alla casa, come diritto²³.

L'integrazione di politiche sociali ed economiche è fondamentale per far fronte al problema del disagio abitativo, che si riferisce, secondo l'Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa (ORCA) Puglia a quel «fenomeno multidimensionale che lega la condizione socio - economica degli individui e delle famiglie alla condizione abitativa».

Dai dati del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali del 2013 emerge come il disagio abitativo sia più evidente e presente nelle Regioni del Sud Italia: il 21% del totale lamenta infatti difficoltà nel pagare affitti e rate di mutui (su una media nazionale del 17%), il 29% del totale vive in abitazioni danneggiate o non adeguatamente riscaldate (su una media nazionale del 15%) e il 66% delle famiglie al Sud sostiene spese troppo alte per l'abitazione (media nazionale al 61%).

Nonostante la maggiore povertà e il maggiore disagio abitativo delle Regioni del Sud Italia, non si registra lo stesso primato nell'attuazione di politiche abitative adeguate ai bisogni, come spiegato nel paragrafo successivo.

▪ *Pratiche dell'abitare a confronto*

La mappatura effettuata tramite *desk analysis* degli interventi di *housing* sociale e *cohousing* in Italia riporta uno squilibrio tra Nord e Sud del paese come illustrato da alcune pratiche messe in atto negli ultimi anni di sperimentazione di nuovi modelli abitativi.

La descrizione non vuole essere esaustiva di tutta l'offerta in Italia ma si pone l'obiettivo di evidenziare alcune nuove tipologie abitative sperimentate negli ultimi anni. Il primo esempio è "Abitare Milano/1"²⁴, un progetto di *housing* sociale di nuova costruzione realizzato con fondi pubblici che ha permesso l'ampliamento del parco alloggi sociali destinati a giovani lavoratori, giovani coppie e *city users*. Sempre con finanziamenti pubblici e investimenti di fondi privati²⁵ è stato realizzato il progetto "ViaPadova36"²⁶ che ha permesso di creare 41 nuovi alloggi sociali attraverso il riuso e la riqualificazione di un immobile esistente del primo Novecento. Un modello abitativo sperimentato negli ultimi anni è quello del *cohousing*, di cui si può citare come esempio l'esperienza di "Porto15"²⁷ a Bologna, realizzato attraverso la riqualificazione di un immobile di proprietà dell'Azienda Pubblica di Servizio alla Persona (ASP) Bologna e gestito dall'Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) e da una cooperativa sociale. Ulteriore modello

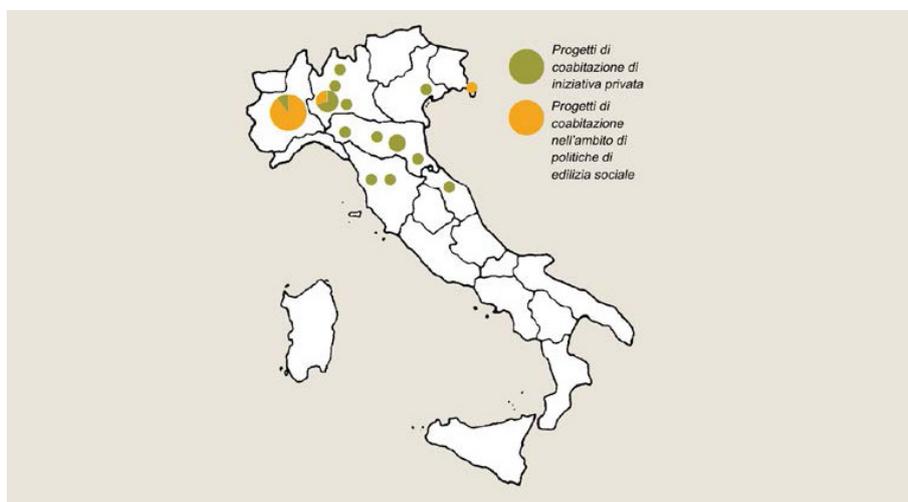


Fig. 1. Mappatura del social housing e cohousing di natura pubblica o privata in DE SANTIS, BELLINI, MACCHI, & OTTI 2015, p. 147.

abitativo degno di nota è quello del *social housing* temporaneo, come ad esempio il progetto “*Sharing Torino*”²⁸ che mette a disposizione, all’interno di un edificio di proprietà di Poste Italiane riqualificato, alloggi per un periodo variabile di tempo a persone che si trovano in stato di necessità e debolezza sociale. Il progetto è parte di un partenariato pubblico/privato ed è stato finanziato grazie alla Fondazione Cassa di Risparmio Torino (CRT).

Dei quattro interventi citati, “*ViaPadova36*”, “*Porto15*” e “*Sharing Torino*” si basano sul riuso di patrimonio edilizio esistente e quindi di freno al consumo di suolo in linea con gli obiettivi già citati dell’Agenda 2030 e tutti si pongono l’obiettivo di ampliare il patrimonio immobiliare destinato all’edilizia sociale a disposizione delle fasce più deboli e della sopracitata *area grigia*.

A oggi, la tendenza riscontrabile è un importante aumento di iniziative e sperimentazioni innovative al centro-nord Italia, come dimostrato dalla mappatura degli interventi di *housing* sociale e *cohousing* di natura pubblica o privata (fig. 1).

