



FOR RENT

POLITICHE E PROGETTI
PER LA CASA ACCESSIBILE A MILANO

A CURA DI FRANCESCA COGNETTI E ANNA DELERA

 MIMESIS / ARCHITETTURA





MIMESIS / ARCHITETTURA

27

COMITATO SCIENTIFICO

Mauro Bertagnin (Università di Udine)
Augusto Romano Burelli (Università di Udine)
Damiano Cantone (Università di Trieste)
Massimo Donà (Università Vita e Salute San Raffaele)
Roberto Masiero (Università di Venezia)
Henrique Pessoa Alves (Università San Paolo)
Attilio Petruccioli (Qatar University, Qatar)
Luca Taddio (Università di Udine)





A questa pubblicazione è associato un sito web che raccoglie alcuni degli esiti della ricerca For Rent. All'interno del portale è presente una raccolta di dati e mappature sull'affitto a Milano. I dati, liberamente accessibili e interrogabili, sono stati raccolti ed elaborati dal gruppo di ricerca con il supporto del Laboratorio di Analisi Dati e Cartografia del Dipartimento DASTU Politecnico di Milano.

www.for-rent.polimi.it

Le fotografie che scandiscono le parti del libro sono state scattate durante i tour di Super, il festival delle periferie, tra il 2015 e il 2017. Super è promosso dall'Associazione Culturale Tumb Tumb ed è un modo per dare voce a chi le periferie le vive e le attiva ogni giorno, come? Con 27 tour, 150 realtà incontrate, 5 laboratori, 10 progetti e una grande festa finale. Gli autori hanno lavorato a degli sguardi fuori campo rispetto agli incontri fatti con le realtà attive nella periferia milanese.

iosonosuper.com



Le fotografie delle pp. 18, 120, 160 sono di Filippo Romano.

Le fotografie delle pp. 8, 68, 202, 212 sono di Diletta Sereni.

Le mappe, l'infografica e l'impaginazione dei quattro inserti sono a cura di: Jacopo Larenò Faccini, Alice Ranzini, Gabriele Solazzi.

Mimesis Edizioni (Milano – Udine)

www.mimesisedizioni.it

mimesis@mimesisedizioni.it

Isbn: 9788857539089

© 2017 – Mim Edizioni SRL

Via Monfalcone, 17/19 – 20099

Sesto San Giovanni (MI)

Phone: +39 02 24861657 / 24416383

FOR RENT

Politiche e progetti per la casa accessibile a Milano

a cura di Francesca Cognetti e Anna Delera

 MIMESIS



Indice

Il ritorno all'affitto. Istanze di abitare e nuovi temi di politiche	9
Francesca Cognetti	

PARTE 1 – Nuovi campi per l'edilizia residenziale sociale

1.1 L'offuscamento delle politiche pubbliche per la casa e il loro riemergere.	
Un quadro in evoluzione	21
Liliana Padovani	

1.2 Una nuova stagione per la casa sociale a Milano. Arene di attori e sperimentazioni in attesa della costruzione di un quadro di riferimento	35
Francesca Cognetti	

INSERTO 1	
Una mappatura dei progetti milanesi per la casa accessibile	51
Jacopo Larena Faccini	

PARTE 2 – La casa in affitto accessibile. Alcuni interventi recenti e i loro esiti

2.1 Quando le politiche diventano cose, anzi case. Progetto urbanistico e politiche per la casa sociale	71
Andrea Di Giovanni	

2.2 Una nuova stagione di sperimentazioni sociali, tipologiche e costruttive	85
Anna Delera	

INSERTO 2	
Viaggio verso il nord ovest	95
Bianca Bottero, Anna Delera, Andrea Di Giovanni, Gabriele Solazzi	

PARTE 3 – Grandi proprietari milanesi. Una molteplicità di attori, logiche e prospettive di offerta residenziale per l’affitto accessibile	
3.1 I grandi proprietari milanesi di edilizia residenziale: questi sconosciuti Luca Gaeta	123
3.2 I grandi proprietari di case nel <i>welfare</i> abitativo milanese Giuliana Costa	135
INSERTO 3 (Grandi) Patrimoni sotto osservazione Alice Ranzini	145
PARTE 4 – Il contributo dei movimenti per la casa	
4.1 Movimenti per la casa: un ciclo europeo? Agostino Petrillo	163
4.2 Abitare informale e migrazioni a Milano: il caso dello spazio di mutuo soccorso Emanuele Belotti	177
INSERTO 4 Praticare il diritto alla casa Jacopo Larenò Faccini, Alice Ranzini	189
POSTFAZIONE La “questione delle abitazioni” dalla prima era industriale ad oggi: una narrazione Bianca Bottero	203
Bibliografia	213
Profilo sintetico degli autori	225

Anche in Italia il peggioramento delle condizioni abitative – indotto dall’incontro tra le tensioni dei mercati e l’inerzia delle politiche da un lato e la crisi economico-finanziaria dall’altro – ha riproposto il problema della socialità delle politiche abitative sociali: della loro efficacia nel rispondere alle situazioni di pronunciato disagio e dell’equità con cui ripartiscono i benefici tra le diverse componenti della popolazione.

Da noi il peggioramento è ricaduto su di una situazione particolarmente problematica, per la gravità della crisi abitativa e per il deficit di politiche, che durava da tempo. (...) L’urgenza di politiche abitative (più) sociali è diventata evidente non soltanto per le loro funzioni ovvie – dare risposta alla domanda abitativa povera o marginale – ma anche per il ruolo che esse possono svolgere nella lotta contro la povertà e per la riduzione della disuguaglianza.

A. Tosi, *Le case dei poveri. È ancora possibile pensare un welfare abitativo?*, Mimesis, Milano-Udine 2016



Il ritorno all'affitto. Istanze di abitare e nuovi temi di politiche

Francesca Cognetti

La questione abitativa assume oggi in Italia, in linea con molti altri paesi, una nuova centralità, a causa principalmente del prolungarsi della crisi economica e dei cambiamenti strutturali avvenuti nel tessuto sociale e urbano, tali da una parte da riconfigurare le condizioni di accesso al bene casa e dall'altra da portarci a riarticolare la considerazione della proprietà come titolo di godimento sempre attuale e sicuro.

Siamo di fronte a un cambiamento turbolento, concentrato per intensità, scale e questioni, anche per quello che riguarda l'offerta legata a un ruolo degli attori istituzionali che andrebbe radicalmente rivisto, come la tenuta di un patrimonio abitativo vecchio e tradizionale.

A fronte di questo quadro, sembra ancora acerba – per quanto urgente – una riflessione articolata e compiuta sul contesto italiano in particolare in termini di offerta di casa in affitto a costi accessibili, attenta agli esiti dei pochi interventi realizzati, alla strumentazione urbanistica messa in campo, agli impatti in termini quantitativi e qualitativi dei progetti attuati, alla riarticolazione delle tradizionali risposte da parte di attori pubblici e privati.

Una domanda sempre più differenziata

Dal punto di vista delle domande sociali le sollecitazioni verso una nuova centralità della questione abitativa sono molte e in parte nuove. Possiamo farle ruotare intorno a due nodi che attengono da una parte a una profonda frammentazione e mobilità sociale che ridefinisce tempi, aspettative e modi di vita, dall'altra alla crisi e alla provvisorietà dei percorsi personali in cui elementi tipici di stabilità rappresentano oggi fattori di crisi (come ad esempio la casa in proprietà). Sullo sfondo, alcuni fenomeni strutturali segnano il passaggio da un'idea di società in crescita e dagli sviluppi scontati, a multiformi e instabili conformazioni segnate da forti elementi di imprevedibilità.

Ritornando alla prima questione, i tratti della popolazione si ridisegnano radicalmente con effetti rilevanti sulla struttura demografica e sugli equilibri sociali, e con essi sulla domanda di casa (Poggio, 2009; Fregolent, Torri, 2016). I fenomeni più noti ed evidenti sono:

– la contrazione dei nuclei familiari legata a una riarticolazione dei legami con un peso crescente di nuove forme di convivenza che moltiplicano le situazioni. Nuclei quindi più piccoli e frammentati, ma anche in rapido aumento;

- un progressivo invecchiamento della popolazione, riequilibrato in parte dalla presenza crescente di cittadini immigrati, in forte estensione in particolare in ragione della loro stabilizzazione legata ai ricongiungimenti familiari e alle nuove nascite;
- una nuova mobilità interna al Paese, che ritorna ad essere rilevante, soprattutto per quanti si trovano nella condizione di studente e nelle fasi iniziali del percorso lavorativo.

Queste “nuove famiglie” e nuove composizioni legate a coabitazioni, ospitalità diffusa, forme di abitare temporaneo, legami differenti tra spazio del vivere e del lavoro, rappresentano nel complesso una domanda emergente di casa (potenzialmente in crescita) molto articolata al suo interno. Con i profili, infatti, si pluralizzano e mutano anche i bisogni e i criteri con cui valutare l’adeguatezza delle soluzioni abitative (qualità, tempi e modalità di accesso, compatibilità con i sistemi delle risorse familiari e altro ancora).

D’altra parte, e questo è il secondo punto, in questi anni la questione abitativa sembra essere diventata per molti un tema legato all’emergenza e alla precarietà, toccando un’ampia parte della popolazione che, per ragioni diverse, si trova oggi a transitare attraverso una condizione di fragilità e vulnerabilità sociale.

Da questo punto di vista la dinamica degli sfratti, in particolare legata ai grandi centri urbani e quindi a costi dell’abitazione elevati, testimonia di un’estesa difficoltà a mantenere il bene casa¹.

Il quadro è inoltre quello di una casa in proprietà come condizione prevalente (in Italia al 2015 i proprietari rappresentavano il 72,9% della popolazione rispetto ad un 69,4% della EU², ma non più elemento di solidità; ne è la riprova non solo la drastica interruzione delle famiglie all’acquisto dell’abitazione, ma anche la crisi dei mutui e le condizioni di indebitamento dei nuclei per sostenere i lunghi cicli di acquisto in condizioni di nuova precarietà, ad esempio lavorativa e familiare (Sidief, 2015). Per finire, vi è un problema crescente di *affordability* (problemi legati ai costi dell’abitazione in rapporto al reddito): mentre il valore di mercato degli immobili e le spese per l’abitazione sono aumentati costantemente fino a crisi inoltrata, il reddito disponibile delle famiglie è in forte calo, contribuendo a far crescere drasticamente sia l’impegno per l’acquisto della prima casa, sia il carico di spese per l’abitazione sul reddito, tanto che le famiglie in affitto sembrano molto più esposte di altre al rischio di povertà (Palvarini, 2010)³. Questi rischi colpiscono in modo più forte segmenti specifici della po-

¹ La dinamica degli sfratti è eloquente e testimonia le dimensioni del disagio e le difficoltà di questi anni: rispetto ad alcuni dati del Ministero (Ministero dell’Interno, 2015) in Italia si è passati dai 40mila sfratti emessi nel 2001 a più di 70mila nel 2013. Nello stesso periodo la quota di sfratti per morosità è aumentata di ben 23 punti percentuali (dal 66% all’89%).

