

THE KEY-ROLE OF PUBLIC AUTHORITIES IN THE SOCIAL HOUSING PROCESS

The Viennese model as a good practice in Europe

Chiara Tagliaro

*Department of Architecture, Built Environment and Construction Engineering
Politecnico di Milano, Italy*

Abstract

A study on the right to housing reveals the need to face the topic of housing affordability. In fact, this is a topic which is currently likely to become a social issue. Globalization is strongly connected to our metropolitan cities: goods and individual mobility increases, lifestyles and needs change, new ways of living arise.

The economic crisis is often seen as a brake on growth, but in reality it can turn into an opportunity to revitalize the research on new solutions and methods towards economic, environmental and social sustainability.

Against this background, the problem of housing emergency comes to light. New policies designed to stimulate social housing provisions have to be improved in order to develop the supply of affordable housing.

The Public Administration must recover its traditional role of promoting and financing housing initiatives. Public-private partnerships seem to be the best solution to share tasks and risks. The private actor collaborates as an investor, with means and resources, and the public body acts as a provider and supervisor of the process to protect general interest.

The challenge is to achieve a rational approach towards social housing. The experience of a country, such as Austria, has been a good example owing to the implementation of effective procedures and efficient management. Analysing this model it is possible to identify problems in the Italian system and to outline guidelines to develop new housing policies towards the achievement of social and sustainable projects.

1

Keywords: social housing, public authority, Vienna.

Il bene casa come servizio sociale di interesse generale

Il concetto di social housing è considerato, nei vari Stati membri dell'Unione Europea, secondo approcci molto diversi; poichè non esistono ancora Direttive comunitarie in merito, esiste a una pluralità di situazioni e politiche, derivate dalla regolamentazione interna e dalle specificità di ciascun Paese. Tuttavia, la sfida che l'Europa intera si trova ad affrontare è comune: la crisi economica e dei mercati finanziari si è abbattuta anche sul mercato immobiliare, i prezzi dell'energia sono in aumento, mentre il titolo di godimento di proprietà dell'abitazione è in forte decremento. Con quasi 120 milioni di persone che si trovano alle soglie del livello di povertà e a rischio di esclusione sociale, il bisogno di edilizia residenziale accessibile rappresenta un'emergenza.

Il social housing costituisce un elemento chiave per implementare e rendere effettivo il diritto alla casa, riconosciuto dalla Dichiarazione Universale dei Diritti Umani, che tutti gli Stati facenti parte dell'Unione Europea hanno ratificato:

«Ogni individuo ha diritto ad un tenore di vita sufficiente a garantire la salute e il benessere proprio e della sua famiglia, con particolare riguardo all'alimentazione, al vestiario, all'abitazione, e alle cure mediche e ai servizi sociali necessari; ed ha diritto

alla sicurezza in caso di disoccupazione, malattia, invalidità, vedovanza, vecchiaia o in ogni altro caso di perdita dei mezzi di sussistenza per circostanze indipendenti dalla sua volontà.» (Universal Declaration of Human Rights, 1948: art. 25)

Il diritto all'abitazione viene a essere tutelato anche in base alla Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea, art. 34, comma 3: *«Al fine di lottare contro l'esclusione sociale e la povertà, l'Unione riconosce e rispetta il diritto all'assistenza sociale e all'assistenza abitativa volte a garantire un'esistenza dignitosa a tutti coloro che non dispongano di risorse sufficienti, secondo le modalità stabilite dal diritto dell'Unione e le legislazioni e prassi nazionali.»*

Inoltre il social housing è esplicitamente annoverato tra i “servizi sociali di interesse generale”, che godono degli aiuti di stato in quanto sono ritenuti cruciali nel perseguimento degli obiettivi primari sulla base dei quali l'Unione è nata: la coesione sociale, economica e territoriale, l'occupazione, l'inclusione sociale e la crescita economica. Al fine di garantire a tutta la popolazione questi servizi basilari, l'UE incoraggia la cooperazione e lo scambio delle buone pratiche tra i Paesi membri. Un più agevole accesso alla casa rappresenta una delle azioni previste tra i target del programma “Europa 2020” allo scopo di promuovere il progressivo miglioramento della qualità della vita.