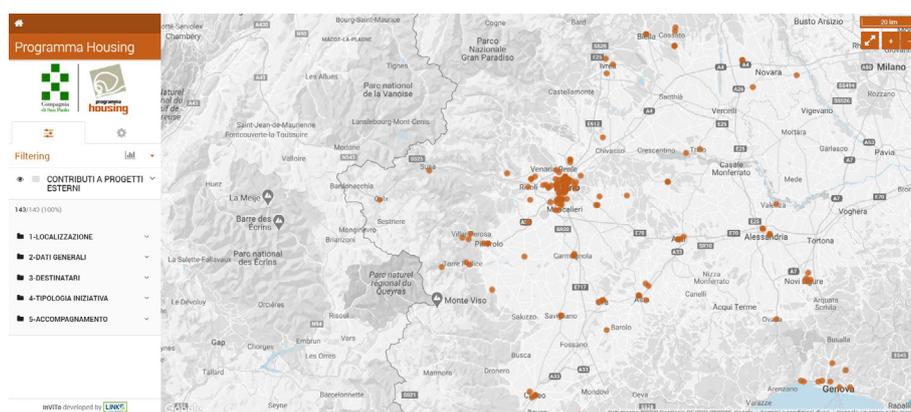
La mole di interventi e sperimentazioni effettuate e la necessità di conoscere i dettagli di questi ultimi ha stimolato mappature in tema di *housing* sociale; regioni come la Lombardia²⁹ (fig. 2) e il Piemonte³⁰ (fig. 3) hanno dato vita a piattaforme informative di mappatura degli interventi di *social housing* e *cohousing* al fine di tenere traccia di tutte le iniziative avviate da oltre 15 anni su questi territori. Le piattaforme sono finalizzate a mappare e descrivere l’offerta di edilizia residenziale sociale, e le informazioni non sono solo di natura geografica ma sono corredate da dati di natura gestionale, manutentiva e dimensionale.

Per quanto riguarda il Sud Italia, le esperienze note riguardano prevalentemente interventi di nuova costruzione di complessi destinati al *housing* sociale, finanziati ad esempio dal Fondo Esperia³¹. A titolo esemplificativo si riportano i casi di due complessi di *housing* sociale realizzati e in corso di realizzazione a Bari presso Parco Gentile a Santo Spirito e a Matera nell’ambito del progetto

Fig 2. Screenshot della piattaforma di mappatura degli interventi di social housing in Lombardia (Fonte: <http://rev-cariplo-housingsociale.appspot.com/mapcharts.html>).



Fig 3. Screenshot della piattaforma di mappatura degli interventi di social housing (Fonte: <http://www.urbantoolbox.it/project/programma-housing/>).



“Matera 90”. Entrambi gli interventi, di nuova realizzazione, hanno permesso di realizzare complessivamente 343 unità immobiliari destinate alla vendita, locazione e locazione con diritto di riscatto a prezzi calmierati. Il progetto realizzato presso Parco Gentile, chiamato “Bari Social Housing”, è stato realizzato *ex novo* dalla ditta De Bartolomeo Group e gli alloggi sono stati assegnati dal Comune di Bari a partire dal 29 ottobre 2019³².

Un ulteriore progetto finalizzato alla riduzione del disagio abitativo nel Mezzogiorno è “BENVENUTI A CASA – Iniziativa *Housing Sociale*” promossa da Fondazione CON IL SUD e rivolta alle organizzazioni del Terzo Settore di Basilicata, Calabria, Campania, Puglia, Sardegna e Sicilia. Tra le azioni necessarie, affinché i progetti presentati siano finanziati da “BENVENUTI A CASA – Iniziativa *Housing Sociale*”, vi sono: la sperimentazione di processi di scambio e solidarietà tra i destinatari del progetto, la sperimentazione di esperienze di coabitazione, la riqualificazione di quartieri o aree a rischio povertà e spopolamento,

la valorizzazione del patrimonio immobiliare inutilizzato. I target di riferimento del progetto sono soggetti in uscita da percorsi di recupero e accoglienza (ex tossicodipendenti, ex detenuti, ecc.) e soggetti che vivono in condizioni di vulnerabilità socioeconomica (nuclei familiari fragili, genitori separati, anziani ecc.).

Le proposte pervenute sono state 50 e i progetti selezionati sono 10 di cui tre in Sicilia, due in Calabria, Campania e Puglia e uno in Basilicata.

Quest'ultima esperienza risulta virtuosa se letta nella duplice ottica della risposta al disagio abitativo e in quella della limitazione del consumo di suolo, normata dalla L.R. 30 aprile 2019, n. 18, in favore della riqualificazione edilizia e urbana in un contesto, quello del Mezzogiorno, in cui rispetto alla media nazionale del 22,5%, la percentuale di alloggi inabitati è del 26,2%³³.

▪ *Il caso pugliese*

La Regione Puglia, selezionato come caso di studio per investigare il tema dell'abitare nel Meridione, conferma quanto detto circa la condizione delle Regioni del Sud Italia rispetto alla questione del disagio abitativo, seppur sono identificabili processi di innovazione. Le analisi sul caso di studio sono state condotte con metodi qualitativi. In dettaglio, è stata ricostruita la situazione pugliese mediante una *desk analysis* e brevi interviste a *key contact* del settore pubblico.