² Secondo l’osservatorio di *Housing Europe* (Pittini et al., 2015), le abitazioni in proprietà oggi rappresentano il titolo di godimento più diffuso nella gran parte dei paesi europei. Tuttavia, in molti paesi le dinamiche recenti hanno spinto a una ripresa relativamente all’affitto. Mentre durante la maggior parte degli anni ’90 e 2000 la crescita sostenuta dei prezzi delle abitazioni, accompagnata da tassi di interesse relativamente bassi e da politiche che favorivano la proprietà, hanno portato ad un aumento della proprietà abitativa, oggi meno persone possono acquistare una casa. I dati provenienti dall’UE SILC dimostrano un aumento degli inquilini in affitto e una diminuzione dei proprietari a partire dal 2007 nell’UE (con una eccezione rispetto ai nuovi Stati membri).

³ Nel 2012 le annualità di reddito netto necessarie all’acquisto della casa sono pressoché raddoppiate rispetto alla metà degli anni ’80; nello stesso anno il 37% delle famiglie in affitto in Italia sopporta costi superiori al 30% del proprio reddito. La spesa che incide maggiormente sui bilanci familiari è quella per la casa, mediamente del 31,2%, ma oltre il 40% per 3 milioni di famiglie, a causa dell’aumento dei costi e del maggiore impatto che hanno sui redditi che vedono diminuire il potere di acquisto. Negli ultimi anni quasi 150mila famiglie hanno perso la propria abitazione in proprietà o in affitto a causa di morosità sfociate in pignoramenti o in esecuzione di provvedimenti di sfratto (CGIL, 2013).

polazione (le famiglie più giovani, quelle numerose, chi vive in affitto, chi risiede nel Mezzogiorno) e tra questi un ceto medio impoverito che per la prima volta vive in forma diffusa questi tipi di disagio.

L'affitto come titolarità emergente per abitare la città contemporanea

A fronte di una crescente domanda di casa a costi e condizioni contrattuali accessibili e adeguate ai nuovi bisogni e di un'offerta di gran lunga insufficiente se non addirittura latente (con una forte propensione per le fasce solvibili del mercato), è possibile pensare a una ricentatura della "questione dell'abitare la città" in direzione di un'offerta di casa che non sia in regime di proprietà? Se guardiamo alle tendenze relative alla domanda, non possiamo che rispondere di sì. Infatti, rispetto al quadro precedentemente descritto, potremmo dire esserci una domanda di alloggi che ha natura temporanea (e quindi legata a periodi limitati), accessibile (cioè a costi modesti) e flessibile (che si può adattare nel tempo a diverse esigenze) e che risponda al carattere di mobilità territoriale della condizione del vivere contemporaneo (Cognetti, 2017). La domanda di accesso alla casa si presenta così in termini radicalmente diversi dal passato (Balducci, Rabaiotti 2001); si è allentato l'assolutismo proprietario e questo rappresenta una importante finestra per una rivisitazione della questione abitativa fino a qualche anno fa impensabile.

L'affitto accessibile sembrerebbe una forma di titolarità "ri-emergente" in un contesto post-crisi, in un Paese in cui la questione abitativa ha assunto un rilievo crescente e tratti sempre più emergenziali, soprattutto, anche se non in via esclusiva, nelle grandi aree metropolitane (Brandolini, 2009).

Secondo alcuni studiosi i tempi di recessione hanno storicamente coinciso con momenti in cui sono sorte questioni fondamentali sulla natura della proprietà; questo sembra particolarmente evidente nella recente crisi in quanto la bolla finanziaria ha disancorato le aspettative di crescita alla proprietà della casa (Colau A., Alemany A., 2012; Murie, 2013; Rolnik, 2013). I momenti di crisi, infatti, rappresentano dei *property moments*, ossia momenti in cui è evidente che si sta attraversando un cambiamento critico, destinato a cambiare gli assetti che regolano le forme della convivenza; momenti in cui sembra possibile rinegoziare le coordinate sociali e gli istituti giuridici in base ai quali si delineano le forme di organizzazione sociale dello spazio e di accesso ai beni posizionali della città (Annunziata, 2014). Questo quadro rende necessario un superamento della storica associazione tra politica della casa e sostegno all'accesso alla casa in proprietà che la congiuntura attuale ha reso insostenibile per una fascia sempre più ampia di popolazione. Inoltre, sembrerebbe esserci una domanda legata alla qualità dell'abitare rappresentata non solo dalla casa in sé, ma da un più ampio accesso a beni e opportunità (quali servizi, beni in condivisione, spazi del *welfare* e del benessere) – sia via relazioni individuali sia attraverso norme e politiche pubbliche – che possono più o meno contribuire alla "felicità di abitare" (Paba, 2012).

Se i bisogni abitativi si ridefiniscono a partire da un nuovo carattere transitorio e da una nuova idea di qualità dell'abitare, di contro la struttura dei titoli d'uso e il sistema di offerta tendono a bloccare la mobilità, e la casa in affitto in Italia, come è noto, risulta essere un bene residuale: almeno il 72%

delle famiglie vive in proprietà⁴. Il prepotente protagonismo della questione proprietaria oltre ai fattori di natura culturale evidenzia un chiaro ruolo delle politiche abitative, tratto caratteristico di una tradizione mediterranea che si è depositata anche oltre i confini nazionali (Allen et. Al. 2004). Questo carattere, considerato per decenni un fattore di rassicurante stabilità sociale (Saccomani, 2013), con la crisi ha fatto emergere una “proprietà povera” e situazioni fortemente differenziate (Poggio, 2009); “la casa è diventata povera”, è finita la stagione in cui la leva del credito aveva permesso un facile accesso alla proprietà, e una distribuzione della ricchezza attraverso i mutui (Caudo, 2012).

Questa “anomalia italiana” si riflette anche sul quadro degli attori del settore dell’affitto che allo stato attuale vede un sostanziale protagonismo del soggetto “famiglia” (i piccoli proprietari) ed una contrazione e assenza di grandi soggetti privati. Nel settore pubblico gli ex Iacp ancora gestiscono un patrimonio di una certa rilevanza (850mila alloggi), anche se il peso dell’edilizia residenziale pubblica è comunque modesto (4-5%) se paragonato a quello di altri Paesi europei (Federcasa, 2015). A partire dagli anni Ottanta questi interventi e l’istanza di dare casa a quanti sono esclusi dal mercato, sono di fatto scomparsi dall’agenda pubblica. Nello stesso periodo, nuove dinamiche hanno interessato il consistente patrimonio locativo residenziale realizzato nel corso del tempo da enti previdenziali e assistenziali che, in modo sempre più esteso a partire dagli anni ’90, hanno alienato in blocco o attraverso frazionamento. Nei fatti le logiche dell’intervento pubblico hanno saputo solo in minima parte riadattarsi ai vertiginosi cambiamenti della domanda di casa, ai quali si è accompagnata la grande crisi economica del 2008. I segnali di questo “arretramento” o di quella che è stata definita una sorta di rimozione dalle agende nazionali (Pera, 2016) sono le rotture e gli inceppamenti relativi all’abitare, che spesso possiamo cogliere a livello della vita quotidiana; per fare alcuni esempi: la scarsa possibilità di mobilità territoriale, l’indebitamento prolungato legato a immobili e mutui, la prolungata dipendenza dei figli dai genitori, il sottoutilizzo dello *stock* residenziale. È inoltre accresciuta significativamente l’incidenza di situazioni in cui l’accesso alla casa costituisce un problema che spesso segue, accompagna e radicalizza problemi di ordine economico⁵.

Sullo sfondo di questi temi relativi alla casa accessibile, si è collocata negli ultimi anni la questione del diritto di abitare e del ruolo dell’abitazione all’interno dell’accesso a più ampi diritti di cittadinanza (De Carli, Frediani, 2016). Sulla spinta di una crisi profonda, infatti, anche i movimenti sociali hanno assunto questa prospettiva: una nuova stagione di lotte per la casa ha attraversato negli ultimi anni le società europee, riportando l’accento sulla questione della condizione abitativa, ma rendendo necessaria anche una riflessione più generale sul mutamento delle situazioni di vita complessive e sulle trasformazioni dell’ambiente urbano (Garcia, 2010; Gonick, 2015; Annunziata, Lees 2016). Gruppi, reti collettive, associazioni hanno trovato nella crisi della città non solo l’oggetto delle proteste, ma anche il contesto dove mettere in scena il conflitto, sia con azioni di dissenso all’interno di piazze e strade, sia con azioni dimostrative di intervento sul patrimonio abitativo e dismesso. Sullo sfondo, il ritorno alle idee chiave del “diritto alla città”, in cui la casa è inserita in un quadro più ampio di di-

⁴ Nello specifico, al Censimento 2011 in Italia: 71,5% in proprietà, 18,5% in affitto (tra cui 2,7% in alloggi Erp), altro titolo di godimento 10%.

⁵ È noto, ad esempio, il diffondersi di casi non solo in Italia dei *working poors* (quota di individui al di sotto della soglia di povertà, pur in possesso di un’occupazione) che oltre ad essere soggetti legati alla precarietà lavorativa, sono anche “affetti” da precarietà abitativa, spesso, causa o conseguenza della prima (Peña-Casas, Latta, 2004).

ritti all'abitare, che comprendono servizi, reciprocità, cooperazione, estendendone il significato a una dimensione relazionale e politica.

Un nuovo policy discourse sul tema della casa. Dalla casa popolare alla casa sociale

Nello stesso periodo in cui si sviluppano le questioni sopra richiamate, i termini che alludono ai temi della casa sociale si ampliano e articolano, segnando la necessità, attraverso una trasformazione del lessico, di nominare i nuovi oggetti delle politiche abitative. Tale spostamento si colloca in un *frame* che vede l'introduzione di un nuovo linguaggio con l'obiettivo di oltrepassare il concetto di Edilizia Pubblica a favore della nozione di Edilizia Sociale, nel tentativo di intercettare così le nuove domande e fare emergere nuovi attori: ERS (Edilizia Residenziale Sociale) è un termine che allude a un sistema dalla *governance* multiattoriale pubblico/privato capace di incidere su ampie porzioni della popolazione, dalle fasce del disagio a quelle del rischio abitativo.

In termini di definizione, il Decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22 aprile 2008⁶ sottolineava che con l'espressione "edilizia residenziale sociale" deve intendersi un "sistema costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie delle persone (art. 1, co. 2). Tali servizi abitativi vengono erogati da operatori pubblici e privati "prioritariamente" attraverso "l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili", ma anche attraverso "il sostegno all'accesso alla proprietà della casa" (art. 1, co. 4); il "servizio di edilizia residenziale sociale" persegue "l'integrazione di diverse fasce sociali" e concorre "al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari" (art. 1, co. 4).