A livello nazionale, in molti casi, il diritto all'abitazione viene enunciato a livello costituzionale. Per quanto riguarda la Costituzione italiana, esso viene trattato in relazione al concetto di proprietà: *«La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti.»* (Costituzione della Repubblica italiana, 1947: art. 42). E ancora: *«La Repubblica incoraggia e tutela il risparmio in tutte le sue forme [...]. Favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione [...]»* (Costituzione della Repubblica italiana, 1947: art. 47)

Certamente va tenuto presente che, quando la Costituzione italiana è entrata in vigore, le condizioni economiche e sociali del Paese erano radicalmente differenti rispetto a quelle attuali. Oggi come oggi, senza dubbio, il concetto di diritto alla casa non può esaurirsi all'interno di quello di proprietà, ma richiede di estendersi in una visione molto più ampia: *«[...] dove non si consideri legittimazione del proprio diritto ad esistere la proprietà della casa, bensì l'uso di una casa, casa non astratta creazione di costruttori, non bene di mercato, ma servizio sociale [...]»* (Boeri, 1981: 20)

È in questo senso, rispetto a tali obiettivi, che le istituzioni pubbliche sono chiamate a occuparsi del problema dell'abitare, inteso come “servizio di interesse generale”. L'alloggio, infatti, non rappresenta solo uno dei parametri per misurare uno *status* individuale, ma rispecchia anche il benessere diffuso della collettività. Oggi, a causa della congiuntura economica e di una mutazione progressiva della forma della società, il settore dell'edilizia residenziale manifesta una crisi profonda nell'incontro tra domanda e offerta. Emerge quindi la necessità di un decisivo rinnovamento del comparto della residenza nel suo complesso, che può generarsi solo a partire dalla rivalutazione del bene casa come strumento di sviluppo della società e del territorio. È a tal fine che il settore pubblico, in collaborazione con il privato, è chiamato a occuparsi del tema del social housing, una questione che non riguarda solamente la disponibilità del bene casa in termini di “quantità”, ma anche la “qualità” dell'abitare, concepita come attributo del prodotto edilizio residenziale in relazione all'integrazione tra politiche abitative e configurazione dello sviluppo urbano in termini di equilibrio ambientale e sociale.

Social housing in Europa: verso la partnership pubblico-privato

Mentre in alcuni Paesi europei l'housing sociale ha una storia di oltre cento anni ed è un sistema ben collaudato, dotato di *provider* stabili e regole precise, molti Stati non hanno ancora adottato una definizione condivisa di social housing e tendono a utilizzare una terminologia poco precisa e non uniforme. Il CECODHAS (European Federation of Public, Cooperative & Social Housing) ha

proposto una definizione unitaria che faccia riferimento alle esperienze volte a offrire «*soluzioni abitative per quei nuclei familiari i cui bisogni non possono essere soddisfatti alle condizioni di mercato e per le quali esistono regole di assegnazione*».

Una serie di caratteristiche operative che accomunano gli Stati europei a proposito del concetto di housing sociale è riportata nel Secondo Rapporto Biennale sui Servizi Sociali di Interesse Generale:

« [...] *development, renting/selling and maintenance of dwellings at affordable prices as well as their allocation and management, which may also include the management of housing estates and neighborhoods. Increasingly, management of social housing can encompass social aspects; for example, care services are involved in housing or re-housing programs for specific groups or in-debt-management for low-income households. In most cases, however, specific care institutions cover the acre component and collaborate with social housing providers*». (Laino, Pittini, 2011: 22).

Il concetto di social housing si compone di una serie di esperienze indirizzate a proporre e gestire soluzioni abitative a prezzi accessibili, alternative a quelle soggette ai meccanismi del mercato. Esso non coincide con la tradizionale edilizia residenziale pubblica o municipale; anzi, nella maggior parte dei Paesi europei, l'housing sociale è nato in risposta all'emergenza-casa dovuta ai processi di industrializzazione e urbanizzazione che hanno caratterizzato l'inizio del XX secolo, proprio per iniziativa di operatori privati, tra cui associazioni caritatevoli, oppure imprese che intendevano fornire una sistemazione abitativa ai propri dipendenti (Laino, Pittini, 2011: 25).

Solo successivamente, per affrontare l'immediata emergenza del secondo Dopoguerra, i governi nazionali hanno assunto il compito di gestione nell'ambito della residenza sociale, poi mantenuto fino agli anni '80, quando sono iniziate le pratiche di decentramento dei poteri a livello regionale e locale.

A partire dal 2008, con l'acuirsi e il protrarsi della crisi economica,¹ sono pochi i Paesi che sono riusciti a mantenere un livello adeguato di nuove realizzazioni nel settore; tra i più attivi in questo senso si annoverano Austria e Danimarca, dove la percentuale di progetti di social housing rispetto al totale delle nuove costruzioni residenziali arriva, rispettivamente, al 27,5% e al 22% (Laino, Pittini, 2011: 24). Questo risultato, ovviamente, è possibile soltanto grazie a una efficace strategia di governo che, ai vari livelli gerarchici, sia in grado di concretizzare le iniziative, riuscendo a coniugare la finalità sociale con la sostenibilità economica.

