



Atti della XV Conferenza Nazionale SIU
Società Italiana degli Urbanisti
L'Urbanistica che cambia. Rischi e valori
Pescara, 10-11 maggio 2012

Planum. The Journal of Urbanism, n.25, vol.2/2012
www.planum.net | ISSN 1723-0993
Proceedings published in October 2012

Per un partenariato pubblico-privato a servizio dell'edilizia sociale. Criticità del Sistema Integrato dei Fondi Immobiliari.

Elena Borghetti

Sapienza Università di Roma

Dipartimento DATA – Design, Tecnologia dell'Architettura, Territorio e Ambiente

Email: elena.borghetti@uniroma1.it

Tel. 06.49919087

Abstract

Con l'acuirsi del disagio abitativo, nel 2008, in Italia, viene definito l'Alloggio sociale che diviene a pieno titolo standard urbanistico (DM 22 aprile 2008) e, per la prima volta nel settore dell'edilizia sociale, viene introdotto lo strumento del Fondo immobiliare (L. n. 133/08) per coinvolgere operatori pubblici e privati nell'erogazione del servizio. La fattibilità degli interventi, essendo basata sul raggiungimento di un equilibrio economico-finanziario, implica una riflessione sulle modalità operative e sulle potenzialità di rispondere al problema abitativo, anche rispetto all'utilizzo di formule alternative di partenariato pubblico-privato.

Il disagio abitativo in Italia. Alcuni dati

Il disagio abitativo in Italia è ormai noto. Pochi dati sono già utili a rilevare una situazione di emergenza sociale (determinata a monte da una forte presenza del mercato immobiliare e da una politica per la casa quasi assente dagli anni '90), giustificando l'attuale e vivace dibattito relativo, per quanto qui interessa, alle modalità di realizzazione del Social Housing che necessariamente coinvolgono il governo del territorio.

Sono circa 600mila le domande di ERP inevase (Sunia, 2010); sono circa 2,4 milioni le famiglie in cui l'incidenza dell'affitto sul reddito è pari al 40%, ben oltre la soglia di sostenibilità stabilita nel 30% dalla Banca d'Italia. Circa il 77% delle famiglie che vivono in affitto (4,6 milioni di nuclei pari al 18,9% del totale) ha un reddito inferiore ai 20mila euro annui (Nomisma, 2010). La contrazione dei salari pari al 4%, in termini reali, registrata nel solo biennio 2006-2008 (presumibilmente più elevata nell'attuale fase di crisi economica globale) non corrisposta da una parallela riduzione dei canoni di affitto che anzi, nello stesso periodo, sono aumentati del 16%, ha ridotto la capacità di spesa destinata all'abitazione anche della classe media (i cui redditi sono compresi tra i 15mila e i 25mila euro/anno), (Nomisma, 2010). Oltre, quindi, alle tradizionali categorie sociali considerate deboli, sono entrate nella fascia del disagio abitativo anche quelle classi sociali che, non potendo beneficiare di un alloggio pubblico a causa dei redditi troppo elevati, si trovano costrette a ricorrere al mercato privato della locazione. Con una ridotta offerta di alloggi pubblici in affitto (pari al 4% sul patrimonio immobiliare nazionale), in una situazione che vede circa il 70% delle famiglie proprietarie di un'abitazione, il problema italiano della casa si concretizza in modo particolare nella soddisfazione della domanda di alloggi a canoni calmierati; e non solo in relazione ai dati drammatici sopra riportati, ma anche rispetto alla considerazione del ruolo di *servizio* con cui dovrebbe essere pensata l'offerta di alloggi sociali nei territori di riferimento da parte dell'operatore pubblico.

Tale riconoscimento è avvenuto con il DM 22 aprile 2008 (a partire dalla L. n. 9/07), in cui si definisce l'*Alloggio Sociale* come *servizio di interesse economico generale* e da considerarsi, pertanto, come standard urbanistico (sottolineando implicitamente il principale compito della pianificazione territoriale di tutela dell'interesse generale).

Il Sistema Integrato dei Fondi Immobiliari

In tale contesto, solo nel 2008, con L. n. 133/08 (e successivi decreti attuativi), è stato varato il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (PNEA) attraverso cui sono stati stanziati da parte del MIT circa 570milioni di euro per la realizzazione di edilizia sociale attraverso modalità più tradizionali di intervento (incremento del patrimonio di ERP attraverso interventi degli ex-IACP, promozione e realizzazione di interventi con il contributo degli operatori privati) che, su parere della Corte dei Conti (2011), non hanno ancora prodotto risultati positivi in termini di efficacia ed efficienza. Nello stesso provvedimento è stato introdotto per la prima volta nel campo dell'edilizia sociale uno strumento finanziario innovativo: il Fondo di investimento immobiliare¹.