In termini generali e funzionali, per "alloggio sociale" si intende attraverso questa norma "l'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" (art. 1, co. 2); nella definizione di alloggio sociale rientrano anche "gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche – quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico – destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà" (art. 1, co. 3). Inoltre, per finire, l'alloggio sociale viene inteso come servizio di interesse economico generale, e in quanto tale costituisce *standard* urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi" (art. 1, co. 5).

L'introduzione dell'idea di ERS all'interno del quadro normativo nazionale ha allargato, oltre che sul fronte dei nuovi *target* da raggiungere, a nuovi campi di intervento la politica per la casa in particolare in tre direzioni:

– l'idea della casa come più ampio intervento sui temi dell'abitare e della coabitazione che favorisca coesione sociale, qualità della vita e integrazione urbana;

⁶ Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 22 aprile 2008 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 (G.U. n. 146 del 24 giugno 2008).

– l’idea della casa sociale come servizio, quindi con valore di bene pubblico e di *standard* urbanistico;
– il delinarsi di un nuovo rapporto tra pubblico e privato in cui la funzione di produzione e gestione del bene è ridistribuita, anche in ragione della ricerca di una nuova sostenibilità economico-finanziaria delle operazioni.

Attraverso queste accezioni, al *social housing* sono state ascritte le connotazioni positive che si è ritenuto potessero discendere dall’urbanistica dei programmi complessi e dal ripensamento delle politiche abitative in ottica integrata tra valenza sociale e rigenerazione urbana: dunque la politica per la casa non più solo una risposta a un problema quantitativo di alloggi per persone che ne hanno bisogno, bensì come tema qualitativo di case intese come servizio, a partire dal quale attivare processi virtuosi di inclusione sociale e coesione territoriale (Capelli, 2015a).

Questa definizione ha innescato uno scenario inedito nella tradizione delle politiche abitative nazionali, che lungo tutto il corso del Novecento si era articolata sulle diverse forme dell’edilizia pubblica, anche rimandando a tradizioni di matrice europea legate al *social housing* e appunto alla promozione di interventi ampi sulla casa da parte di una pluralità di soggetti, con l’obiettivo di offrire abitazioni a costi inferiori a quelli del mercato.

Di fatto con questo termine, divenuto oggi un elemento ricorrente nelle politiche abitative, ci si riferisce “all’insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nelle condizioni di mercato perché incapaci di ottenere credito o perché colpite da problematiche particolari” (Czischke D., 2006). L’espressione *social housing*, che comunque anche a livello europeo vede una ampia articolazione di significati (Galassi, 2014), definisce dunque un insieme di azioni e interventi, promossi sia da attori pubblici sia da attori privati, capaci di produrre o mobilitare alloggi da assegnare attraverso procedure evidenti a chi non è in grado di soddisfare le proprie esigenze abitative sul mercato. Una definizione estesa che individua modalità alternative a quelle del libero mercato di accesso all’alloggio, e che non guarda unicamente all’azione del pubblico, ma comprende anche l’azione del privato e del cosiddetto terzo settore.

Questa ampia categoria del *social housing* appare anche carica di ambiguità. I tratti che ne sanciscono la riconoscibilità rispetto all’edilizia pubblica non sono infatti così circoscrivibili. Da una parte, infatti, la definizione di fascia grigia come popolazione che non rientra nei parametri dell’edilizia popolare e nondimeno fatica a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul libero mercato, “riporta il quid sociale di questa edilizia all’accessibilità economica, accantonando la riflessione sulle sue possibili ulteriori valenze alla luce del tanto evocato mutamento dei bisogni abitativi stessi” (Capelli, 2015b). Parallelamente, l’equiparazione dell’edilizia privata sociale agli *standard* urbanistici, se da un lato ad alcuni è sembrato un passo importante verso una rinnovata presa in carico del problema abitativo da parte dell’urbanistica, dall’altro non è esente da rischi, costituendo pur sempre “un peso insediativo da controbilanciare con altri *standard* di spazi pubblici [...] per evitare di abbassare la qualità urbana delle nostre periferie” (INU 2008).

La ricerca For Rent-Affittasi e questo libro

I paesi del Nord Europa vantano una *leadership* sia per l’attenzione e la consistenza delle politiche abitative, sia per l’entità delle ricerche, delle pubblicazioni e la definizione dei *framework* analitici di

riferimento. Alcuni contributi importanti (Allen et al., op. cit.) e recenti dibattiti – ad esempio legati a *European Network for Housing Research* – evidenziano la necessità di approfondimenti che restituiscano condizioni strutturali e caratteri contingenti delle politiche della casa in contesti meno studiati, come quelli dei paesi mediterranei. Un’offerta di casa accessibile che pure esiste, sia tra le pieghe dei diversi canali di offerta storica sia negli esiti di nuove politiche, da fare emergere cogliendone le attuali o potenziali articolazioni e la capacità di dialogare con i nuovi bisogni e i nuovi modi di abitare e vivere che si stanno riconfigurando nella città contemporanea. Questa esplorazione è un campo in parte scoperto, sia dal punto di vista della ricerca di base (in particolare per quello che riguarda le caratteristiche dell’offerta nelle sue manifestazioni attuali e in quelle che potenzialmente potrebbe esprimere); sia dal punto di vista di un’indagine sulla molteplicità di micro-sperimentazioni che potrebbero aprire a campi di intervento più strutturati. Di qui l’attualità e la centralità di una ricerca sulla casa sociale e accessibile.

Il progetto di ricerca FOR RENT – Affittasi ⁷, di cui questo libro restituisce gli esiti, sottolinea la possibilità che la titolarità dell’affitto rappresenti un titolo di godimento – residuale in Italia – in cui maggiormente oggi si possono esprimere progetti ed esigenze contemporanei. FOR RENT ha aperto, attraverso diverse operazioni analitiche, a un campo di riflessione “a favore della locazione”, come forma di uso della casa più aderente alle esigenze della società contemporanea e alle condizioni di crisi della città.

La ricerca ha messo a fuoco le modalità con cui la politica per la casa e i connessi dispositivi progettuali e attuativi interpretano la questione dell’affitto accessibile a Milano. Questi meccanismi prendono forma tra livelli di *governance* territoriale diversi (le politiche e le linee di azione messe in campo ai livelli centrali; politiche urbane e sperimentazioni specifiche appartenenti alla dimensione locale), che interagiscono tra loro in modo complesso e non sempre lineare.

Per questo motivo, dal punto di vista delle politiche, la ricerca ha praticato due diversi piani di indagine:

- un primo ha riguardato la ricostruzione del quadro a livello di governo centrale e regionale: i principali provvedimenti assunti a scala nazionale, con attenzione al tema dell’offerta in affitto e delle sue problematichità; il quadro delle interpretazioni e declinazioni messe a punto a livello regionale (strumenti di *policy* e urbanistici, assetti organizzativi, buone pratiche);
- un secondo livello ha preso in esame il livello locale, con particolare attenzione alla città di Milano, osservando le pratiche di produzione e gestione di alloggi in locazione da parte di attori pubblici e privati.

L’obiettivo è stato quello di restituire andamenti, meccanismi, strumenti ed esiti di una politica pubblica in azione, nel campo che si apre tra autonomia decisionale dei singoli attori e vincoli di carattere

⁷ Il progetto “For Rent – Affittasi. Tra domanda e offerta di affitto sociale” è stato finanziato con i Fondi per la Ricerca di Base di Ateneo, annualità 2015. Il progetto è stato coordinato da Cognetti Francesca e ha visto cooperare nell’equipe di ricerca per il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani: Giuliana Costa, Anna Delera, Andrea Di Giovanni, Luca Gaeta, Agostino Petrillo. Hanno collaborato alle operazioni di ricerca: Elisabetta Capelli, Jacopo Larenò Faccini, Alice Ranzini, Gabriele Solazzi. Hanno collaborato alla costruzione del database Fabio Manfredini, Viviana Giavarino e Carmelo Di Rosa del Laboratorio Elaborazione Dati del Dastu. Il gruppo di ricerca ha inoltre attivato un *board* di riscontro e orientamento di contenuti e attività composto da esperti di alta qualificazione: prof.ssa Bianca Bottero (Architetto, Esperta di abitare e sostenibilità, Politecnico di Milano); prof.ssa Liliana Padovani (Urbanista, Esperta di politiche abitative, IAUV Venezia); prof. Antonio Tosi (Sociologo, Esperto di *housing* e abitare, Politecnico di Milano).

sistemico; sullo sfondo capire se un orientamento che vede l'accesso all'abitazione sociale come esito di processi di interazione tra istituzioni e attori locali in un passaggio da *provider paradigm* verso *support paradigm* – aperto alla capacitazione e alla promozione della varietà attraverso la formazione di reti complesse di agenti – possa meglio rispondere ai bisogni attuali.

All'interno di questo *frame* la ricerca ha avuto come obiettivo quello di creare un quadro conoscitivo capace di rilanciare il dibattito su un tema, quello del mercato dell'affitto, che appare oggi marginale nell'agenda politica nazionale e poco considerato dalle discipline urbanistiche. Un quadro che spesso appare non solo frammentario e opaco, ma anche scarsamente accessibile sia a operatori e *policy makers*, sia a ricercatori e accademici.

Nello specifico la ricerca ha attivato tre diversi accessi al tema, con delle esplorazioni e operazioni puntuali.

Il primo è rappresentato da un osservatorio sui progetti per l'affitto accessibile nella città di Milano, con l'obiettivo di comprendere le consistenze e la qualità dell'offerta messa in campo dalle nuove politiche per la casa sociale, sovrapponendo diverse letture al fine di ricostruire una visione complessa e multi-prospettica. A fronte di una politica pubblica per la casa frammentaria – esito di una molteplicità di politiche e di processi negoziali tra attori pubblici, privati e del privato sociale a differenti livelli – è apparso centrale comprendere sia i vincoli di natura normativa sia i caratteri che hanno performato la nuova offerta. L'obiettivo che l'osservatorio si è posto è stato quello da una parte di fare una riflessione di politiche a diversi livelli di cogenza sulla casa sociale, e dall'altra di raccogliere i diversi interventi implementati negli ultimi quindici anni all'interno del Comune di Milano che hanno visto la realizzazione di alloggi in locazione a canoni non di mercato. L'eterogeneità delle fonti e la difficile reperibilità di dati completi e coerenti ha reso necessaria la costituzione di un archivio multi-fonte (articoli accademici, atti normativi, convenzioni, articoli web, interviste) che ha permesso la ricostruzione del quadro dei progetti di *affordable housing* sul territorio milanese. L'ambizione è stata quella di mettere a sistema interventi tra loro diversi che spesso non vengono considerati in una visione unitaria, sia perché riguardano oggetti differenti (dal singolo alloggio recuperato all'interno del patrimonio pubblico all'intervento di nuova costruzione), sia perché promossi da reti articolate di attori e con strumenti eterogenei. La Parte 1 del libro, attraverso i saggi di Liliana Padovani, Francesca Cognetti e Jacopo Larenò Faccini restituisce questa riflessione.