Partendo dalle politiche gestionali, la Regione Puglia, tramite la Sezione Politiche Abitative, ha intrapreso un percorso di digitalizzazione e gestione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica al fine di ottimizzare l'acquisizione delle informazioni sulla condizione abitativa in Puglia e dei suoi fabbisogni e semplificare, attraverso la dematerializzazione, i procedimenti amministrativi relativi all'edilizia residenziale pubblica. Il progetto denominato "Puglia Social Housing" (PUSH)³⁴ si pone, pertanto, l'obiettivo di creare un database del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e di tutti i dati ad esso connessi attraverso cui migliorare le politiche gestionali e rispondere in modo più mirato alla questione del disagio abitativo. A partire da marzo 2017, data di inizio della sperimentazione, il progetto PUSH ha coinvolto alcuni comuni pilota e le cinque Agenzie Regionali per la Casa e l'Abitare (ARCA)³⁵. La sperimentazione, tutt'ora in corso, ha mostrato criticità nella fase di recupero delle informazioni dagli enti in quanto i dati risultano essere disomogenei e disordinati nonché una certa lentezza da parte degli enti coinvolti nel fornire il materiale richiesto. Le esperienze dedicate ai nuovi modelli abitativi e alle nuove forme dell'abitare non sono invece contemplate nella mappatura regionale, che a regime raccoglierà solo tutti i dati relativi al patrimonio pubblico. Manca, pertanto, nel breve e nel medio periodo un quadro esaustivo e puntuale della situazione patrimoniale dell'edilizia pubblica e sociale.

È possibile, invece, stimare orientativamente la dimensione del patrimonio pugliese pubblico dai dati reperiti dalle cinque ARCA, enti pubblici gestori

e proprietari di gran parte degli immobili di edilizia residenziale pubblica in Puglia. Dai dati attualmente disponibili in rete nelle Amministrazioni delle ARCA è possibile stimare il patrimonio immobiliare delle stesse di oltre 54000 alloggi distribuiti su tutto il territorio regionale³⁶. Tale patrimonio pubblico è però caratterizzato da una carenza di servizi e degrado dello spazio pubblico circostante³⁷, nonché da una bassa qualità edilizia ed architettonica, e spesso gli immobili necessitano di urgente manutenzione statica ed energetica³⁸. Un ulteriore problema è quello della dimensione degli alloggi, spesso non conforme alle esigenze degli inquilini, ad esempio anziani soli cui sono assegnati alloggi troppo grandi rispetto al bisogno degli stessi³⁹.

In tema di digitalizzazione delle informazioni, e innovazione nella gestione della manutenzione degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica, l'ARCA Sud Salento, già I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) Lecce, è beneficiario, oltre che attore attivo, nel progetto di ricerca B@ARCA⁴⁰, finanziato dalla Regione Puglia con avviso pubblico Innolabs. Il progetto risponde al fabbisogno espresso dall'ARCA, relativo alla necessità di avere informazioni centralizzate e aggiornate in tempo reale sullo stato del patrimonio gestito. Il progetto ha previsto il design e lo sviluppo, adottando la metodologia del Living Lab, di soluzioni innovative nell'ambito della digitalizzazione e verifica dell'*as built* di due *pilot* (a Lecce e Maglie), al fine di efficientare la programmazione degli interventi di manutenzione e la gestione del vasto patrimonio mediante l'uso di tecnologie integrate alla scala di edificio e alla scala provinciale⁴¹.

Un'iniziativa regionale recente strategica è quella che, sulla base della L.R. 5 luglio 2019, n. 31 "Promozione della cultura dell'abitare sociale"⁴², in data 28 novembre 2019, con la D.G.R. n. 2235 "Promozione della cultura dell'abitare sociale. Criteri di riparto e modalità di assegnazione delle risorse per il finanziamento di progetti pilota di coabitazione sociale", tramite la sezione Politiche Abitative, ha stanziato dei fondi al fine di rispondere alla questione del disagio abitativo. I fondi, infatti, sono destinati a progetti pilota rivolti a soggetti in condizione di maggior fragilità economica quali: famiglie con persone disabili, coppie di anziani soli, nuclei monogenitoriali con bambini, persone singole in età avanzata, nuclei di immigrati regolarmente presenti sul territorio nazionale; anche in questo caso i fondi sono destinati a progetti che prevedono la riqualificazione di immobili esistenti.

I fondi stanziati, per un totale di 250.000 euro, sono stati distribuiti fra i Comuni capoluogo di Provincia in base all'indice di popolazione (*fig. 4*).

A seguito di una ricerca effettuata tramite interviste a *key contact* presso le Amministrazioni Comunali dei Comuni coinvolti e presso gli uffici competenti della Sezione Politiche Abitative della Regione Puglia, la maggior parte dei Comuni capoluoghi di provincia coinvolti, alla scadenza del bando, non aveva recepito la Delibera di Giunta Regionale. Tale scenario, purtroppo non isolato, stimola una riflessione sulle difficoltà di numerose Pubbliche Amministrazioni nel saper cogliere occasioni virtuose promosse dalla Regione per diverse ragioni,

Comuni Capoluogo di Provincia	Popolazione residente (Fonte ISTAT 1° Gennaio 2019)	Coefficiente di riparto	Importo assegnato
Andria	99671	0,090533129	22.633,23 €
Bari	320862	0,291144526	72.861,32 €
Barletta	94564	0,085894341	21.473,59 €
Brindisi	86812	0,078853047	19.713,26 €
Foggia	151203	0,137340658	34.335,16 €
Lecce	95259	0,086534706	21.633,68 €
Taranto	196702	0,178668294	44.667,07 €
Trani	55851	0,050730562	12.682,64 €
Totale	1100934	1	250.000,00 €