Al momento, i diversi Stati europei dedicano margini di spesa molto variabili a sostegno dello sviluppo di housing sociale, in relazione alle rispettive politiche di *welfare* e disponibilità economiche. Le varie tendenze possono essere riassunte nelle seguenti categorie:

Spesa pubblica per SH > 3% del Pil	Spesa pubblica per SH ≈ 1-2% del Pil	Spesa pubblica per SH ≤ 1% del Pil	Spesa pubblica per SH < 1% del Pil
Paesi Bassi Svezia Regno Unito	Austria Danimarca Francia Germania	Irlanda Italia Belgio Finlandia Lussemburgo	Portogallo Spagna Grecia

Table 1. *Spesa pubblica per social housing in Europa*. [Breglia, 2012]

Proprio laddove la spesa pubblica destinata al social housing si aggira tra l'1 e il 2% del PIL del Paese si registrano le più alte percentuali di diffusione del titolo di godimento in affitto: Germania, Austria e Francia.

¹ Nata negli USA a seguito dello scandalo dei mutui *subprime* esploso nel 2007 (Terranova, 2011: 242).

L'affitto sul mercato libero è molto diffuso in Germania (36%), Austria, Belgio e Svezia (23%), mentre si attestano quote molto elevate di social housing o edilizia residenziale pubblica nei Paesi Bassi (33%), in Germania (22%) e in Austria (21%) (Eurofond, 2012: 104).

	Own, without mortgage	Own, with mortgage	Tenant, paying rent to private landlord	Tenant, paying rent in social/voluntary/municipal housing	Accommodation provided rent free	Other
AT	31	19	23	21	5	1
BE	33	30	23	9	4	1
BG	87	3	5	1	3	2
CY	60	26	6	0	8	0
CZ	55	11	10	15	6	4
DE	24	16	36	22	2	0
DK	12	49	19	19	0	1
EE	63	13	9	3	7	5
EL	62	14	21	0	3	0
ES	48	30	17	2	2	1
FI	38	33	12	14	1	1
FR	34	24	22	15	4	0
HU	71	22	2	3	1	1
IE	42	30	18	7	2	1
IT	62	16	15	3	3	1
LT	83	6	8	1	0	1
LU	34	38	18	1	8	1
LV	62	12	12	9	5	1
MT	54	13	8	6	11	7
NL	8	50	8	31	0	3
PL	75	4	4	13	3	1
PT	47	25	20	2	5	2
RO	86	2	4	1	4	3
SE	17	41	23	14	4	1
SI	83	6	4	2	3	1
SK	73	17	5	2	2	2
UK	27	17	5	2	2	2
EU27	44	21	12	12	3	1

Table 2. Titolo di godimento dell'abitazione (%). [Eurofond, 2012: 104]

La questione più incombente da affrontare è quella della sostenibilità finanziaria delle iniziative, dal momento che le risorse pubbliche da destinare a questo tipo di operazioni sono limitate e in progressiva riduzione. Proprio per questo motivo, negli ultimi anni si sta valutando l'opportunità del coinvolgimento del settore privato e no-profit secondo il principio della *partnership* pubblico-privato: l'operatore privato si assume il rischio dell'investimento di capitale proprio per finanziare un'iniziativa di interesse collettivo, consentendo all'attore pubblico di sgravarsi di una quota cospicua dell'onere economico e aspettandosi in cambio un rendimento congruo.

È importante tuttavia che la logica della *partnership* sottesa al modello del social housing non sottragga all'attore pubblico il ruolo di programmazione e indirizzo della strategia d'azione. Questo ruolo è fondamentale affinché siano garantiti innanzitutto la tutela dell'interesse generale, ma anche il perseguimento della qualità quale *driver* principale di progetto.

Focus sul caso italiano

In particolare in un Paese come l'Italia, storicamente caratterizzato dalla netta prevalenza di alloggi in proprietà (circa il 70% dello stock) e da un mercato delle locazioni poco dinamico, il protrarsi della crisi economico-finanziaria, con il suo riscontro negativo sul reddito delle famiglie, ha determinato l'aggravarsi della tensione abitativa.

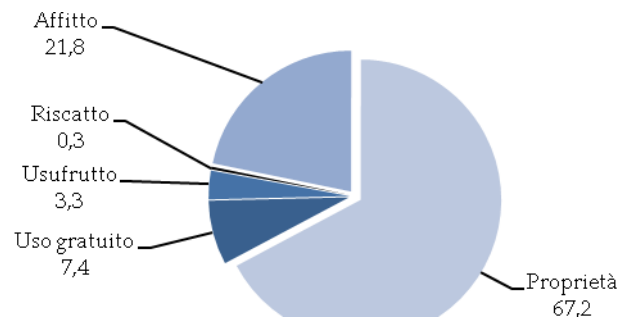


Fig. 1. Titolo di godimento dell'abitazione di residenza in Italia, 2012 (%). Elaborazione CdP su dati Banca d'Italia. [Cassa Depositi e Prestiti, 2014]

L'incidenza dei costi relativi all'abitazione sul potere di spesa complessivo delle famiglie è arrivata a superare in molti casi la soglia del 30%, e circa il 60% delle famiglie ritiene la spesa per la casa un carico molto oneroso sul bilancio familiare. Di conseguenza, una quota crescente di popolazione versa in una situazione di disagio abitativo: circa il 10% si trova in difficoltà a pagare le bollette, le mensilità di affitto o le rate del mutuo e oltre il 20% vive in abitazioni inadeguate (prive di riscaldamento o gravemente danneggiate). Nel 2012, circa il 30,4% della popolazione, si trova a rischio povertà o esclusione sociale, con un risultato che supera la media europea, pari al 24,9% (Cassa Depositi e Prestiti, 2014).