Inoltre, sono stati osservati una serie di progetti negli esiti spaziali e sociali che hanno prodotto. Una delle ipotesi che la ricerca intende sottoporre a verifica infatti riguarda la possibilità di riconoscere effetti urbani derivanti dalla concentrazione in una o alcune parti di Milano di un certo numero di interventi di *social housing* di recente realizzazione caratterizzati da una consistente presenza di nuovo patrimonio residenziale in affitto. Osservando da vicino gli interventi relativi al nord ovest milanese, la ricerca si è proposta di riconoscere qualche significativa forma di innovazione nelle forme dell'abitare, del progetto e dell'urbanità che si realizza. Sullo sfondo di queste esplorazioni, la riflessione ha indagato la possibilità che politiche e progetti per un affitto accessibile passino attraverso la sperimentazione di nuove forme insediative che si confrontino con: il carattere multietnico e multiculturale delle popolazioni; la coesistenza di diverse temporalità e ritmi di vita; la ridefinizione delle forme di *mixité* funzionale, anche ammettendo forme di riuso temporaneo delle dotazioni esistenti; la rappresentazione nello spazio pubblico di diverse idee di città e modi di abitarla; la presenza di servizi alla

persona in una prospettiva di *welfare* urbano rivisita. La Parte 2 del libro, attraverso i saggi e i contributi di Anna Delera, Andrea Di Giovanni, Bianca Bottero e Gabriele Solazzi, avanza queste riflessioni.

Il secondo punto di accesso è rappresentato da un osservatorio sulle grandi proprietà immobiliari nella città di Milano, con l'obiettivo di comprendere le consistenze dei grandi patrimoni immobiliari in affitto, i soggetti promotori e le loro dinamiche patrimoniali. Attenzione particolare è stata dedicata ai proprietari di edilizia residenziale, intendendo questi come soggetti, fisici o giuridici, ai quali sono intestati almeno cento unità abitative localizzate nel Comune di Milano (all'art. 1, comma 5, decreto interministeriale 30 dicembre 2002, attuativo della legge 431/1998); soggetti che forniscono occasione di affitto calmierato, non riconducibili agli enti pubblici come Comune ed ALER. L'ipotesi è che questi soggetti abbiano svolto nel tempo un ruolo "sociale" (forse scarsamente riconosciuto) di mitigazione del costo dell'abitazione per un'ampia fascia della popolazione. Si tratta di un insieme molto variegato di soggetti privati e pubblici o para-pubblici che detengono un consistente *stock* di alloggi da destinare alla locazione, anche quando questo non rientra nel *core* delle loro attività. Questi proprietari un tempo erano i protagonisti della locazione residenziale per tutti i ceti sociali. Oggi svolgono un ruolo di secondo piano ma non per questo trascurabile e ancor meno scontato nella prospettiva di riconsiderare la questione dell'affitto come elemento centrale per la città. Un tema questo complessivamente poco indagato – ad eccezione degli approfondimenti sugli istituti autonomi per le case popolari e sulle cooperative di abitazione a proprietà indivisa – e segnato da una carenza informativa dovuta a opacità intorno ai soggetti protagonisti. Una carenza che la ricerca ha provato a colmare attraverso gli approfondimenti contenuti nella Parte 3 del libro, a opera di Luca Gaeta, Giuliana Costa e Alice Ranzini.

Infine, una terza riflessione è stata dedicata al tema dei movimenti sociali e al ritorno a cui stiamo assistendo relativamente ai temi della casa e del diritto di abitare. Questi movimenti, attivi anche a Milano sullo sfondo di una ampia rete di stampo europeo, hanno dato avvio da una parte a un repertorio di azioni dirette in termini di accoglienza abitativa e dall'altra alla formazione di piattaforme politiche di richiesta di nuovi interventi e attenzione pubblici. Azioni autorganizzate spesso deboli e frammentate, in particolare in Italia, che la ricerca legge come segnali di cambiamento, sia nei termini di nuove azioni locali promosse dal basso, sia nei termini di rivendicazioni di portata più ampia.

Questo nuovo ciclo di mobilitazione ha registrato, su scala locale, la diffusa crescita di nuove reti di attori formali e informali attivi su questo tema; su di esse ha influito in maniera decisiva l'emergere in Italia di una nuova questione abitativa dai tratti "emergenziali" composta di nuove aree di vulnerabilità abitativa che sono state fattore propulsivo per questa nuova stagione dei movimenti per il diritto all'abitare. La Parte 4 del testo approfondisce questi temi a partire da diverse prospettive, con i contributi di Agostino Petrillo, Emanuele Belotti, Jacopo Larena Faccini e Alice Ranzini.

Grande rilevanza è stata data inoltre alla circolazione e condivisione pubblica del sapere con l'obiettivo di favorire il dibattito anche nel mondo extra-accademico. In particolare è stato realizzato un sito internet – www.for-rent.polimi.it – per veicolare i contenuti della ricerca e un ciclo di seminari aperti alla cittadinanza sui temi dell'affitto accessibile.



Bibliografia

- Aa. Vv., (1953), *Il Manuale dell'architetto*, CNR, Roma.
- Aa. Vv., (2006), *Abitare a Milano. Dal Piano ai concorsi*, allegato alla rivista "Abitare", n. 459.
- Aa. Vv., (2013), *Abitare sociale. Modelli architettonici e urbanistici per l'housing sociale. Linee guida*, Alinea, Firenze.
- Aa. Vv., (2017), *Il progetto 10.000. Linee guida*, Bruno Mondadori, Milano.
- Aalbers M. B. (2016), *The Financialization of Housing. A political economy approach*, Taylor and Francis, London.
- Aalbers M. B. (ed.) (2012), *Subprime Cities. The Political Economy of Mortgage Markets*, Wiley, Malden MA .
- Abellàn J. (2014), *Ciudad, Crisis y Desobediencia: una Aproximación a las Luchas por la Vivienda en Madrid*, in R. Hidalgo, M. Janoschka (dir.) *La Ciudad Neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de Mexico y Madrid*, Pontificia Universidad de Santiago de Chile, Santiago de Chile, pp. 257-274.
- Agustoni A., Alietti A., (2015), *Il social mix: riflessioni su una politica di contrasto alla disuguaglianza socio-spaziale*, in "Sociologia Urbana e Rurale", 108, pp. 7-18.
- Aiello L., Bascapè M., Rebora S., (a cura di), (2009), *Milano. Radici e luoghi della carità*, Umberto Allemandi & C., Milano.
- Alia A., Meriggi G. (2016), *Il Mutualismo delle Origini tra Resilienza e Resistenza*. [accessibile su: <http://www.commonware.org>]
- Alietti A., Riniolo, V. (2011), *Analisi e Prospettive dei Processi di Insegiamento Abitativo dei Migranti in Lombardia*, in Agustoni, A., Alietti, A. (a cura di) *Migrazioni, Politiche Urbane e Abitative: dalla Dimensione Europea alla Dimensione Locale*, Fondazione ISMU, Milano.
- Allen J., Barlow J., Leal J., Maloutas, T., Padovani, L. (2004), *Housing and Welfare in Southern Europe*, Blackwell, London.
- Ancab – Associazione Nazionale Cooperative di Abitazione, (1995), *La cooperazione di abitazione in Italia dalle origini agli anni '90*, Edit Ambrosiana, Portogruaro.
- Annunziata A. (2014), *A quale titolo (di godimento)? Note per una politica della casa in una prospettiva post-crisi*, in Calafati A. (a cura di), *Una Agenda urbana per l'Italia*, Roma: Donzelli.
- Annunziata S. e Lees L. (2016), *Resisting austerity gentrification in Southern European cities*, in "Sociological Research Online", vol. 2, n 3.
- Antoniotti F. (2012), *Casa Morigi. Trentasei anni di abitare sociale a Milano*, Politecnico di Milano, tesi di laurea in Architettura, Relatore: prof.sa Francesca Cognetti, a.a. 2011/2012. [accessibile su: www.politesi.polimi.it/bitstream/10589/80096/1/2013_04_Antoniotti.pdf]
- Ascari G., Guarnaccia M. (2010), *Quelli che Milano. Storie, leggende, misteri e varietà*, Rizzoli, Milano.
- Astengo G. (1951), *Nuovi quartieri in Italia*, in "Urbanistica", n. 7, pp. 10-12.
- Avallone G., Torre S. (2016), *Dalla città ostile alla città bene comune. I migranti di fronte alla crisi dell'abitare in Italia*, in "Archivio di Studi Urbani e Regionali", n. 115, pp. 51-74.