Fig. 4. Ripartizione fondi dell'iniziativa *Promozione della cultura dell'abitare sociale*. Criteri di riparto e modalità di assegnazione delle risorse per il finanziamento di progetti pilota di *coabitazione sociale* (Fonte: Albo Pretorio Regione Puglia).

tra cui: mancanza di conoscenza, difficoltà di interazione con altri attori, e difficoltà nella gestione dello straordinario viste le poche risorse presenti negli uffici. Ulteriori riflessioni che emergono dalla delibera mettono in luce differenze rispetto agli standard nazionali sui target di riferimento dell'edilizia sociale. Si può infatti notare la mancanza del target dei giovani lavoratori; questo è probabilmente ascrivibile alla minore attrattività lavorativa delle regioni del Sud Italia rispetto a quelle del Centro e Nord Italia così come confermato da un'analisi delle locazioni nel primo trimestre 2018 effettuato da Tecnocasa che mostra come le città con il più alto tasso di affittuari non residenti nella provincia di riferimento siano Milano, Bologna, Torino e Verona⁴³.

Riguardo le politiche e i finanziamenti a sostegno della creazione di nuova offerta abitativa sociale sul territorio regionale, il progetto descritto nel paragrafo precedente *BENVENUTI A CASA – Iniziativa Housing Sociale*, ha previsto in Puglia la realizzazione di due progetti vincitori uno a Bari, "*Baan Suay*", e uno a Lucera (FG), "*Abitare le relazioni*". Il primo progetto ha l'obiettivo di emancipare dal bisogno abitativo 60 soggetti in condizione di deprivazione sociale e materiale e infine iniziare un percorso di inserimento nel mondo del lavoro⁴⁴; il secondo prevede il potenziamento di un sistema di *housing* sociale esistente destinato a migranti, giovani provenienti dalle comunità e famiglie disagiate⁴⁵.

In questa analisi di buone pratiche regionali vale la pena citare l'esperienza della città di Taranto che ha sviluppato il progetto "*Casa+*"⁴⁶. Esso si inserisce nell'insieme degli interventi per il «recupero, la riqualificazione e la valorizzazione della Città Vecchia». Il progetto, che ha come macro obiettivo il recupero e ripopolamento della città vecchia, in un momento in cui la città di Taranto vede una rinascita in termini di vita universitaria e turismo, prevede un intervento di *social housing* e di recupero di edifici esistenti localizzati in un'area di 20.000 mq al centro della città antica. Il progetto prevede il riuso di 150 alloggi, 3000 mq di servizi alla residenza e la riqualificazione degli spazi pubblici⁴⁷. Le

Fig. 5. Lecce,
ex-sanatorio
Antitubercolare "A.
Galateo" (foto di
Daniele Pagano).



strategie prevedono e integrano la realizzazione di alloggi sociali con la qualità del progetto architettonico integrando lo stesso con le dinamiche del contesto circostante. Per fare questo il Comune ha sollecitato la scrittura del *Documento di fattibilità delle Alternative progettuali* al fine di elaborare un'analisi approfondita del contesto territoriale per arricchire la base di conoscenza su cui costruire il progetto. Questo progetto inoltre ha ricevuto il *Premio Urbanistica 2020*, categoria "Nuove modalità dell'abitare e del produrre" bandito dall'Istituto Nazionale di Urbanistica (INU).

Un'ulteriore buona pratica pugliese è sicuramente l'iniziativa intrapresa per la riconversione dell'immobile pubblico ex-sanatorio Antitubercolare "A. Galateo" (fig. 5), sito in Viale Gioacchino Rossini, a sud-est del centro storico di Lecce, in un "Living Urban Space"⁴⁸, mediante un concorso internazionale di progettazione articolato in due fasi. L'immobile, avente le caratteristiche di bene culturale ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio⁴⁹, rappresenta una pratica di riuso orientata ai nuovi bisogni della città contemporanea, e al contempo all'innovazione urbana. Il progetto intende far rivivere l'antica vocazione sociale dell'ex-sanatorio rispondendo ai bisogni della società contemporanea attraverso un progetto di rigenerazione che lo trasformi in un luogo da "ri-abitare" grazie alla creazione di un condominio sociale che integri edilizia residenziale sociale e servizi per la casa e la città. Nel dettaglio, «il progetto sarà realizzato elaborando un mix di spazi capace di garantire integrazione tra differenti fasce e nuclei sociali, al fine di favorire la coesione necessaria alla costruzione di comunità»⁵⁰, prevedendo funzioni residenziali sociali, co-abitative e temporanee⁵¹ per studenti, anziani, single, e uno *stock* a metratura fissa per giovani coppie, famiglie mono genitoriali, anziani e studenti; sono previste anche tipologie residenziali di media e ampia

metratura aperte al libero mercato. Inoltre, l'intervento prevede l'integrazione di spazi da adibire a servizi innovativi per i residenti e per l'intera cittadinanza.