La questione casa è diventata un problema non solamente per le fasce più indigenti della popolazione, ma interessa un segmento molto più ampio della domanda che comprende diverse categorie sociali. Oltre alla popolazione in condizioni di emergenza abitativa assoluta, vi è anche quella "fascia grigia" che non si trova nelle condizioni né di poter accedere all'edilizia residenziale più propriamente di derivazione pubblica, non rientrando nei canoni di povertà economica prescritti dal sistema previdenziale, né di potersi permettere una casa a canoni/prezzi di mercato. Si tratta di un gruppo eterogeneo in termini di bisogni ed esigenze, composto prevalentemente da famiglie monoreddito, giovani coppie, famiglie mono-genitoriali, lavoratori con contratti precari, studenti, anziani o stranieri. A fronte di queste necessità, nel 2008 il Governo ha varato il "Piano nazionale di edilizia abitativa"² che ha rappresentato un primo tentativo di svolta. A seguito di questo provvedimento ha iniziato a configurarsi un programma di *partnership* pubblico-privato specificamente volto all'implementazione di progetti di housing sociale. Un meccanismo di finanziamento garantito a livello di amministrazione centrale e un nuovo sistema per la selezione degli interventi hanno incentivato il coinvolgimento di diversi livelli di governo e promosso la creazione di una rete di investitori privati al fine di accelerare la realizzazione di alloggi sociali.

Tuttavia il Piano, seppur valido nell'approccio teorico, si è rivelato complicato da attuare nei diversi contesti territoriali: la lentezza dei processi amministrativi, la varietà delle normative regionali e locali e, soprattutto, la mancanza di una regia capace di gestire un coordinamento a livello centrale

² Ci si riferisce al D.L. 112/2008, art. 11, cosiddetto "Piano Casa", il quale è stato completato per le necessarie specifiche attuative con il D.p.c.m. 16 luglio 2009.

si sono rivelati fattori in grado di rallentare sensibilmente l'applicazione del programma. È venuta a mancare l'individuazione di linee guida immediatamente adottabili in riferimento agli aspetti economico-finanziari e progettuali che dovevano caratterizzare gli interventi, per cui solo negli ultimissimi anni si cominciano a riscontrare i primi risultati tangibili e complessivamente positivi, localizzati in particolare nelle regioni del nord Italia.

Con il recente decreto legge n. 47/2014 si destinano 1,8 miliardi di euro al futuro "Piano casa", con l'obiettivo, tra gli altri, di incrementare l'offerta di alloggi sociali principalmente attraverso detrazioni fiscali in favore dei conduttori, agevolazioni fiscali per gli investitori sui redditi da locazione e la possibilità di riscatto a termine del contratto a canone sociale per l'inquilino. Sono demandate ai Comuni le procedure che dovranno essere stipulate di volta in volta, tramite apposite convenzioni, con gli operatori privati coinvolti nella realizzazione di alloggi sociali. Se da un lato si intravede la volontà del Governo di creare le condizioni per promuovere la fornitura di alloggi per la popolazione in difficoltà, va riconosciuto che le criticità sono ancora molte. Ancora una volta, il principio della sussidiarietà rischia di compromettere la tempestività di applicazione dei provvedimenti, l'efficacia di uno schema chiaro e univoco nonché la fattibilità di un intervento di ampio respiro.

È opportuno che l'Italia intervenga in maniera ancora più decisa per ristrutturare il sistema, ancora in fase di evoluzione, guardando anche ai "cugini d'oltralpe". Nel quadro europeo, l'Austria registra indici di fornitura di alloggi in affitto e social housing molto elevati proponendo un interessante modello di politica abitativa, che può costituire spunto per una proposta di maturazione del sistema italiano, a partire dalla forte interazione tra il pubblico (dal livello centrale al livello locale) e il privato (istituzioni finanziarie, costruttori e proprietari). Di seguito vediamo le principali caratteristiche che rendono questo caso esemplare.