- Bacciola G. (2016), *Crisi, conflitto e trasformazioni urbane. Il caso dei comitati degli abitanti dei quartieri periferici di San Siro e Giambellino-Lorenteggio nella Milano neoliberalista*, Tesi di Laurea Magistrale in Urbanistica, relatore A. Petrillo, Politecnico di Milano.
- Bagnasco A. (a cura di) (2008), *Ceto medio. Perché e come occuparsene*, Il Mulino, Bologna.
- Baldi S., (2003a), *Memorie e immagini di assistenza e solidarietà*, Nexo, Milano.
- Baldi S., (2003b), *Istituto di assistenza ai minori ed agli anziani*, Nexo, Milano. Baldini M., (2010), *Le case degli italiani*, Il Mulino, Bologna.
- Baldini M., Poggio T., (2014), *The Italian housing system and the global financial crisis*, in “Journal of Housing and the Built Environment”, vol. 29, pp. 317-334.
- Balducci A., Cognetti F., Fedeli V. (a cura di) (2010). *Milano città degli studi. Storia, geografia e politiche delle università milanesi*, Associazione Interessi Metropolitan, Editrice Segesta, Milano.
- Balducci S., Rabaiotti G. (2001), *Politiche per l'affitto sociale. Una necessità per la società e per la città*, in *Territorio* n. 16.
- Balducci A., Rabaiotti G., Tosi A. (2004), *Housing Sociale in Lombardia – Problemi e Soluzioni*, in “Quaderni di Fondazione Housing Sociale”, n.1, dicembre.
- Barbot M., (2008), *Le architetture della vita quotidiana. Pratiche abitative e scambi immobiliari nella Milano d'età moderna*, Marsilio, Venezia.
- Bardelli G. (2009), *Elementi innovativi e possibilità offerte dal quadro legislativo e dalle esperienze di pianificazione dei servizi*, in F. Pomilio, (a cura di), *Welfare e territorio. Esplorare il legame tra politiche dei servizi e dimensione urbana*, Alinea Editrice, Firenze.
- Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2007), *Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern Vom 10. April*.
- Béal V., Epstein R., Pinson G. (2015), *La circulation croisée. Modèles, labels et bonnes pratiques dans les rapports centre-périphérie*, in “Gouvernement et action publique”, n. 3, pp. 103-127.
- Beccucci S. (2003), *Pratiche di Sovversione Sociale: il Movimento dei Disobbedienti*, in “Quaderni di Sociologia”, 33, pp. 5-20.
- Belina B., Gestring N., Mueller W., Straeter D. (Hrsg.) (2011), *Urbane Differenzen. Disparitäten innerhalb und zwischen die Staedten*, Westfaelisches Dampfboot, Muenster.
- Belli A. (a cura di) (2006), *Oltre la città. Pensare la periferia*, Cronopio, Napoli.
- Berbenni E., (2010), *I processi dello sviluppo urbano. Gli investimenti immobiliari di Comit e Credit a Milano 1920-1950*, Franco Angeli, Milano.
- Berdini P. (2014), *Le città fallite*, Donzelli, Roma.
- Bernardi L., Merotta V. (2014), *Le politiche regionali per la casa in Lombardia, tra nuovi bisogni e risposte*, in “XXXV Conferenza Italiana di Scienze Regionali”.
- Berry M., (2000), *Investment in Rental Housing in Australia: Small Landlords and Institutional Investors*, in “Housing Studies”, 15.5, pp. 661-681.
- Berry M., Fisher J., Flood J., & Lindfeld M., (1998) *Development of Investment Models Aimed at Encouraging Institutional Investment in Rental Housing. Report to Australian Department of Social Security*, Australian Housing and Urban Research Institute, Melbourne.
- Bianchetti C. (2011), *Il Novecento è davvero finito. Considerazioni sull'urbanistica*, Donzelli Editore, Roma. Bianchetti C. (a cura di) (2014), *Territori della condivisione. Una nuova città*, Quodlibet, Macerata.
- Bigotti (a cura di) (2009), *Il servizio abitativo sociale: nuovi sistemi per valorizzare l'edilizia residenziale pubblica e promuovere le politiche dell'Housing sociale*, in “Il Sole-24 Ore”, Milano.
- Birke P. (2014), *Autonome Sehenswürdigkeit. Die Rote Flora und die Hamburger Stadtentwicklung seit den späten 1980er Jahren*, in “Sozial Geschichte Online”, n. 13, pp. 80-104.

- Blangiardo G. C., Menonna, A., Mirabelli S. M. (2014), *La popolazione straniera nella realtà lombarda*, in Fondazione ISMU (a cura di), *Rapporto 2013. Gli Immigrati in Lombardia*. Milano: Collana Rapporti ORIM.
- Bolocan M. (2009), *Geografie milanesi*, Ed. Maggioli, Sant'Arcangelo di Romagna.
- Bolocan M., Pasqui G., Botti S. (2011), (a cura di), *Nord Ovest Milano. Uno studio geografico operativo*, Electa, Milano.
- Bonomo B., (2007), *Il quartiere delle Valli. Costruire Roma nel secondo dopoguerra*, Franco Angeli, Milano.
- Borghetti E. (2013), *I fondi di investimento immobiliare nell'Housing Sociale: strumento poco efficace in un rapporto pubblico/privato ancora problematico*, Tesi di dottorato, Università di Roma, Sapienza a.a. 2012/2013.
- Brandolini A., Saraceno C., Schizzerotto A. (a cura di), *Dimensioni della disuguaglianza in Italia: povertà, salute, abitazione*, Il Mulino, Bologna.
- Bratt R., Stone M., and Hartman C.(eds.) (2006), *A Right to Housing: Foundation for a New Social Agenda*, Temple University Press, Philadelphia.
- Bricocoli M., Savoldi P. (2010), *Milano Downtown. Azione pubblica e luoghi dell'abitare*, et al. Edizioni, Milano.
- Bricocoli M., Coppola A. (2011), *Sguardi oltre le retoriche. Nuove politiche e progetti abitativi a Milano*, in "Territorio", 75.
- Bronzini M., (2014), *Nuove forme dell'abitare. L'housing sociale in Italia*, Carocci, Roma.
- Bude H. (2008), *Die Ausgeschlossene. Das Ende von Traum einer gerechten Gesellschaft*, DTV, Munchen.
- Busso S., Gargiulo E. (2016), *Dal Mutualismo al Terzo Settore. Cosa Resta Oggi di una Soggettività Contro?* [accessibile su:<http://www.commonware.org>.]
- Keller C. (2005), *Leben im Plattenbau. Zur Dynamik sozialer Ausgrenzung*, Campus Verlag, Frankfurt/New York.
- Cahill K., (2001), *Who owns Britain*, Cannongate, Edinburgh.
- Cancellaria Arcivescovile di Milano, (a cura di), (2015), *Guida della Diocesi di Milano 2016*, Centro Ambrosiano, Milano.
- Capelli E. (2015a), *Le competenze per il Social Housing: quali temi per l'urbanistica?*, Paper presentato alla "XVIII Conferenza Nazionale SIU, Italia '45 - '45. Radici, condizioni, prospettive", Venezia 11-12 giugno.
- Capelli E. (2015b), *Il Social Housing come politica pubblica. Social Housing as a public policy*, in "Urbanistica 3. Giornale on-line di urbanistica journal of urban design and planning", gennaio_marzo, numero 6.
- Capelli E., Otti L. (a cura di) (2015), *Social housing in Italia*, in "Urbanistica 3. Giornale on-line di urbanistica journal of urban design and planning", gennaio_marzo, numero 6. [accessibile su: http://www.urbanisticatre.uniroma3.it/dipsu/wp-content/uploads/2015/06/U3_quaderni_06.pdf]
- Caramellino G., Sotgia A. (a cura di) (2014), *Tra pubblico e privato. Case per dipendenti nell'Italia del secondo Novecento*, numero monografico di "Città e Storia", IX, 2.
- Carozzi C., Gambi L. (a cura di) (1981), *Città e proprietà immobiliare in Italia negli ultimi due secoli*, Franco Angeli, Milano.
- Carrubba S. (2012), *Il cuore in mano. Viaggio in una Milano che cambia (ma non lo sa)*, Longanesi, Milano.
- Caruso N. (2015), *Una politica che avanza in sordina: Torino e le sue pratiche abitative*, in "Archivio di Studi Urbani e Regionali", XLVI, n. 113.
- Cassa Depositi e Prestiti (2014), *Social Housing. Il mercato immobiliare in Italia: focus sull'edilizia sociale*, "Report monografico 03", Roma.
- Catalano A., Massey D. (1978), *Capital and land: landownership by capital in Great Britain*, Edward Arnold, London.
- Caudo G. (2011), *La città pubblica*, in "Urbanistica", n. 148, pp. 118-121.
- Caudo G. (2012), *Povera casa*, in "Archivio di Studi Urbani e Regionali", n.105, pp. 121-128.
- Ceri P. (1975), *Casa città e struttura sociale*, Editori Riuniti, Roma.
- Cgil - Politiche abitative area welfare (2013), *I costi dell'abitare, l'emergenza abitativa ed i «numeri» del disagio*, disponibile on line.
- Chermayeff S., Alexander C. (1968), *Spazio di relazione e spazio privato*, il Saggiatore, Milano.

- Ciocia S. (2016), *Aldo Dice 26x1. Un progetto informale di residenza temporanea come risposta all'emergenza abitativa*, Politecnico di Milano, tesi di laurea in Architettura, Relatore: prof.sa Francesca Cognetti, a.a. 2015/2016.
- Clapham D. (2002), *Housing Policies in a Risk Society*, Paper for the "International Research Conference: housing Cultures – Convergence and Diversity", ENHR 1-5 July, Vien.
- Clapham D. (2005), *The Meaning of Housing*, The Policy Press, Bristol.
- Cognetti F. (2011a), *Ripartire dalla città pubblica per sperimentare? Dieci anni di progetti e politiche*, in Infussi F. (a cura di), *Dal recinto al territorio. Milano, esplorazioni nella città pubblica*, Bruno Mondadori, Milano.
- Cognetti F. (2011b), *Quale politica per l'abitare?*, in "Urbanistica", IXIII gennaio-marzo, INU Edizioni, Roma.
- Cognetti F. (2017), *Attrattività, accessibilità e temporaneità dell'abitare post-metropolitano milanese*, in Balducci A., Fedeli V, Curci F. (a cura di), *Metabolismo e regionalizzazione dell'urbano. Esplorazioni nella regione urbana milanese*, Guerini e Associati editore, Milano.
- Cognetti F., Gaeta L. (2011), *Milano, dieci anni di ordinaria pianificazione*, in "Urbanistica, Rivista trimestrale dell'Istituto Nazionale di Urbanistica", n. 145, INU Edizioni, Roma.
- Cognetti F., Padovani L. (2016), *Ri-attribuire valore e senso ai quartieri di edilizia residenziale pubblica e alla politica della casa nella città contemporanea. Percorsi attraverso il quartiere di san Siro a Milano*, in "Archivio di studi Urbani e regionali", n. 117, vol 2, pp. 5-25.
- Colau A., Alemany A. (2012), *Mortgaged Lives. From the housing bubble to the right to housing*, disponibile su: <http://www.joaap.org/press/pah/mortgagedlives.pdf>.
- Commonware (2016), *Aiutarsi per Cosa? Considerazioni su Mutualismo, Soggettività, Autonomia*. [accessibile su: <http://www.commonware.org>]
- Comune di Milano, Assessorato alla Sviluppo del territorio (2001), *Ricostruire la Grande Milano. Strategie, politiche, regole. Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali*, in "Il Sole 24 Ore", Milano.
- Comune di Milano (2005), *Concorsi Internazionali di Progettazione "Abitare a Milano 1 e 2. Nuovi spazi urbani per gli insediamenti di edilizia sociale"*, Documenti preliminari alla progettazione.
- Comune di Milano (s.d.), *Abitare a Milano. Dal piano ai concorsi*, Fascicolo monografico della "Rivista Abitare".
- Comune di Milano (s.d.), *Abitare a Milano. La casa come servizio. Via Gallarate, via Appennini*.
- Comune di Milano, Assessorato Sviluppo del Territorio, Direzione Centrale Pianificazione Urbana e Attuazione P.R., Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia Pubblica, Settore Pianificazione Urbanistica, Generale, Ufficio Concorsi di Progettazione (2005), *Concorso internazionale di progettazione "Abitare a Milano. Nuovi spazi urbani per gli insediamenti di edilizia sociale"*, Comune di Milano.
- Comune di Milano, Assessorato Sviluppo del Territorio, Direzione Centrale Pianificazione Urbana e Attuazione P.R., Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia Pubblica, Settore Pianificazione Urbanistica, Generale, Ufficio Concorsi di Progettazione (2005), *Concorso internazionale di progettazione "Abitare a Milano. Nuovi spazi urbani per gli insediamenti di edilizia sociale"*, Comune di Milano.
- Comune di Milano, Assessorato Sviluppo del Territorio, Direzione Centrale Pianificazione Urbana e Attuazione P.R., Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia Pubblica, Settore Pianificazione Urbanistica, Generale, Ufficio Concorsi di Progettazione (2006), *Concorso internazionale di progettazione "Abitare a Milano/2. Nuovi spazi urbani per gli insediamenti di edilizia sociale"*, Comune di Milano.
- Comune di Milano, Assessorato Sviluppo del Territorio, Settore Valorizzazione Aree Comunali e Non Comunali (2010), *Politiche di housing sociale a Milano. Attuazione aree di via Flli Zoia via Rizzoli, Presentazione Pre-mio "Best Practice Patrimoni Pubblici 2010"*, documento disponibile all'indirizzo: http://forges.forumpa.it/assets/Speeches/2393/1211_franco_zinna.pdf.
- Coppo M. (1998), *L'edilizia sociale ad una svolta: strategie di ricomposizione delle politiche della casa dopo la fine dei fondi Gescal*, in "Edilizia popolare", n. 256, pp. 66-75.