L'edificio è testimone di una memoria collettiva della città di Lecce ma anche del Mezzogiorno d'Italia, e attraverso la sua valorizzazione, il restauro e il miglioramento dello stato conservativo (architettonico e strutturale), diviene esempio virtuoso di processi di rigenerazione a più livelli (sociale, edilizio, urbano), attivando nuove identità locali. Per un'azione di tale portata, un punto di forza è stata la collaborazione multi livello tra i numerosi *stakeholder* coinvolti nell'iniziativa, come testimoniato dal Protocollo di Intesa firmato il 23 marzo 2018 tra Puglia Valore Immobiliare Srl (società interamente partecipata della Regione Puglia) proprietaria dell'immobile, la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Brindisi, Lecce e Taranto, il Comune di Lecce e l'ARCA Sud Salento, ognuna della parti impegnate a collaborare per le proprie competenze al fine di raggiungere un obiettivo integrato per la città e per il territorio.

Entrambi i casi di Taranto e Lecce sono esperienze di successo che tentano di dare una risposta efficace seppur diversa alla complessa questione dei "Beni Comuni"⁵². Le due esperienze partono proprio dalla visione della casa e della città come beni comuni⁵³ tentando di dare risposta al disagio abitativo e avviando al contempo azioni di rigenerazione urbana e sociale.

La necessità di contrastare il consumo di suolo e rigenerare la città rifunzionalizzando edifici per rispondere al disagio abitativo trova in Puglia uno spunto di riflessione nelle vicende legate ai due cantieri per residenze universitarie previsti nel quartiere Mungivacca. Il primo progetto (*fig. 6*) prevedeva la realizzazione di un complesso edilizio destinato ad alloggi universitari e promosso dall'ARCA Puglia Centrale e interrotto a causa di prolungamenti dei lavori e della presunta mancanza di domanda di alloggi universitari; il secondo progetto (*fig. 7*) prevedeva la realizzazione di un edificio di *housing* universitario di 750 alloggi e servizi. Quest'ultimo è stato interrotto a causa di un mancato finanziamento dell'opera e a oggi è stato riconvertito in un complesso residenziale privato⁵⁴. Tali cantieri interrotti, così come i numerosi alloggi vuoti, che in Puglia sono il 25,5% del totale⁵⁵, rappresentano un bacino potenziale per le future azioni (pubbliche e private) dirette a definire nuovi modelli per le politiche abitative, inserendosi in un processo di rigenerazione finalizzato alla riqualificazione urbana e contestualmente alla risposta ai nuovi bisogni abitativi in un sistema che coinvolga la Pubblica Amministrazione, i privati e il Terzo Settore⁵⁶.

▪ *Riflessioni Conclusive*

La cura dei beni comuni deve essere associata ad una strategia generale, ispirandosi agli insegnamenti del Premio Nobel per l'Economia, Elinor Ostrom, ottenuti come risultati dell'analisi empirica sulle istituzioni per il governo delle *common pool resources*, o *commons*⁵⁷.

Fig. 6. Bari, cantiere delle residenze per studenti a Mungivacca, 2020 (foto di Giulia Spadafina).



A partire da questo principio e sulla base di un racconto, non esaustivo, delle esperienze dell'*housing* sociale in Italia e in particolare nel Sud, si delineano con chiarezza alcuni *trend* prevalenti; aspetti critici ma anche processi di innovazione avviati che permettono di definire linee strategiche di indirizzo per le politiche dell'abitare in Meridione.

Per prima cosa si sostiene con fermezza che il tema dell'abitare, come bene comune, necessita di approcci collaborativi (attori pubblici, privati, terzo settore, comunità), interdisciplinari (sociale, economico, urbano) e multilivello (portatori di interesse a vario titolo coinvolti) per adattarsi ai continui cambiamenti e alle nuove esigenze di un sistema urbano sempre più complesso.

Sebbene sia evidente una dislocazione non equilibrata sul territorio nazionale dei progetti di *housing* sociale, con prevalenza nel Nord e Centro Italia, si registra in generale una crescita, lenta ma costante, delle iniziative al Sud.

Si sottolinea, inoltre, che il riuso di edifici esistenti in stato di abbandono come mezzo per rispondere al disagio abitativo non è una pratica molto diffusa. Gli interventi di abitare sociale prevedono, spesso, la costruzione di nuovi immobili, consumando altro suolo (il caso di "Matera 90") e non mettendo a valore risorse territoriali utili a innescare processi di rigenerazione urbana.

Emergono, tuttavia, elementi utili per avviare politiche condivise di lungo periodo a partire da buone pratiche locali. I fondi disponibili messi a disposizione dagli Enti Pubblici e numerosi contenitori urbani abbandonati in cerca di destinazione sono elementi strategici per la sperimentazione di nuovi modelli abitativi in grado di ampliare l'offerta di alloggi, rispondere al disagio abitativo del territorio e innescare processi di valorizzazione urbana per città più inclusive.



Fig. 7. Bari, cantiere del nuovo complesso residenziale Sant'Antonio a Mungivacca, ex residenza per studenti, 2020 (foto di Giulia Spadafina).

Il caso pugliese, infatti, ne è un esempio. Le iniziative avviate di digitalizzazione delle informazioni, seppur offrono ancora una lettura incompleta dell'offerta regionale del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, rappresentano un importante avvio di sistematizzazione della conoscenza, passo necessario per produrre innovazione nel settore.