La Legge, infatti, ha previsto l'istituzione di un Sistema Integrato di Fondi immobiliari (SIF) articolato in un Fondo nazionale, concretizzatosi alla fine del 2010 nel fondo "Investimenti per l'Abitare" (il FIA) gestito dalla CDP Sgr (Cassa Depositi e Prestiti, Società di Gestione del Risparmio) – con una dotazione finanziaria attuale di circa 1,7miliardi di euro –, e in più fondi immobiliari da costituirsi localmente.

Le risorse del fondo nazionale, provenienti dall'investimento della CDP, delle Fondazioni Bancarie, delle società assicurative, delle banche e casse di previdenza private, vengono impiegate nella misura del 40% del patrimonio dei diversi fondi promossi dal basso, per finanziare progetti di Housing Sociale attraverso risorse pubbliche e private.

Anche il SIF, ipotizzato per la realizzazione di circa 40mila alloggi di cui solo 12mila in locazione a canoni sociali, come le altre misure del Piano Casa, riesce limitatamente a rispondere alle esigenze della domanda sociale di riferimento. Attualmente, delle risorse a disposizione di CDP Sgr, solo 144milioni di euro sono stati impiegati per investimenti definitivi, mentre circa 470milioni sono stati stanziati per delibere preliminari non vincolanti utili alle iniziative di start-up di circa 11 fondi locali.

Attraverso le prime esperienze in corso di realizzazione, che fanno capo al Fondo Immobiliare Federale Lombardia – ex Abitare Sociale 1 – al Fondo Parma Social House e al Fondo Veneto Casa, possono essere individuate:

- le diverse modalità con cui vengono strutturate le operazioni di Housing Sociale;
- le difficoltà di carattere generale che limitano l'utilizzo dei fondi immobiliari, con specifico riferimento alla leva economico-finanziaria ed urbanistica;
- le condizioni di vantaggiosità ed efficacia dello strumento in termini di risorse impiegate e alloggi realizzati, in relazione al caso del fondo Parma Social House.

Modalità e criticità operative dei Fondi Immobiliari

Le modalità di strutturazione degli interventi attraverso il fondo immobiliare possono essere ricondotte a due tipologie operative:

- la prima, assimilabile all'intervento "pilota" di livello nazionale del Fondo Parma Social House, prevede che gli attori interessati (Enti locali, Fondazioni Bancarie, privati), dopo aver individuato le iniziative di Housing Sociale sul territorio, costituiscano un fondo immobiliare (selezionando una SGR) per reperire le risorse necessarie a finanziare gli interventi;
- la seconda, assimilabile al Fondo Immobiliare Federale Lombardia e al Fondo Veneto Casa, prevede che diversi attori (principalmente le Fondazioni Bancarie e gli Enti locali) interessati allo sviluppo di progetti di Housing Sociale, dopo aver reperito le risorse necessarie, deleghino ad una SGR la costituzione di un fondo immobiliare al quale verrà successivamente affidato il compito di individuare le diverse opportunità di investimento nei territori di riferimento.

La seconda tipologia qui richiamata permette una maggiore flessibilità operativa in quanto, grazie alla disponibilità *ex-ante* delle risorse, il fondo ha una più ampia possibilità di scelta degli interventi rispetto ad un fondo che, come ad esempio il Fondo Parma Social House, è stato costituito per la realizzazione di un singolo progetto (quale veicolo operativo prescelto in uno schema di partenariato pubblico-privato che assume la forma del project financing).