- Costa G., Cucca R., Torri R., (2016), *Milan: A City Lost in the Transition from the Growth Machine Paradigm Towards a Social Innovation Approach*, in T. Brandsen, S. Cattacin, A. Evers and A. Zimmer (Eds.) *Social Innovations in the Urban Context*, Springer, Cham, pp. 125-142.
- Costa G., Gaeta L., Ranzini A., (2016), *I grandi proprietari milanesi di edilizia residenziale*, working paper. [accessibile su: www.for-rent.polimi.it/working-paper].
- Cottino P. (2009), *Competenze possibili. Sfera pubblica e potenziali sociali nella città*, Jaca Book, Milano.
- Cremschi M., Tosi, A. (2001), *Casa e territorio*, in IRER (a cura di), *Quattro studi sulla vulnerabilità sociale. Rapporto dell'indagine sociale Lombarda 2000*, Guerini e Associati, Milano, pp.133-191.
- Crook A. D. H., Peter A. Kemp (2002), *Housing Investment Trusts: A New Structure of Rental Housing Provision?*, in "Housing Studies", 17.5, pp. 741-753.
- Crook T., Kemp Peter A., (2014), *Private Rental Housing: Comparative Perspectives*, Edward Elgar Publishing Limited, Cheltenham.
- Cucca R., Gaeta L. (2015), *Ritornare all'affitto: evidenze analitiche e politiche pubbliche*, working paper. [accessibile su: www.for-rent.polimi.it/working-paper]
- Czischke D. (2006), *Social housing in the European Union: Overview of key approaches, trends and issues*, in Czischke D. (a cura di), *First colloquium, Current developments in housing policies and housing markets in Europe: implications for the social housing sector*, colloquium proceedings, CECODHAS European Social Housing Observatory.
- Czischke S., Pittini A. (2007), *Review of Social Co-operative and Public Housing in the 27 EU Member States*, CECODHAS European Social Housing Observatory, Bruxelles.
- Daolio A. (a cura di) (1974), *Le lotte per la casa a Milano*, in Daolio A., *Le lotte per la casa in Italia: Milano, Torino, Roma, Napoli*, Feltrinelli, Milano.
- Daumard A., (1982), *Maison de Paris et propriétaires parisiens au XIX^e siècle. 1809-1880*, Édition Cujas, Paris 1965; tr. it. di G.P. Treccani, *Case di Parigi e proprietari parigini. 1803-1880*, FrancoAngeli, Milano.
- De Carli B. A., Frediani A. A. (2016), *Insurgent regeneration: Spatial practices of citizenship in the rehabilitation of inner city São Paulo*, in *Geohumanities – Journal of the American Association of Geographers*.
- De Caro M. (2000), *I quartieri dell'(altra) città. Un secolo di architettura milanese nei progetti IACP/ALER*, Electa, Milano.
- De Gaspari M. (2011), *La bolla immobiliare. Le conseguenze economiche delle politiche speculative urbane*, Mimesis, Milano.
- De Sivo M. (1981), *Normativa e tipologia dell'abitazione popolare*, Alinea, Firenze. Delera A. (2004), *Le regole del progetto. I nuovi requisiti per abitare*, Clup, Milano.
- Delera A. (a cura di), (2009), *Ri-pensare l'abitare. Politiche, progetti e tecnologie verso l'housing sociale*, Hoepli, Milano.
- Desmond M., Gershenson C. (2016), *Housing and Employment Insecurity among the Working Poor*, in "Social Problems", n.63, pp. 46-67.
- Di Biagi P. (2001), *La città pubblica e l'INA-Casa*, in Di Biagi P. (a cura di), *La grande ricostruzione: il piano INA-Casa e l'Italia degli anni cinquanta*, Donzelli, Roma.
- Di Biagi P., Basso S. (2008), *Economico e popolare*, in A. Di Giovanni, (a cura di), *Progettazione urbanistica. Un laboratorio e un corso*, Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna (RN).
- Edgar B., Doherty J., Meert, H. (2002), *Access to Housing: Homelessness and Vulnerability in Europe*, The Policy Press, Bristol.
- Engels F. (1974), *La questione delle abitazioni*, Editori Riuniti, Roma (ed. orig. 1872).
- European Housing Network (2012), *Housing the Future. Eurhonet Annual Report 2011*, Brussels.
- Eurostat (2015), *Statistics on housing conditions, unoccupied dwellings*, June.

- Fasoli S., (2007) *Milano benefica: memoria e tradizione storica*, Istituto di assistenza ai minori ed agli anziani, Nexo, Milano.
- FEANSTA (2008), *People who are homeless can be housed: An insight into successful practices from across Europe*, Annual Report.
- Federcasa (2011), *Che cos'è l'alloggio sociale*, Novembre. [accessibile in: http://www.federcasa.it/news/una_casa_per_tutti/FEDERCASA_alloggio_sociale.pdf]
- Federcasa (2015), *L'edilizia residenziale pubblica elemento centrale della risposta al disagio abitativo e all'abitazione sociale*, disponibile on line.
- Federcasa, Censis (2008), *Social housing e agenzie pubbliche per la casa*, in "Rivista Censis", n.10. Ferracuti G., Marcelloni, M. (1982), *La casa*, Einaudi, Torino.
- Ferrario M. (2013), *Housing sociale. Il nuovo complesso di via Cenni a Milano*, in "Il nuovo cantiere", n.2, pp. 16-25.
- Ferri G. (2010), (a cura di), *Housing sociale innovativo sostenibile*, Dossier allegato alla rivista trimestrale "il Progetto Sostenibile", Edicom Edizioni, Monfalcone.
- Ferri G. (2011) (a cura di), *Il Gestore Sociale, amministrare gli immobili e gestire la comunità nei progetti di housing sociale*, in "Altra Economia," Milano. [accessibile su: <http://arscape.it/wp-content/uploads/2014/09/doc.-da-carica-re1.pdf>]
- Ferri G. (2016), *Starting up communities. Un Design Kit per l'abitare collaborativo*, Bruno Mondadori, Milano.
- Ferri G., Pacucci L. (a cura di) (2015), *Realizzare housing sociale. Promemoria per chi progetta*, Bruno Mondadori, Milano.
- Ferri G., Pacucci L., Pero E. (a cura) (2011), *Nuove forme per l'abitare sociale. Catalogo ragionato del concorso internazionale di progettazione di housing sociale per le aree di via Cenni e Figino a Milano*, Dossier per l'housing sociale, n. 1, in "Altra Economia", Milano.
- Fischbach F. (2009), *Manifeste pour une philosophie sociale*, La Découverte, Paris.
- Fondation Abbé Pierre (2015), *Rapport annuel sur l'état du mal-logement en France 2014. Le logement et l'emploi, facteurs de précarisation mais aussi de développement*, Paris.
- Fondation Abbé Pierre (2016), *21è rapport sur le mal-logement en France*, Paris.
- Fondazione Cariplo, Polaris Investment Italia SGR, Fondazione Housing Sociale (2009), *Concorso Internazionale di Progettazione di Housing Sociale 2009/2010, Una comunità per crescere. Milano via Cenni. Documento Integrativo: indicazioni e contenuti progettuali*, Arti Grafiche, Corbella.
- Fondazione Cariplo, Polaris Investment Italia SGR, Fondazione Housing Sociale (2009), *Concorso Internazionale di Progettazione di Housing Sociale 2009/2010, Il Borgo Sostenibile. Milano Figino. Documento Preliminare alla Progettazione*, Arti Grafiche, Corbella.
- Fontana C., Larena Faccini J. (2015), *Un nuovo strumento per la casa sociale, il Sistema Integrato di Fondi Immobiliari tra remuneratività e socialità*, in "Territorio", n.74.
- Fontana C., Larena Faccini J. (2017), *Il sistema integrato di fondi immobiliari e il processo di finanziarizzazione della casa sociale*, in "Archivio di Studi Urbani e Regionali".
- Fregolent L., Torri R (2016), *L'Italia senza casa. Risultati di un'Indagine sull'abitare in tempi di crisi*, In Fregolent L., Guerzoni M., Torri R. (a cura di), *Povera casa*, Youcanprint.
- Gabriel M., Jacobs K, (2008), *The Post-Social Turn: Challenges for Housing Research*, in "Housing Studies", vol. 23, n.4 July pp 527-540.
- Gaeta L. (2011), *I programmi integrati di intervento nelle vicende urbanistiche milanesi*, in "Urbanistica", n145, gennaio-marzo, INU Edizioni, Roma.
- Galassi, M. (2015), *Il social housing in Europa: un confronto a partire dalle definizioni*, in Santangelo S. (a cura di), *Edilizia sociale e urbanistica. La difficile transizione dalla casa all'abitare*, Carocci, Roma.
- Galvan Herrera J. (2015), *Squatting and its role in the public space. Re-qualification of piazza Stuparich*, Politecnico di Milano, tesi di laurea in Architecture, Relatore: prof.sa Roberta Cucca, a.a 2014/2015.