Ma ancora, il caso del progetto di riuso del Galateo a Lecce, rappresenta un esempio positivo di collaborazione tra attori pubblici finalizzata al bene comune (in termini sociali, storico-culturali, e urbani); e anche il caso del progetto "Casa+ Social Housing" a Taranto è una buona pratica di rigenerazione urbana della città storica a partire dai temi dell'abitare, dove è la parte antica della città che diviene bene comune per l'intera comunità. Queste ultime risultano però esperienze isolate e ancora molto c'è da fare nell'ottica di migliorare la collaborazione tra enti pubblici e privati coinvolti nei processi di sperimentazione di nuovi modelli abitativi per far diventare d'uso comune le buone pratiche del territorio.

Le amministrazioni comunali (si ricorda il caso della Delibera di Giunta Regionale n. 2235 del 2019) sempre più frequentemente dovrebbero concepire il recupero di edifici dismessi come opportunità sia per il *social housing* che per la rigenerazione urbana, come perno intorno al quale costruire opportunità trasformativa e inclusive per il territorio. Pertanto innovazione istituzionale, cooperazione e governo del territorio sono elementi essenziali per rigenerare valore per il Sud, specialmente in una regione come la Puglia che ha avviato, ormai da più di un decennio, processi di rigenerazione urbana e innovazione territoriale basati su sostenibilità e inclusività, grazie anche ad un quadro normativo solido di supporto (come ad esempio la Legge Regionale n. 21 del 2008 "Norme per la rigenerazione urbana"⁵⁸).

▪ NOTE

* Il contributo è frutto di una riflessione comune degli autori. In particolare si devono a Giovanna Mangialardi la redazione dei paragrafi “Target e definizioni dell’abitare contemporaneo”, “Riflessioni conclusive”; a Giulia Spadafina “Divario Nord Sud”, “Pratiche dell’abitare a confronto”; a Giovanna Mangialardi e a Nicola Martinelli “Introduzione”; e a Giovanna Mangialardi e a Giulia Spadafina “Il caso pugliese”.

¹ TOSI 2017.

² IAONE, BERNARDI, & DE NICCOLIS 2019.

³ <https://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_it.htm> [24/06/2020].

⁴ NIGRO 1957.

⁵ FREGOLENT & TORRI, 2018.

⁶ FEDERICASA 2014.

⁷ Ivi, p. 4.

⁸ BRONZINI 2014.

⁹ SCOTTI 2015.

¹⁰ LEFEBVRE & BAIRATI 1970.

¹¹ In BRONZINI 2014 sono riportati i seguenti dati: la spesa sociale per l’abitare ammonta ad appena lo 0,02% del PIL.

¹² Ivi, p. 9.

¹³ Legge n.80 del 2014 art.10 comma 3.

¹⁴ Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 16 luglio 2009, art. 1.

¹⁵ <<http://www.cohousing.it/capire-il-cohousing/#cohousing>> [25/06/2020].

¹⁶ <<https://www.fondazionecariplo.it/it/news/servizi/nasce-l-albergo-sociale-diffuso-un-tetto-per-chi-e-in-difficolta.html>> [23/06/2020].

¹⁷ FERRERA 2019.

¹⁸ LODI RIZZINI 2013.

¹⁹ PALVARINI 2006.

²⁰ LODI RIZZINI 2013.

²¹ ASviS 2019.

²² Si guardino le statistiche dell’Istat sulla povertà del 2009.

²³ ASviS, 2019.

²⁴ DE MATTEIS, DEL BROCCO, & FIGLIOLA 2014.

²⁵ Avviato da Fondazione Cariplo in collaborazione con Fondazione Housing Sociale e realizzato dal Fondo Immobiliare di Lombardia - Comparto Uno, gestito da Polaris Real Estate Sgr Spa.

²⁶ <<https://www.fhs.it/progetti/residenze/via-padova-36/>> [28/06/2020].

²⁷ <<https://www.porto15.it/>> [28/06/2020].

²⁸ <<https://www.sharing.to.it/site/>> [28/06/2020].

²⁹ <<http://rev-cariplo-housingsociale.appspot.com/mapcharts>> [23/06/2020].

³⁰ <<http://www.urbantoolbox.it/project/programma-housing>> [24/06/2020].

³¹ Il Fondo opera per incrementare la dotazione di alloggi sociali nelle Regioni del sud Italia. <<https://www.fhs.it/fondo-esperia/>> [27/06/2020].

³² <<https://www.comune.bari.it/-/bari-social-housing-bando-di-concorso-ai-sensi-dell-art-8-del-bando-regionale-di-cui-alla-deliberazione-della-giunta-regionale-3-marzo-2010-n-607-art->> [23/06/2020].

³³ Dati Istat, 2011.

³⁴ <<https://push.regione.puglia.it/>> [22/06/2020].

³⁵ ARCA (Agenzia Regionale per la Casa e l’Abitare) è stata istituita con Legge Regionale n.22 del 20 maggio 2014 ed è un Ente Regionale di diritto pubblico non economico, dotato di autonomia organizzativa, patrimoniale, finanziaria, contabile e tecnica. Svolge le funzioni tecnico-amministrative relative all’edilizia residenziale pubblica e sociale e subentra nei rapporti giuridici attivi e passivi già facenti capo all’ex IACP. In Puglia sono presenti cinque ARCA: ARCA Puglia Centrale per la città Metropolitana di Bari, ARCA Capitanata per la Provincia di Foggia, ARCA Jonica per la Provincia di Taranto, ARCA Nord Salento per la Provincia di Brindisi e ARCA Sud Salento per la Provincia di Lecce. Le agenzie gestiscono su scala provinciale la maggior parte del patrimonio pubblico pugliese.