In via generale, la scelta degli interventi è legata al raggiungimento di un equilibrio economico-finanziario che vincola la fattibilità delle iniziative di Housing Sociale alla *convenienza* delle operazioni immobiliari nel territorio (Urbani P., 2009); inoltre, in considerazione dei costi di gestione dello strumento (ad esempio, il pagamento della SGR), la costituzione di un fondo immobiliare è giustificata in particolare per interventi che siano al meno pari a 80-100milioni di euro (per circa 800 alloggi). Le principali criticità relative alle operazioni di Housing Sociale attraverso il fondo immobiliare sono da ricondursi alla complessità delle procedure di implementazione e strutturazione degli interventi in grado di attivare le diverse leve (finanziaria, urbanistica, economica e normativa) a disposizione delle amministrazioni locali, per far in modo che venga raggiunto

¹ Il Fondo di investimento immobiliare appartiene alla categoria degli "Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio (di cui al D. Lgs. n. 58/98 – Testo Unico della Finanza)

l'equilibrio economico finanziario dei progetti e che siano ripartiti tra pubblico e privato i rischi agli stessi associati (come ad esempio: il rischio urbanistico, i tempi di realizzazione, la gestione degli immobili). Sebbene, infatti, il fondo immobiliare sia stato considerato in prima battuta un utile volano per attrarre investimenti privati, le difficoltà operative degli interventi e il rispetto del *Business Plan* del fondo, associati allo scarso rendimento atteso dal settore del Social Housing (3-4%), limitano a casi particolari la fattibilità dei progetti riducendo le potenzialità di investimento di tutti gli attori privati presenti nelle realtà locali. Quasi tutti i fondi operano nel Nord denotando una spiccata territorialità delle iniziative legata alle capacità tecniche delle amministrazioni locali e alla presenza delle Fondazioni Bancarie nel territorio. Senza dubbio, infatti, la tipologia di fondo immobiliare prescelta (il fondo immobiliare chiuso riservato ad investitori istituzionali²) permette di attrarre i c.d. capitali "pazienti", in considerazione del lungo-termine delle operazioni immobiliari (circa 25-30 anni), da parte di finanziatori che, come ad esempio le Fondazioni Bancarie, accettano una ridotta redditività degli investimenti.

La leva economico-finanziaria ed urbanistica

Una prima difficoltà operativa riguarda l'approvvigionamento delle risorse nel fondo. Più in generale, risulta prioritario l'intervento della CDP Sgr (che, come sopra ricordato, contribuisce all'equity – capitale di rischio – del fondo locale conferito a seguito di un'istruttoria); in particolare, inoltre, le risorse del fondo possono essere reperite attraverso due modalità: l'indebitamento finanziario (capitale di debito) attraverso la richiesta di credito agli istituti bancari (pari al 60% del patrimonio del fondo) oppure attraverso equity da parte degli investitori istituzionali.

Nell'attuale fase di crisi economica globale, che in Italia sta determinando un periodo di *credit crunch* (restrizione del credito) da parte delle banche, il ricorso dei fondi locali alla leva finanziaria è pressoché impossibile e, pertanto, le iniziative di Housing Sociale allo studio da parte di CDP Sgr sono individuabili principalmente nei fondi che operano attraverso pura equity (ossia, in quei territori con una più elevata presenza di capitali pubblici o privati).

Ad ogni modo, considerando il basso rendimento degli alloggi a canoni sociali, nelle operazioni immobiliari deve essere previsto un mix abitativo destinato anche alla vendita e le amministrazioni locali devono intervenire attraverso la leva economico-finanziaria (contributi a fondo perduto e sottoscrizione di quote del fondo con rendimenti contenuti) a garanzia di redditività dell'iniziativa.

Un'altra importante leva attivabile dagli operatori pubblici locali, quale ulteriore elemento di criticità nella strutturazione degli interventi di Housing Sociale, è rappresentata dalla leva urbanistica, corrispondente all'esonero degli oneri di urbanizzazione e alla presenza di aree *greenfield* a costi ridotti.

Considerando che la CDP Sgr non assume il rischio urbanistico connesso ai progetti di Housing Sociale, la sottoscrizione definitiva delle quote da parte del FIA nei fondi locali avverrà solo per progetti conformi al PRG e pertanto che non richiedano una variante urbanistica. La presenza, quindi, di aree libere da destinare alla realizzazione di edilizia sociale costituisce il principale canale di agevolazione di tali progetti, tenendo conto anche delle difficoltà di mettere a punto interventi di recupero del patrimonio esistente attraverso il fondo immobiliare (in particolare a causa dei costi del recupero difficilmente compatibili con l'offerta di alloggi in affitto calmierato³).

Sebbene la costruzione ex-novo comporta un elevato consumo di suolo, permette la pianificazione di tutti gli aspetti (urbanistico, sociale, economico) che concorrono all'offerta sociale costituita nel progetto di Housing. Questa importante opportunità dovrebbe trovare degli amministratori e tecnici capaci di strutturare e gestire un'operazione orientata alla giusta allocazione della rendita che il suolo produce, in termini di costruzione della città pubblica e di risposta ad un disagio sociale.