L'esperienza austriaca come benchmark

Il quadro economico in Austria presenta un mercato abitativo stabile ma flessibile e può offrire un esempio virtuoso ai Paesi che stanno cercando di riformare o stabilire nuovi sistemi per la fornitura di alloggi alla popolazione svantaggiata. L'Austria, infatti, presenta buoni risultati in termini di quantità e qualità dello stock residenziale sociale in confronto ad altri Paesi europei: il livello dei canoni di affitto è relativamente basso, considerando che la spesa per la casa si attesta sul 20,6% del reddito delle famiglie, e la percentuale di morosità è circa di un quarto rispetto alla media europea.³ Qui, l'amministrazione pubblica ha sempre incentivato la promozione dell'housing come valido strumento per il raggiungimento di scopi economici, sociali, ambientali, nonché di pianificazione dello sviluppo urbano e di attrattività territoriale.

Il mercato abitativo è molto equilibrato e ben bilanciato tra proprietà e affitto: la locazione ricopre oltre il 40% dello stock residenziale, con percentuali più alte all'interno delle grandi città. Il social housing costituisce più della metà del mercato complessivo dell'affitto. La nuova produzione di alloggi accessibili e la loro gestione sono affidate in parte alle municipalità, ma in misura sempre maggiore a operatori privati. Questi ultimi corrispondono perlopiù ad associazioni a profitto limitato (*Limited Profit Housing Associations*), che al momento posseggono e gestiscono due terzi del totale di abitazioni in affitto sociale. All'interno del processo di fornitura di alloggi accessibili sono coinvolti, inoltre, anche *provider* a profitto.

³ "Housing expenses of municipality dwellings are 44% lower and those of non-profit companies are 17% lower than regular private rental dwellings". Informazioni fornite da Karin Holzer, BAI – Settore Sviluppo del progetto, 16 maggio 2012.

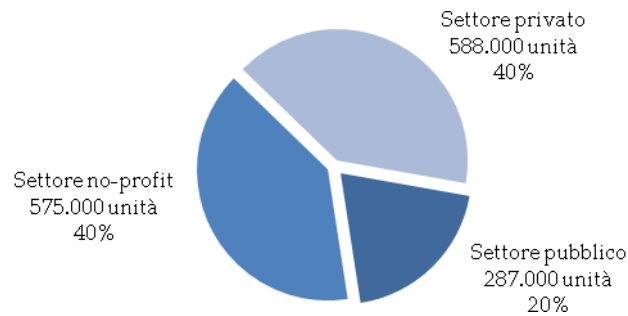


Fig. 2. *Il settore dell'affitto in Austria (2010)*. [Informazioni fornite da Karin Holzer , BAI – Settore Sviluppo del progetto, 16 maggio 2012].

Competenze pubbliche e private

A partire dal 1988 anche l'Austria, come stato federale, si muove verso il decentramento dei poteri e la maggior parte degli strumenti amministrativi e legali vengono trasferiti alle autorità delle 9 province-regioni (*Bundesländer*); al Governo centrale restano la funzione legislativa e il compito di riscuotere le tasse.

La politica abitativa austriaca presenta delle caratteristiche di stabilità e continuità che derivano da una serie di elementi fondamentali:

- la legislazione in merito agli alloggi è una responsabilità federale e presta specifica attenzione alla protezione dei locatari e alla regolamentazione delle associazioni a profitto limitato;
- il settore delle nuove costruzioni è influenzato da uno schema di sussidi, principalmente rivolti all'offerta, stabiliti a livello regionale;
- il governo federale trasferisce particolari proventi fiscali alle regioni per assicurare piani a lungo termine per le politiche di sviluppo dell'housing;
- gli istituti di credito privati, ovvero le banche, giocano un ruolo decisivo nell'incanalare gli investimenti verso progetti di residenze approvati dal pubblico;
- il settore dell'housing a profitto limitato è diventato uno strumento importante per l'attuazione di obiettivi come l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale (Amman, Mundt, 2005: 8).

Circa il 50% delle nuove costruzioni residenziali è cofinanziato tramite fondi pubblici. Questi derivano da un prelievo fiscale fisso effettuato tramite un'imposta sui redditi, un'imposta sul reddito delle società e i contributi per la casa (questi ultimi vengono pagati direttamente da tutti i lavoratori dipendenti). Tali tributi vengono raccolti a livello federale e poi redistribuiti ai diversi livelli di governo, nel rispetto di un accordo quadriennale chiamato "Perequazione tributaria", che prevede, tra i principali temi di interesse, proprio gli schemi di sussidio per lo sviluppo del settore residenziale. È importante sottolineare che tale programma viene varato e attuato in momenti lontani dai periodi delle elezioni regionali e nazionali; ciò significa che l'allocazione delle risorse difficilmente costituisce tema di campagna politica: sembra che questo effetto abbia agevolato la continuità e la stabilità che caratterizza l'indirizzo delle politiche per l'housing in Austria (Amman, Mundt, 2005: 8).