³⁶ Cfr. Amministrazione Trasparente delle ARCA pugliesi <<https://www.arcapugliacentrale.gov.it/patrimonio/beni-immobili-e-gestione-patrimonio/patrimonio-immobiliare/>>, <<http://www.arcapugliacentrale.gov.it/index.php/amministrazione-trasparente-uff/69-beni-immobili-e-gestione-patrimonio>>, <<http://www.arcajonica.gov.it/beni-immobili-e-gestione-patrimonio>>, <<https://www.arcasudsalento.it/amministrazione/accesso-rapido/trasparenza-amministrativa/category/patrimonio-immobiliare-2>>, <<http://www.iacpbrindisi.it/arg81-Patrimonio-immobiliare>> [24/06/2020].

³⁷ MARTINELLI 2009.

³⁸ CANDIDO, DI BICCARI, LAZOI, MALAGNINO, MANGIALARDI, & ZAPPATORE 2019.

³⁹ A seguito di una breve intervista alla Direttrice Generale dell'ARCA Sud Salento, l'avv. Sandra Zappatore, sono state evidenziate le difficoltà di gestione di alloggi di ampia metratura, per target sempre più diffusi, come anziani e single. Si guardi anche COGNETTI 2014.

⁴⁰ Il Progetto B@ARCA, BIM at ARCA, è stato finanziato dalla Regione Puglia con Avviso Pubblico "INNOLABS - Sostegno alla creazione di soluzioni innovative finalizzate a specifici problemi di rilevanza sociale", pubblicato sul BURP n. 42 del 06/04/2017. POR Puglia FESR FSE 2014-2020 - Sub-Azione 1.4.B; dominio di riferimento: Governo Elettronico per le PA, Durata del Progetto: 18/12/2018 - 17/12/2020; Partner: Gravili srl, Altea spa, N&C System Integrator, Unisalento (Utente Beneficiario non a costo ARCA sud Salento). Il progetto B@ARCA è membro della rete europea dei Living Lab Enoll. <<https://enoll.org/projects/>> [27/06/2020].

⁴¹ CANDIDO, DI BICCARI, LAZOI, MALAGNINO, MANGIALARDI, & ZAPPATORE 2019. <<https://www.bimatarca.it/>> [29/06/2020].

⁴² Finalità: Al fine di dare risposte concrete ai bisogni delle persone in condizione di fragilità attraverso forme di organizzazione, reciprocità e solidarietà, di valorizzare le potenzialità dell'abitare sociale anche attraverso un'opera di promozione culturale e di agevolazione, la Regione Puglia riconosce e favorisce il ruolo della coresidenzialità come veicolo e strumento di solidarietà, aggregazione e coesione sociale.

⁴³ IDEALISTA 2019.

⁴⁴ FONDAZIONE CON IL SUD 2018, p. 4.

⁴⁵ Ivi, p. 5.

⁴⁶ <<https://urbanpromo.it/2019/progetti/casa-una-scommessa-per-il-rilancio-della-citta-vecchia/>> [23/06/2020].

⁴⁷ <<https://urbanpromo.it/info/social-housing-e-rigenerazione-urbana-per-la-citta-vecchia-di-taranto/>> [25/06/2020].

⁴⁸ <<https://www.leccesocialhousing.it/>> [29/06/2020].

⁴⁹ D. Lgs. N. 42 del 2004 e s.m.i..

⁵⁰ Protocollo d'intesa tra: Puglia Valore Immobiliare SRL, Regione Puglia, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di BR-LE-TA, Comune di Lecce, ARCA Sud Salento per la valorizzazione dell'"Ex Sanatorio Antitubercolare A. Galateo".

⁵¹ PRESTA 2019.

⁵² OSTROM 1990.

⁵³ FEDERCASA 2018.

⁵⁴ MARTINELLI, MANGIALARDI, DI BICCARI, & CORALLO 2017.

⁵⁵ Dati Istat, 2011.

⁵⁶ MARTINELLI, MANGIALARDI, DI BICCARI, & CORALLO 2017.

⁵⁷ OSTROM 1990.

⁵⁸ ANNESE 2017.

▪ BIBLIOGRAFIA

ALMADORI, FREGOLENT 2020

Almadori A., Fregolent L., *Condizioni, pratiche e prospettive degli enti gestori dell'edilizia residenziale pubblica*, in Laino G., *Quinto Rapporto sulle Città. Politiche urbane per le periferie*, Bologna 2020

ANNESE 2017

Annese M., *I caratteri delle due stagioni della rigenerazione urbana in Puglia*, in «Working papers. Rivista online di Urban@it», n.1, 2017, pp. 1-12 <https://www.urbanit.it/wp-content/uploads/2017/11/BP_Annese-02.pdf> [29/06/2020]

ASviS 2019

ASviS, *L'Italia e gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile, Rapporto ASviS*, Roma 2019