In via generale, le aree *greenfield* rese disponibili da parte degli enti locali vengono assegnate al fondo in diritto di superficie (per novantanove anni), attraverso un bando pubblico "modellato" sulle caratteristiche del fondo. A causa dei costi dello strumento, infatti, in una gara d'appalto per la realizzazione di edilizia sociale l'operatore pubblico troverebbe maggiore convenienza affidando l'incarico ad una cooperativa.

² Il fondo di investimento immobiliare è definito chiuso quando i rendimenti delle quote sottoscritte dagli investitori (nel caso, investitori istituzionali: quali soggetti con alto grado di professionalità nel campo degli investimenti finanziari) vengono rimborsati a scadenze predefinite (CITTALIA, 2008).

³ Nel caso del Fondo HS Italia Centrale, il cui obiettivo è realizzare alloggi sociali anche attraverso il recupero degli immobili, la principale difficoltà nel raggiungimento dello scopo per cui il fondo è costituito riguarda l'individuazione di un costo di recupero relativamente basso da permettere, in seguito, l'affitto sociale. L'intervento pilota realizzato (*Abitiamo Insieme Ascoli*) riguarda, infatti, il mero apporto al fondo di un immobile di valore storico-artistico, pertanto suscettibile di una elevata valorizzazione da parte del fondo, acquistato già ristrutturato da parte di una Fondazione Bancaria. La possibilità, quindi, di recuperare una elevata quantità di immobili degradati da affittare in seguito a canoni sociali, oltre alle difficoltà gestionali, è legata alle potenzialità di valorizzazione degli immobili stessi e al costo di cui necessita tale successiva valorizzazione (il costo, quindi, del recupero).

L'intervento del Fondo Parma Social House. Vantaggiosità ed efficacia

Nel caso del Fondo Parma Social House, i cui interventi in corso di realizzazione sono localizzati in sette aree del Comune (pari a circa 63mila mq di SUL) individuate attraverso il Piano Operativo Comunale nelle Aree di Trasformazione Urbana (c.d. "schede norma" in cui il privato è obbligato a cedere al Comune il 30% della SUL come *standard* di ERP), la realizzazione degli alloggi a canoni sociali è resa possibile grazie alle seguenti agevolazioni pubbliche:

- cessione all'ATI (Associazione Temporanea di Imprese vincitrice della gara) delle aree in diritto di superficie (per un valore pari a circa 1 milione di euro – 22 euro/mq);
- esenzione dal pagamento dei contributi di costruzione;
- esenzione dal pagamento dell'ICI (IMU) per gli alloggi in locazione;
- contributi a fondo perduto per circa 3 milioni di euro (da parte della Regione);
- sottoscrizione di circa 15 milioni di euro in quote C del fondo che costituiscono un finanziamento agevolato.

Per un finanziamento complessivo di circa 137 milioni di euro, la quantità degli alloggi sociali (il 30%), pari a 265 alloggi in affitto per al meno 25 anni (a 350 euro/mese circa), viene compensata dalla vendita convenzionata di 405 alloggi (50%) e dall'affitto e riscatto all'8° anno di 182 alloggi (20%). Il contributo pubblico è pari al 16% dell'intervento, e pari al 32% se commisurato alla quota dei soli alloggi a canoni sociali. Inoltre, la redditività dell'investimento è valutata anche sulla presenza di superfici commerciali e a servizio per complessivi 2000mq di superficie. La gestione e l'assegnazione degli alloggi, inoltre, viene affidata ad alcune cooperative (il c.d. Gestore Sociale) che fanno parte dell'ATI vincitrice del bando pubblico, riuscendo in questo modo ad abbattere i costi di gestione che ricadono interamente sul fondo.

Una criticità che mette in rilievo la scarsa incisività dell'intervento rispetto all'offerta del *servizio* dell'edilizia sociale è rappresentata dai criteri di assegnazione degli immobili e dalla scarsa quota di alloggi destinati ad ospitare gli inquilini secondo criteri stabiliti dal Comune (con redditi inferiori a 25mila euro/anno), pari a sole 66 abitazioni. Gli altri alloggi in affitto sociale ospiteranno nuclei con redditi non superiori ai 35-25mila euro/anno. Gli alloggi in vendita convenzionata e a riscatto saranno assegnati a redditi che non superano i 35mila euro/anno (a Parma, reddito di riferimento per l'accesso all'edilizia convenzionata).