In conseguenza ai recenti tagli da parte dello Stato, i Comuni hanno dovuto supplire tramite mezzi propri al fine di rispondere alla domanda crescente. Tuttavia, per la politica austriaca resta molto importante mantenere i sussidi all'offerta a livello stabile, in modo da contribuire in maniera diretta sulla produzione di nuovi complessi residenziali; al contrario, agire sul fronte della domanda è

ritenuta una strategia poco convincente, che finisce per agevolare soltanto alcune famiglie. Sul 100% dei sussidi, i contributi a favore dell'offerta si attestano attorno al 92%, mentre quelli alla domanda ricoprono solo l'8% (Lawson, 2009: 21). Tale strategia va in controtendenza rispetto alle politiche di molti Stati, tra i quali l'Italia, dove negli ultimi anni si è preferito fornire sostegno economico alle famiglie. L'impressione è che in tal modo sia stato indirettamente incoraggiato il meccanismo della crescita dei prezzi sul mercato immobiliare. Al contrario, in Austria, una fornitura diffusa di alloggi a prezzo di costo ha condizionato anche il livello dei prezzi sul libero mercato, stabilizzandolo ed evitando brusche impennate inflattive, con conseguenze positive per tutta l'utenza potenziale (Amman, Mundt, 2005: 12).

L'housing a profitto limitato è fornito e gestito dalle *Limited Profit Housing Association* (Lpha). Il quadro legislativo che regola l'housing a profitto limitato è attentamente delineato da una legge federale sull'housing no-profit. Le Lpha sono inoltre supervisionate dai *Länder* e sono soggette al presidio di una organizzazione a ombrello (Gbv, *Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen*) che controlla e regola dall'interno la loro attività e rappresenta questi enti nelle negoziazioni con il Governo.

Questo sistema di controllo a più livelli assicura alle Lpha una grande affidabilità creditizia e una buona valutazione sul mercato finanziario (Lawson, 2009: 21). Tali caratteristiche permettono alle associazioni di ottenere prestiti a condizioni vantaggiose anche sul mercato dei capitali, essendo considerate beneficiari a basso rischio per le seguenti ragioni:

- il sistema di cofinanziamento da parte della provincia attraverso sussidi pubblici assicura un buon rapporto *loan to value*;
- i corpi pubblici agiscono come supervisor esterni, tenendo sotto controllo la situazione finanziaria delle associazioni;
- il mercato di *housing* sociale è molto ampio e sempre attivo, con bassissima percentuale di alloggi vacanti;
- i consistenti *asset* delle associazioni rafforzano ulteriormente la loro affidabilità (Amman, Lawson, Mundt, 2009).

Il limite di profitto a cui le Lpha sono vincolate è del 4% e i ricavi ottenuti confluiscono nei fondi in *equity* che devono essere reinvestiti in nuove operazioni di housing sociale.

Uno schema articolato di finanziamento

Il modello austriaco permette di limitare il coinvolgimento economico del settore pubblico nei finanziamenti per l'housing, la cui spesa oscilla al momento tra l'1 e l'1,3% del Pil del Paese, rivelandosi quindi inferiore rispetto a quella di molti altri Paesi europei (Amman, Lawson, Mundt, 2009).

Il finanziamento dell'housing sociale si compone di diversi contributi, strategia che consente una equa distribuzione di oneri e rischi tra gli *shareholder*:

1. prestiti *senior* (mutui sul mercato dei capitali, finanziati principalmente attraverso specifici bond, gli *Housing Construction Convertible Bonds – Hccb*);
2. prestiti con tassi di interesse limitati (sussidi pubblici erogati come compensazione per la fornitura di servizi economici di interesse generale);
3. *equity* e sussidi incrociati (gli investimenti in *equity* vengono assicurati dai patrimoni liquidi degli operatori privati e dalla solidità delle Lpha, che talvolta possono sovvenzionarsi a vicenda);
4. contributo degli assegnatari (principalmente destinato all'acquisto delle aree, se $> 60 \text{ €/m}^2$ costituisce solitamente patto di futura vendita, rimborsato con gli interessi se l'inquilino chiude il contratto di affitto per trasferirsi altrove);

5. aree edificabili (acquistate con il capitale proprio delle Lpha o tramite i contributi degli assegnatari, talvolta vendute a prezzo convenzionato dalle municipalità ai *developer*).

Lo schema di finanziamento tipico di un progetto di *social housing* in Austria si compone di:

- 40-70% di prestito sul mercato dei capitali, di durata ventennale o trentennale, a tasso agevolato, fisso o variabile;
- 20-40% di prestito pubblico trentennale, a tasso fisso dell'1% (che richiede di essere estinto solo dopo la chiusura del debito contratto con le banche, essendo quest'ultimo il più oneroso);
- 5-20% di *equity* del *developer*, principalmente investito per l'acquisto dell'area o per la copertura dei costi di costruzione iniziali;
- 0-15% di contributo delle famiglie (Amman, Lawson, Mundt, 2009).