- Garcia M. (2010), *The breakdown of the Spanish Urban Growth Model: Social and Territorial Effects of the Global-Crisis*, in "International Journal of Urban and Regional Research", Vol 34, n. 4, pp 967-980.
- Gaulard M. (2014), *Karl Marx à Pékin – Les racines de la crise en Chine capitaliste*, Demopolis, Paris.
- Gestring N., Ruhne R., Wehrheim J.(Hg.) (2012), *Stadt und Soziale Bewegungen*, VS Verlag, Wiesbaden.
- Gonick S. (2015), *Indignation and inclusion: Activism, difference, and emergent urban politics in postcrash Madrid*, in "Environment and Planning D: Society and Space", Vol 34, n. 2, pp. 209 – 226.
- Grandi M., Pracchi A. (1980), *Guida all'architettura moderna*, Zanichelli, Bologna.
- Grazioli M. (2017), *From Citizens to Citadins? Rethinking Right to the City Inside Housing Squats in Rome, Italy*, in "Citizenship Studies", 21(4), 393-408.
- Grecchi M. (2010), *Social Housing*, in "Arketipo", n. 49, pp. 76-85.
- Guizzardi V. (2014), "Neomutualismo". [accessibile in: <http://www.commonware.org>]
- Hamdi N. (1995), *Housing without Houses*, ITB, London.
- Hamnett C. (2003), *Unequal City: London in the Global Arena*, Routledge, London.
- Harding F. (2011), *Unsicherheiten in Arbeit und Biographie. Zur Ökonomisierung der Lebensführung*, Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.
- Harloe M. (1995), *The People's Home? Social rented Housing in Europe & America*, Blackwell, Oxford.
- Harvey D. (2012), *Il capitalismo contro il diritto alla città. Neoliberalismo, urbanizzazione, resistenze*, Ombre Corte, Verona.
- Häussermann H., A. Holm A., D. Zunze D. (2002), *Stadterneuerung in der Berliner Republik: Modernisierung in Berlin-Prenzlauerberg*, Springer Verlag, Wiesbaden.
- Herrmann H., Keller C., Neef und Ruhne R.(Hrsg.) (2011), *Die Besonderheit des Städtischen*, VS Verlag, Wiesbaden.
- Hidalgo R., Janoschka M. (dir.) (2014), *La Ciudad Neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de Mexico y Madrid*, Pontificia Universidad de Santiago de Chile, Santiago de Chile.
- Hoekstra J. S. C. M. (2010), *Divergence in European Welfare and Housing Systems*, Delft University Press, Amsterdam.
- Holm A. (2011), *Gentrification in Berlin: Neue Investitionsstrategien und lokale Konflikte*, in H. Herrmann, C. Keller, R. Neef, R. Ruhne (Hrsg.), *Die Besonderheit des Städtischen*, VS Verlag: Wiesbaden, pp. 213-232.
- Holm A. (2011), *Politiken und Effekten der Wohnungsprivatisierungen in Europa*, in B. Belina, N. Gestring, W. Mueller, D. Straeter (Hrsg.), *Urbane Differenzen. Disparitäten innerhalb und zwischen die Staedten*, Westfaelisches Dampfboot, Muenster, pp. 207-230.
- Holm A. (2014), *Mietenwahnsinn: warum Wohnen immer teurer wird und wer davon profitiert*, Knauer, Muenchen.
- Housing Europe (2015), *The State of Housing in the European Union, 2015 Report*, European Federation for Public, Cooperative and Social Housing, Brussels.
- Indovina F. (2015), *La questione case vuote e cittadini senza casa*, in Fregolent L., Guerzoni M., Torri R. (a cura di), *Povera casa*, Youcanprint.
- Infussi F. (2007), "Sguardi urbani e qualità contestuali nella progettazione dell'edilizia sociale" in Bergo C, Pugliese R. (a cura di), *L'abitazione sociale. Dalla legge Luzzatti alle nuove politiche per la casa in Lombardia*, Unicopli, Milano.
- Infussi F. (2014), "Spazi urbani per l'edilizia sociale", in *Planum. The journal of urbanism*, n. 28, vol 1.
- Infussi F. (a cura di) (2011), *Dal recinto al territorio. Milano, esplorazioni nella città pubblica*, Bruno Mondadori, Milano.
- INU (2008), *Edilizia Residenziale Sociale: una nuova stagione – Gruppo di lavoro "Politiche e strumenti per la residenza sociale"*, report.
- Jacobs K., Kemeny J., Manzi T. (2003), *Power, Discursive Space and Institutional Practices in the Construction of Housing Problems*, in "Housing Studies", 18, 4, pp. 429-446.

- Kemeny J. (1995), *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*, Routledge, London.
- Kemeny J., Kersloot J., Thalmann P. (2005), *Non-profit Housing Influencing, Leading and Dominating the Unitary Rental Market: Three Case Studies*, in "Housing Studies", vol. 2, November.
- Kholodilin K. A., Mense A. (2013), *Wohnungspreise und Mieten steigen 2013 in vielen deutschen Großstädten weiter*, DIW-Wochenbericht, vol. 79, Iss. 45, pp. 3-13.
- Laboratorio Città Pubblica (2010), *Città pubbliche. Linee guida per la riqualificazione urbana*, Bruno Mondadori, Milano.
- Laino G., Padovani L. (2000), *Le partenariat pour rénover l'action publique? L'expérience italienne*, in "Pôle Sud" n. 12, Mai, pp. 27-46.
- Lascoumes P., Le Galès P. (2004), *Gouverner par les instruments*, Sciences Po, Paris.
- Lungarella R. (2010), *Social housing: una definizione inglese di "edilizia residenziale pubblica"?*, in "Istituzioni del Fe-deralismo", n. 3-4.
- MacLennan D., Priemus H., (1998), *Private Rental Housing in the Advanced Economies: Contrasts and Commonalities*, in "Netherlands Journal of Housing and the Built Environment".
- Madden D., Marcuse P. (2016), *In defense of housing. The politics of crisis*, Verso, London/ New York.
- Maranghi E. (2016), *Geografie abitative a Tor Bella Monaca: uno spaccato sulla domanda di abitare e il significato della casa pubblica oggi*, in "Territorio", n.78, pp.63-68.
- Maranghi E., Ranzini A. (2015), *L'housing sociale diffuso all'interno dei quartieri Erp: risorsa per nuove domande di casa?*, in "Urbanistica 3", n.6, gennaio-marzo.
- Marcuse P., Keating D. (2006), *The Permanent Housing Crisis: The Failures of Conservatism and the Limitations of Liberalism* in R. Bratt, M. Stone, and C. Hartman (eds.), *A Right to Housing: Foundation for a New Social Agenda*, Temple University Press, Philadelphia, pp. 139-62.
- Marella M. R. (a cura di) (2012), *Oltre il pubblico oltre il privato. Per un diritto dei beni comuni*, Ombrecorte, Verona.
- Martinez, A. M., (2013), *The Squatters' Movement in Europe: A Durable Struggle for Social Autonomy in Urban Politics*, in "Antipode", 45(4), pp. 866-887.
- Mayer M. (2012), *Soziale Bewegungen in Städten: städtische soziale Bewegungen*, in N. Gestring, R. Ruhne, J. Wehrheim (Hg.), *Stadt und Soziale Bewegungen*, VS Verlag, Wiesbaden.
- Mayer M. (2013), *Urbane soziale Bewegungen in der neoliberalisierenden Stadt*, in Sub/urban, Heft 1, pp.155-168.
- Mazza L. (2015), *Spazio e cittadinanza. Politica e governo del territorio*, Donzelli, Roma.
- McDermont M. (2004), *Housing Associations, the Creation of Communities and Power Relations*, in "Housing Studies", 19, 6, pp. 855-874.
- Meriggi M. G. (2005), *Cooperazione e mutualismo. Esperienze di integrazione e conflitto sociale in Europa fra Ottocento e Novecento*, Franco Angeli, Milano.
- Mezzadra S. (2007), *Confini, migrazioni, cittadinanza*, in "Papers. Revista de Sociologia", 85, pp. 31-41.
- Micheli G. A., Ranci C. (2003), *Equilibri fragili. Vulnerabilità e vita quotidiana delle famiglie lombarde*, Guerini e Associati, Milano.
- Minelli A.R. (2004), *Le politiche per la casa*, Il Mulino, Bologna.
- Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali (2017). *La Presenza dei Migranti nella Città Metropolitana di Milano. Rapporto 2016*, Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, Roma.
- Ministero dell'Interno (2015), *Gli sfratti in Italia: andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo*, Ministero dell'Interno, Roma. [accessibile in: <http://ucs.interno.gov.it/ucs/contenuti/168224.htm>] Mocarrelli L., (2005), *Aedes. Cento anni di impresa 1905-2005*, Libri Scheiwiller, Milano.
- Moneta V. (2015), *Nuove tattiche condominiali. Le esperienze di Cenni di Cambiamento e Spazio di Mutuo Soccorso a Milano*, Politecnico di Milano, tesi di laurea in Urbanistica, Relatore: prof.sa Paola Savoldi, a.a. 2014/2015.