Considerando che la soglia di reddito delle persone in disagio abitativo è compresa tra i 25mila e i 15mila euro/anno il risultato ottenuto attraverso l'intervento è scarsamente rivolto a queste categorie sociali, ed inoltre, determina una ridotta possibilità di manovra per il Comune. Il gestore sociale ha, infatti, facoltà di non assegnare gli alloggi ai nuclei familiari con un reddito pari a 3,75 volte il canone di locazione e il Comune, qualora volesse discostarsi dalle soglie di reddito, dovrebbe garantire al fondo i termini di rendimento dell'investimento. Ulteriore garanzia di redditività del fondo, inoltre, applicata, ad esempio, anche per l'operazione nel Comune di Crema (del Fondo Immobiliare Federale Lombardia), è l'obbligo di acquistare (a prezzi convenzionati) la parte eventualmente invenduta degli alloggi nel periodo di dismissione del fondo. Infatti, la redditività delle iniziative di Housing Sociale attraverso lo strumento finanziario è rappresentata soprattutto dalla dismissione del patrimonio che, nel futuro, potrebbe rappresentare un elemento di criticità, ad esempio, in relazione a vetustà degli immobili e mercato di riferimento.

Per un partenariato pubblico-privato a servizio dell'edilizia sociale

In considerazione della debole risposta al "problema della casa" di un sistema che, come quello dei fondi immobiliari, presenta una complessa strutturazione ed una logica orientata all'investimento di capitali (non locali) che richiedono una redditività adeguata, seppur non speculativa, è necessario individuare forme alternative di intervento, più praticabili a livello locale, e maggiormente orientate ad incidere sull'offerta di alloggi a canoni sociali a servizio della domanda di riferimento.

Uno degli esempi in questo senso orientati, che evidenzia le potenzialità degli strumenti urbanistici di incidere in modo rilevante sull'offerta di edilizia sociale (considerando il ruolo che la rendita dei suoli urbani deve assumere nella negoziazione con i privati) è il PRU di S. Biagio nel Comune di Casalecchio di Reno. Il programma, con l'obiettivo di recuperare un insediamento degradato di circa 165 alloggi ERP – le case Andreatta – utilizza lo strumento della perequazione urbanistica minimizzando il contributo pubblico per ottenere ulteriori alloggi a canoni sociali. Infatti, l'edificabilità aggiuntiva (di competenza esclusiva del Comune) di 20mila mq riservata – tramite Prg – all'edilizia di pubblica utilità, riconosciuta ad una superficie di 5700mq (oltre alle aree cedute al comune per servizi – circa 47mila mq), è stata messa al bando per selezionare l'operatore disposto a ristrutturare le case Andreatta e a realizzare con quota parte gli alloggi a canoni sociali e in edilizia convenzionata (sulle aree acquisite dal Comune a valori agricoli per effetto della perequazione). Il finanziamento, per un totale di 40 milioni di euro circa, è costituito dal 70% di risorse private, da un finanziamento regionale per contribuire al recupero delle case Andreatta (7%) e da un restante 23% di competenza comunale costituito dal valore dei titoli

edificatori. I risultati, in termini di alloggi realizzati, corrispondono alla ristrutturazione di 165 alloggi ERP e alla realizzazione di 368 nuovi alloggi così suddivisi: 33 di ERP (8%); 115 in locazione a canoni calmierati per 30 anni (31%); 125 di edilizia convenzionata (34%) e 100 alloggi in libero mercato (27%).

Sebbene anche in questo caso, così come nell'esempio del fondo immobiliare Parma Social House, la quota parte degli alloggi in locazione viene compensata attraverso la vendita convenzionata e libera, vi sono due riflessioni da fare: nel caso del PRU S. Biagio, gli alloggi in locazione, oltre ad essere costituiti da una parte di ERP (a differenza del fondo immobiliare), hanno un vincolo locatario di 30 anni seguendo criteri di assegnazione stabiliti dal Comune; inoltre, il contributo pubblico, costituito dai titoli edificatori, viene utilizzato per la realizzazione degli alloggi su aree divenute di proprietà comunale (a differenza del fondo in cui le aree sono cedute al privato in diritto di superficie e che difficilmente saranno retrocesse all'amministrazione comunale che, inoltre, dovrebbe acquisire gli immobili alla scadenza del fondo).