Va tenuto in considerazione il fatto che i progetti sviluppati in *partnership* con *developer* privati presentano un mix di tipologie di alloggi, titoli di godimento e prezzi/canoni. Una quota di alloggi (circa un terzo, massimo il 50%) viene realizzata tramite l'apporto dei sussidi statali ed è quindi vincolata a canoni di locazione a prezzo di costo e all'assegnazione in base alle liste d'attesa municipali, fondate su criteri di reddito e di composizione del nucleo familiare. Va notato, in ogni caso, che i limiti di reddito sono talmente elevati da comprendere quasi il 90% della popolazione. L'altra quota di alloggi viene realizzata con mezzi finanziari privati (capitale proprio del *developer*, mutuo bancario e contributo degli inquilini) e può essere offerta sul mercato a prezzi diversi.

Attraverso l'applicazione di questo schema, i canoni di affitto per gli alloggi municipali si compongono di 3-4 €/m² di canone netto a cui si sommano 2-2,5 €/m² di costi di gestione, per un totale di circa 5-6 €/m²; il canone degli alloggi finanziati dall'operatore privato/no-profit si aggira sugli 8 €/m² (Förster: 22). Importi che non risultano molto inferiori alla media nazionale e permettono alle famiglie di destinare a spese per la casa non più del 18,6% del reddito percepito (Amman, Mundt, 2005: 18). La differenza con i prezzi sul libero mercato diventa più evidente nelle grandi città come Vienna dove, in media, il costo mensile dell'affitto sul libero mercato si attesta intorno ai 12 €/m².

La commistione di titoli di godimento e la diversa possibilità di contribuzione da parte degli occupanti rendono l'operazione più vantaggiosa e remunerativa per il *developer*. Senza dimenticare anche l'impatto sociale di questa strategia: il fatto di promuovere la coabitazione di diverse fasce reddituali rende possibile avviare in modo naturale un processo di integrazione, che ambisce anche alla riabilitazione e al reinserimento nella società dei nuclei più disagiati.

Anche se negli ultimi anni i sussidi pubblici hanno subito una certa contrazione, l'autorità pubblica non ha rinunciato a finanziare almeno in piccola parte le iniziative di housing sociale e in questo modo è riuscita a mantenere un ruolo di controllo e una buona influenza sul settore. Tuttavia, anche in Austria, i finanziamenti sul mercato dei capitali diventano una pedina sempre più importante all'interno del piano finanziario dei progetti di alloggi a profitto limitato.

Non è difficile per le Lpha trovare condizioni di prestito vantaggiose anche attraverso le banche commerciali. Le Lpha sono considerate, infatti, come già evidenziato, come beneficiari a basso rischio e dalla forte affidabilità creditizia.

Inoltre, a partire dagli anni '90, esistono anche strumenti bancari specificamente dedicati al finanziamento dell'*housing* sociale: le *Wohnbaubanken* (Banche per la casa), ovvero organizzazioni associate alle maggiori banche austriache, che sottostanno a regole specifiche per operare con ridotti costi di transazione. Questi particolari veicoli finanziari emettono i cosiddetti Hccb (*Housing Construction Convertible Bonds*), speciali bond che, godendo di un trattamento fiscale privilegiato, risultano particolarmente interessanti per i piccoli risparmiatori.

Ottimizzazione dei costi e incentivazione della qualità

Ben lontano dal corrispondere a una riduzione della qualità, il principio dell'ottimizzazione degli investimenti sul costo di costruzione dipende principalmente da tre fattori:

- costi ridotti delle aree (grazie all'intermediazione dell'amministrazione pubblica);
- costi ridotti di costruzione (grazie a un efficace sistema di appalti);
- concorsi per *developer*.

Per progetti di housing sociale, il costo di costruzione medio, che include anche i contributi per la progettazione, ammonta all'incirca a 1.250/1.500 €/m² di superficie lorda di pavimento. A tale costo si deve aggiungere il prezzo di acquisto dell'area edificabile. Tale importo non si riferisce ad €/m² di area, bensì viene calcolato in relazione ai metri quadri di S.l.p. realizzabili; in questo modo il costo dell'area non supera mai i 300 €/m². Aree più costose vengono generalmente scartate per operazioni di housing sociale (Intervista a Wolfgang Förster, Direttore generale Dipartimento per la Casa a Vienna, Vienna 21 maggio 2012).

Non va trascurato il fatto che la municipalità di Vienna ricopre un ruolo di un certo peso all'interno del mercato delle aree, vista l'elevata produzione di social housing che domina il mercato delle costruzioni. La città adotta un particolare documento di pianificazione del territorio, su base quadriennale, detto *Widmung* (letteralmente "dedica", "destinazione – funzionale"), per mezzo del quale vengono riservate ampie aree del territorio a destinazione residenziale.