- DE SANTIS, BELLINI, MACCHI, OTTI 2015
De Santis M., Bellini E., Macchi A., Otti L., *Coabitare in rete: dall'abitare la città all'abitare diffuso*, in *BDC Università degli Studi di Napoli Federico II*, 15, n 2, Napoli 2015, pp. 141-153
- BRONZINI 2014
Bronzini M., *Nuove forme dell'abitare, l'housing sociale in italia*, Roma 2014
- CANDIDO, DI BICCARI, LAZOI, MALAGNINO, MANGIALARDI, ZAPPATORE 2019
Candido S., Di Biccari C., Lazoi M., Malagnino A., Mangialardi G., Zappatore S., *Innovazione nella gestione della manutenzione degli Immobili di Edilizia Residenziale Pubblica. Il Progetto B@ARCA - BIM at ARCA*, in *Atti della XXII Conferenza SIU L'Urbansitica Italiana di fronte all'Agenda 2030*, Matera-Bari 2019
- COGNETTI 2014
Cognetti F., *Dal progetto disegnato al progetto abitato. Abitare al 'San Siro'*, in «Territorio», n. 71, 2014, pp. 112-120
- DE MATTEIS, DEL BROCCO, FIGLIOLA 2014
De Matteis M., Del Brocco B., Figliola, A., *Rigenerare la città: il social housing come opportunità di rinnovo urbano sociale*, Venezia 2014
- FEDERCASA 2014
Federcasa, *Abitazioni Sociali, Motore di Sviluppo – Fattore di Coesione*, 2014
<https://www.senato.it/application/xmanager/projects/leg17/attachments/documento_evento_procedura_commissione/files/000/001/276/federcasa.pdf> [26/06/2020]
- FEDERCASA 2018
Federcasa, *Casa Bene Comune - Dall'housing collaborativo all'housing di comunità*, 2018
<http://www.astrid-online.it/static/upload/casa/casabenecomune_17.9.18.pdf> [25/06/2020]
- FERRERA 2019
Ferrera M., *Introduzione*, in Maino F., Ferrera M., *Nuove alleanze per un welfare che cambia. Quarto Rapporto sul secondo welfare in Italia*, Torino 2019, pp. 13-17
- FONDAZIONE CON IL SUD 2018
Fondazione con il SUD, *Fondazione con il SUD*
<https://www.fondazioneconilsud.it/wp-content/uploads/2018/11/Schede-progetti_housing-sociale-2018.pdf> [27/06/2020]
- FREGOLENT, TORRI 2018
Fregolent L., Torri R., *L'Italia senza casa, Bisogni emergenti e politiche per l'abitare*, Milano 2018
- IAIONE, BERNARDI, DE NICTOLIS 2019
Iaione C., Bernardi M., De Nictolis E., *La casa per tutti, Modelli di gestione innovativa e sostenibile per l'adequate housing*, Bologna 2019
- IDEALISTA 2019
Idealista, *Flussi migratori in Italia: a Milano e Bologna più affitti ai non residenti*
<<https://www.idealista.it/news/immobiliare/residenziale/2019/03/12/130355-flussi-migratori-in-italia-a-milano-e-bologna-piu-affitti-ai-non-residenti>> [27/06/2020]
- LEFEBVRE, BAIRATI 1970
Lefebvre H., Bairati C., *Il diritto alla città*, Verona 1970

- LODI RIZZINI 2013
Lodi Rizzini C., *Il Social Housing e i nuovi bisogni abitativi*, in Maino M. F., *Primo rapporto sul secondo welfare in Italia 2013*, Torino 2013, pp 10-11
- MARTINELLI 2009
Martinelli N., *Per un atlante della città pubblica di Bari*, Bari 2009
- MARTINELLI, MANGIALARDI, DI BICCARI, CORALLO 2017
Martinelli N., Mangialardi G., Di Biccari C., Corallo A., *Ripensare la gestione dell'azione pubblica per i nuovi bisogni abitativi: i casi delle trasformazioni urbane "interrotte"*, in Atti della XX Conferenza SIU URBANISTICA E/È AZIONE PUBBLICA, Roma 2017
- MINISTERO LAVORO 2013
Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, *Rapporto sulla Coesione Sociale*, 2013
< <https://www.inps.it/NuovoportaleINPS/default.aspx?itemdir=48700&lang=IT> >
[24/06/2020]
- NIGRO 1957
Nigro M., *L'edilizia Popolare come servizio pubblico*, in «Rivista trimestrale di diritto pubblico», 124, 1957, p 118
- OSTROM 1990
Ostrom E., *The evolution of institutions for collective action*, Bayreuth 1990
- PALVARINI 2006
Palvarini P., *Il concetto di povertà abitativa: rassegna in tre definizioni*, Milano 2006
- PITTINI 2019
Pittini A., *The State of Housing in EU*, 2019
< <https://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019> >
[22/06/2020]
- PRESTA 2019
Presta I. G., *Nuovi spazi urbani per l'abitante temporaneo*, in Atti della XXII Conferenza SIU L'Urbanistica Italiana di fronte all'Agenda 2030. Matera-Bari 2019
- SCOTTI 2015
Scotti G., *Il diritto alla casa tra la Costituzione e le Corti*, in «Forum di quaderni costituzionali rassegna: rivista telematica mensile», 9, 2015, pp. 1-31
- STORTO 2018
Storto G., *La casa abbandonata: il racconto delle politiche abitative dal piano decennale ai programmi per le periferie*, Roma 2018
- TOSI 2017
Tosi A., *Le case dei Poveri. È ancora possibile pensare un welfare abitativo?*, Milano 2017