- Montagna N. (2007), *Rappresentanza e autorganizzazione: il “welfare dal basso” dei CSA del Nord-Est*, in T. Vitale (a cura di), *In nome di Chi? Partecipazione e Rappresentanza nelle Mobilitazioni Locali*. Milano: Franco Angeli, 4-26.
- Monti A., (1985), *Alle origini della borghesia urbana. La proprietà immobiliare a Bologna 1797-1810*, il Mulino, Bologna.
- Moulaert F. (ed.) (2005), *The Globalized City. Economic Restructuring and Social Polarization in European Cities*, Oxford University Press, Oxford.
- Mudu P. (2012), *I Centri Sociali Italiani: Verso tre Decadi di Occupazioni e di Spazi Autogestiti*, in “Partecipazione e Conflitto”, 1, pp. 69-92.
- Mudu P. (2014), *Ogni Sfratto Sarà una Barricata*, in C. Cattaneo, M. Martinez, & SQEK (a cura di), *The Squatters’ Movement in Europe. Commons and Autonomy as Alternatives to Capitalism*, 7, 686-690, Pluto Press, London.
- Murie A. (2015), *The Right to Buy. History and Prospect*, in *History & Policy*, November.
- Oliva F. (2002), *L’urbanistica di Milano. Quel che resta dei piani urbanistici nella crescita e nella trasformazione della città*, Hoepli, Milano.
- OMI – Osservatorio del mercato immobiliare (2016), *Rapporto immobiliare 2016. Il settore residenziale*, a cura dell’Ufficio statistiche e studi, maggio, www.agenziaentrate.gov.it.
- Owens A., Stobart J. (eds.), (2000), *Urban fortunes. Property and inheritance in the town, 1700-1900*, Ashgate, Aldershot.
- Paba G. (2012), *Felicità e territorio. Benessere e qualità della vita nella città e nell’ambiente*, in A. Magnaghi, a cura di *Il territorio bene comune*, Firenze University Press, Firenze.
- Pacucci L. (2010), *Tre interventi a Milano per attuare il progetto Housing Sociale*, “Il Progetto Sostenibile”, n. 25, pp. 8-10.
- Padovani L. (1979), *L’intervento pubblico nell’edilizia residenziale: Caratteri e orientamenti dal 1965 ad oggi*, in Armando Barp, *Il secondo ciclo edilizio*, Milano, Angeli pp. 169-202.
- Padovani L. (1996), *Housing Policies in Italy*, in P. Balchin (a cura di) *Housing policies in Europe*, Routledge, London
- Padovani L. (2011), *Politiche della casa in Italia, tra globalizzazione, un federalismo incerto e pratiche locali*, in “Atti della XIV conferenza SIU”, Torino, marzo.
- Pagano G. (1939), *Case per il popolo*, in “Casabella-Costruzioni”, n. 143, p. 3.
- Palvarini P. (2010), *Cara dolce casa. Come cambia la povertà in Italia dopo le spese abitative*, paper presentato alla “Terza Conferenza annuale ESPAnet Italia”.
- Paris C. (2007), *International Perspectives on Planning and Affordable Housing*, in “Housing Studies”, 22, 1, pp. 1-9.
- Parlato V. (1972), *Il blocco edilizio*, in Indovina F. (a cura di), *Lo spreco edilizio*, Marsilio Editore, Venezia.
- Paugam S., (dir.) (2011), *Repenser la solidarité. L’apport des sciences sociales*, Presses Universitaires de France, Paris.
- Pena-Casas R., Latta M. (2004), *Working Poor in the European Union*, European Foundation for the Improvement of Living and Working Condition.
- Pera C. (2015), *Una riflessione sulle politiche abitative in Italia*, in Fregolent L., Guerzoni M., Torri R. (a cura di), *Povera casa*, Youcanprint.
- Petrillo A. (2012), *Ombre del comune: l’urbano tra produzione comune e spossessamento*, in M.R. Marella (a cura di), *Oltre il pubblico oltre il privato. Per un diritto dei beni comuni*, ombrecorte, Verona, pp. 203-221.
- Petrillo A. (2013), *Peripherien: pensare diversamente la periferia*, Franco Angeli, Milano.
- Piazza G. (2012), *Come decidono gli attivisti all’interno dei centri sociali? Uno studio comparato delle occupazioni in una città italiana*, in “Partecipazione e Conflitto”, 1, 118-140.
- Pittini A., Ghekiere L., Dijol J., Kiss I. (2015), *The state of housing in EU 2015, Housing Europe, the European Federation for Public, Cooperative and Social Housing*, Housing Europe, Bruxelles.
- Plebani F. (2010), *Housing Sociale, Politiche abitative e fattore tempo*, Guerini e Associati, Milano.

- Plebani F. (2013), *Housing sociale: tra definizioni vaghe e interessi precisi*, In A. Alietti e A. Augustoni, a cura di, *Integrazione, casa e immigrazione*. Fondazione Ismu, Milano.
- Poggio T. (2009), *Le principali dimensioni della disuguaglianza abitativa in Italia*, in Brandolini A, Saraceno C., Schizzerotto A. (a cura di), *Dimensioni della disuguaglianza in Italia: povertà, salute, abitazione*, Bologna: il Mulino.
- Pogliani L. (2013), *Welfare, abitare sociale e progetto verde (il Piano dei Servizi)*, in Arcidiacono A. et al., *Il nuovo piano urbanistico di Milano (PGT2012)*, E-Book, Wolters Kluwer, Milano.
- Pogliani L. (2014), *Expanding inclusionary housing in Italy*, in “Journal of Housing and the Built Environment”, 29, pp. 473–488.
- Pogliani L. (2016), *Sull’abitare sociale oggi. Piani e politiche nelle pratiche locali*, in “Archivio di Studi Urbani e Regionali”, n.116.
- Politecnico di Milano, Fondazione Housing Sociale, Comune di Milano (s.d.), *Progetti per l’abitare sociale. Tre iniziative sperimentali della Fondazione Housing Sociale a Milano: via Cenni, via Ferrari, via Rasario*, Documento preliminare alla progettazione.
- Pruijt H., (2013), *The Logic of Urban Squatting*, in “International Journal of Urban and Regional Research”, 37(1), pp. 19-45.
- Pugliese R. (2005), *La “questione delle abitazioni” dopo cento anni di case popolari*, in Bergo C, Pugliese R. (a cura di), *L’abitazione sociale. Dalla legge Luzzatti alle nuove politiche per la casa in Lombardia*, Unicopli, Milano.
- Pugliese R. (2005) (a cura di), *La casa popolare in Lombardia 1903-2003*, Edizioni Unicopli, Milano.
- Pugliese R. (2005) (a cura di), *La casa sociale. Dalla legge Luzzatti alle nuove politiche per la casa in Lombardia*, Edizioni Unicopli, Milano.
- Quinzii C., Terna D. (2012), *Ritorno all’abitare. Una cooperativa in città*, LetteraVentidue, Siracusa.
- Rabaiotti G. (2008), *Casa a Milano: una sperimentazione scomposta*, in Aa. Vv., *Per un’altra città. Riflessioni e proposte sull’urbanistica milanese*, Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna (RN).
- Rabaiotti G. (2011), *La casa come servizio e quella riforma mancata che immobilizza il mercato*, in “VDossier”, n.2, anno 2, settembre, pp. 13-26.
- Rancière J. (2005), *La haine de la démocratie*, La Fabrique, Paris 2005.
- Regione Lombardia (2005), L.r. n. 7 dell’8 febbraio 2005, *Modifiche alla legge regionale 5 gennaio 2000, n. 1 “Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia*, Attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112, BURL, 10 febbraio, 1° Supplemento Ordinario.
- Rolnik R. (2013), *Late Neoliberalism: the financialization of homeownership and housing right*, in “International Journal of Urban and Regional Research”, vol.37, Issue 3.
- Rossiprodi Associati (a cura di) (2016), *Social Housing Milano, via Cenni*, Quodlibet, Macerata.
- Rybkowska A., Schneider M. (2011), *Housing conditions in Europe in 2009*, Statistics in focus: Population and Social Conditions, Eurostat.
- Saita E., (1997), *Case e mercato immobiliare a Milano in età visconteo-sforzesca (secoli XIV-XV)*, CUEM, Milano.
- Santangelo S. (2014), (a cura di), *Edilizia sociale e urbanistica. La difficile transizione dalla casa all’abitare*, Carocci Editore, Roma.
- Sartori E. (2013), *I limiti dell’abitare*, Politecnico di Milano, tesi di laurea in Urban Planning and Policy Design, Relatori: prof. Massimo Bricocoli, prof.sa Carolina Pacchi, a.a. 2012/2013.
- Schoenig B. (2013), *Die neue Wohnungsfrage*, in “Blaetter fuer deutsche und internationale Politik”, n.2, 2013, pp.17-34.
- Sebastianelli S. (2009), *Le occupazioni a scopo abitativo. Pratica quotidiana del diritto all’abitare*, in “Lo Squaderno”, n. 14, dicembre, pp. 47-49.
- Secchi B. (1972), *Il settore edilizio e fondiario in un processo di sviluppo economico*, in Indovina F. (a cura di), *Lo spreco edilizio*, Marsilio Editore, Venezia.

- Secchi B. (1984), *Il racconto urbanistico: la politica della casa e del territorio in Italia*, Torino, Einaudi.
- Segado C. J. (2013), *Vivienda digna y "dacion en pago"*, in "Claves de razón práctica", pp. 52-61.
- Sidief (2015), *Investire sulla casa. Politiche e strumenti per l'affitto in Europa. Proposte per l'Italia*, disponibile on line.
- Thomas H.J.M. (et al.) (1987), *Les grands propriétaires fonciers urbains*, ADEF, Paris.
- Torri R. (2014), *Chi può ancora abitare a Milano? L'eredità di una lunga stagione di crescita urbana a leva immobiliare*, in "Planum. The journal of urbanism", n. 28, vol 1.
- Tosi A. (2001), *L'abitazione*, in G. Zincone (a cura di), *Secondo rapporto sull'integrazione degli immigrati in Italia*, Il Mulino, Bologna, pp. 193-214.
- Tosi A. (2003), *Verso l'edilizia sociale: le politiche abitative in Lombardia tra nuovi bisogni e ridefinizione dell'azione pubblica*, Guerini, Milano.
- Tosi A. (2006), *Povertà e domanda sociale di casa: la nuova questione abitativa e le categorie delle politiche*, in "Rivista delle Politiche Sociali", 3 (3).
- Tosi A. (2008), *Le case dei poveri: ricominciare ad annodare i fili*, in Bonomi A. (a cura di), *La vita nuda*, Triennale Electa, Milano, pp. 151-162.
- Tosi A. (2009), *Poverty and social demand for a home: the new housing question and policy categories*, in "La rivista delle politiche sociali", 1.
- Tosi A. (2009), *Questioning housing policies in Italy: How social are social policies?*, in Ciclo di Conferenze "La politica de viviendas en las ciudades del sur de Europa", Madrid, Observatorio Municipal de Vivienda, 26/10/2009.
- Tosi A. (2010), *Le condizioni abitative*, in ORIM (a cura di), *Dieci Anni di Immigrazione in Lombardia. Rapporto 2009*. Milano: ORIM.
- Un-Habitat (1996), *The Istanbul Declaration on Human Settlements*, in Population and Development Review, Vol. 22, n. 3, September, pp. 591-594.
- Urbani P. (2010), *L'edilizia residenziale pubblica tra Stato e autonomie locali*, in "Istituzioni del federalismo", 3-4 pp 249-270.
- Van der Heijden H., Dol K., Oxley M., (2011), *Western European housing systems and the impact of the international financial crisis*, in "Journal of Housing and the Built Environment", 26(3), pp. 295-313.
- Van der Steen B. (ed.) (2014), *The City is Ours. Squatting and Autonomous Movements in Europe from the 1970s to the Present*, PM Press, Chicago.
- Vereni P. (2015a), *Addomesticare il welfare dal basso. Prospettive e paradossi delle occupazioni abitative romane*, in "Meridiana", n.83, pp. 147-169.
- Vereni, P. (2015b), *Cosmopolitismi liminari. Strategie di identità e categorizzazione tra cultura e classe nelle occupazioni a scopo abitativo a Roma*, in "Rivista Nazionale Universitaria degli Antropologi Culturali", 2, 130-156.
- Voigtländer M. (2014), *Herausforderungen der Wohnungspolitik aus ökonomischer Perspektive*, in "Aus Politik und Zeitgeschichte: Beilage zur Wochenzeitung Das Parlament", n. 64, 20/21, pp. 19-24.
- Wu F., Webster C., He S., Liu Y. (2010), *Urban Poverty in China*, Edward Elgar, Cheltenham UK/Northampton USA.
- Zincone G. (a cura di) (2001), *Secondo rapporto sull'integrazione degli immigrati in Italia*, Il Mulino, Bologna.
- Zinna F. (2013), *L'esperienza del Comune di Milano*, in "Impresa & Città", n.2, Camera di Commercio, Milano.