Considerando la carenza di risorse pubbliche da destinare all'edilizia sociale, in vista di un necessario coinvolgimento dell'attore privato nel settore, il caso dei fondi immobiliari (la cui innovazione è limitata allo strumento ma non anche alla sostanza degli interventi, traducibile nella tradizionale edilizia convenzionata) pone una riflessione sul potere dell'operatore pubblico di vincolare il privato, a seguito dell'erogazione di contributi ed agevolazioni, alla realizzazione di un vero e proprio *servizio di edilizia privata sociale*, quale dovrebbe essere l'alloggio in locazione permanente (o per al meno 25 anni). Il riconoscimento del ruolo di servizio, infatti, avvenuto ai sensi del DM 22 aprile 2008, rischia di essere compromesso dalle diverse tipologie di uso (in locazione permanente, temporanea per almeno otto anni, anche in proprietà) previste nei diversi commi dello stesso e, come Rabaiotti (2010; p. 19) sottolinea, più facilmente soggetto ad una distorta interpretazione "a servizio di un *più generale interesse economico*"⁴.

Del resto, oltre alla difficoltà di reperire aree libere su cui realizzare l'edilizia sociale, anche l'assenza di un canale di finanziamento riservato al settore, rappresentato un tempo dai fondi GESCAL, contribuisce ad accrescere le difficoltà nel coinvolgimento dei privati. Con uno sguardo oltreoceano, lontano dal poter essere strettamente paragonato al sistema italiano dell'edilizia sociale, quello americano, già nei primi anni '80, ha trovato nel partenariato pubblico-privato il principale meccanismo per la realizzazione di *affordable housing* (case a costi bassi o molto bassi). In generale, il partenariato pubblico-privato si basa su una serie di dispositivi che permettono di ridurre il costo del debito per gli operatori privati intenzionati a realizzare case a costi accessibili. Un particolare istituto, individuato nel complesso sistema costituito da organizzazioni no-profit, fondazioni, attori pubblici, agenzie, privati ed intermediari, è il c.d. *Housing Trust Fund*.

Il fondo fiduciario (Trust Fund) è essenzialmente un dispositivo istituito dai diversi livelli di governo che, attraverso una legge (o un particolare provvedimento), decidono di dedicare alcune risorse specifiche al solo ed unico scopo di realizzare e preservare il patrimonio di edilizia sociale, offrendo mutui a tasso agevolato. Negli USA esistono attualmente circa 600 Housing Trust Fund che generano circa 1,6miliardi di dollari all'anno⁵. Le principali fonti di finanziamento dei fondi sono quasi sempre legate a particolari tassazioni del mercato immobiliare, come ad esempio: tasse sulle transazioni finanziarie, imposte di registro, operazioni di sviluppo immobiliare.

Anche in Italia, prendendo spunto dall'esperienza americana, potrebbero essere individuate quelle risorse dedicate a ripristinare un canale di finanziamento agevolato, vincolato alla erogazione di un *servizio di interesse economico generale*, stimolando iniziative dal "basso", come ad esempio:

- dirigere l'oneroso pagamento dell' IMU da parte delle ATER alla realizzazione di case sociali che potrebbero, con l'Housing Sociale, contribuire ad autofinanziarle;
- introdurre il pagamento dell'IMU da parte delle Fondazioni Bancarie che, ad oggi esentate, acquistano sempre maggiori possibilità di manovra nel mercato immobiliare (come l'investimento diretto nel settore introdotto a seguito della L. n. 212/03).

Bibliografia

Brooks M. E. (2007), *Housing Trust Fund Progress Report 2007*, Washington D. C., Center for Community Change.

Cittalia (2008), "Introduzione ai Fondi Immobiliari per il Social Housing".

Corte dei Conti (2011), Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica e Piano nazionale di edilizia abitativa, Deliberazione n. 20/2011/G

Nomisma (2010), *Il Rapporto – La condizione abitativa in Italia*

Rabaiotti G. (2010), "L'edilizia Sociale: un servizio come e per chi", *Il Progetto Sostenibile*, 25, pp. 18-23

Sunia (2010), *La casa: diritti, costi, servizi, tutele*

Urbani P. (2009), "L'edilizia abitativa tra piano e mercato" [Online]. Disponibile su: www.pausania.it

⁴ Il corsivo è di chi scrive

⁵ Brooks M. E., (2007). *Housing Trust Fund Progress Report 2007*, Washington D. C., Center for Community Change.