Inoltre Vienna, a partire dal 1984, si è dotata di uno speciale Fondo (*Wohnfonds Wien*) dedicato alla costruzione di alloggi e al rinnovamento urbano. Questo strumento viene impiegato: per l'acquisizione di aree private da destinare a social housing (che vengono poi rivendute al *developer*); per lo sviluppo dei progetti, svolgendo soprattutto funzioni di consulenza e controllo; nonché per l'organizzazione e la gestione dei concorsi-appalto per *developer*.

Tutti i costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria (infrastrutture tecniche) e secondaria (servizi alla comunità quali asili, scuole, strutture sportive, ecc.) vengono sempre affrontati a spese della città per iniziative di social housing.

Per quanto riguarda il costo di costruzione vero e proprio, è stato rilevato che il settore dell'edilizia sociale riesce a ottenere prezzi decisamente inferiori rispetto al settore privato. Paragonando progetti di nuova costruzione di qualità equivalente, le Lpha riescono a risparmiare circa il 20% sul costo di costruzione. La spiegazione di questo fenomeno risiede soprattutto nel fatto che le Lpha godono di una posizione privilegiata sul mercato dei materiali da costruzione e dei servizi relativi, potendo approfittare anche di un certo risparmio sulle economie di scala (Amman, Mundt, 2005: 18). In secondo luogo, tutti i progetti di housing sussidiato dalla municipalità sono soggetti a procedure di appalto pubblico, che permettono la scelta del miglior offerente, a cui non sempre corrisponde l'impresa o il consorzio di imprese più economici (Förster: 23).

In più a partire dal 1995, il *Wohnfonds Wien* ha deliberato di finanziare l'introduzione di speciali "concorsi per *developer*" (*Bauträgerwettbewerbe*) come procedura privilegiata di concorso-appalto per la selezione di team di lavoro in grado di offrire un prodotto immobiliare completo, da realizzare sulle aree specificamente destinate ad housing convenzionato. La partecipazione a questi bandi prevede la presentazione di un concept di progetto a tutto tondo: concept architettonico, economico ed ecologico. Il vincitore della competizione può procedere all'acquisto dell'area dal *Wohnfonds* al prezzo stabilito da bando, in base al quale è stato valutato e presentato il business plan a corredo del progetto (al fine di assicurare che la stima dei costi totali risulti corretta, i *developer* stessi sono tenuti a prestare garanzia di fedeltà alle stime preventivate: in caso di superamento della soglia di costo i *developer* rischiano di perdere i sussidi da parte dello Stato). In seguito si procede con l'accensione del mutuo pubblico, con la progettazione definitiva ed esecutiva e con la stipula dei contratti di finanziamento.

Questo criterio di selezione è stato introdotto con l'obiettivo di garantire livelli qualitativi il più possibile elevati per la residenza sociale. A tal fine, nella maggior parte dei casi, i concorsi richiedono di elaborare un tema di progetto molto specifico. Il risultato raggiunto è stato quello non solo di diffondere un modello abitativo dotato di ottime prestazioni a basso costo, ma anche di stabilire nuovi standard di qualità per tutto il settore residenziale e stimolare l'innovazione e la ricerca. Il progetto presentato di seguito costituisce una delle prime e più memorabili realizzazioni di progetto pilota nella città di Vienna.

Un caso di studio: Autofreie Mustersiedlung in Vienna

<i>Anagrafica</i>	
Denominazione	Autofreie Mustersiedlung
Indirizzo	Nordmannngasse 25-27, 1210 Vienna
Tipologia di intervento	Intervento alla scala urbana, nuova costruzione su area libera
Localizzazione	Nord-est, sponda est del Danubio (ca. 7,5 km dal centro)
Inizio progetto	Ottobre 1996
Inizio-fine lavori	Gennaio 1998 – Dicembre 1999
Assegnazione alloggi	Giugno 2000
<i>Dati di progetto</i>	
Struttura	Pannelli prefabbricati in cemento armato (15 cm)
Isolamento termico	Polistirolo ecologico (privo di clorofluorocarburi) <ul style="list-style-type: none"> - sud: 11 cm - est-ovest: 12 cm - nord: 13 cm
Trasmittanza	<ul style="list-style-type: none"> - facciata sud: 0,33 W/m²K - facciate est-ovest: 0,31 W/m²K - facciata nord: 0,29 W/m²K - copertura: 0,38 W/m²K - copertura verde: 0,20 W/m²K
Impianti	Riscaldamento: teleriscaldamento Acqua calda: pannelli solari installati su alcune coperture piane

Table 3. *Anagrafica e dati di progetto*. [<http://www.schindler-szedenic.at/amsinfo/startseite.htm> >]

Lo spirito del progetto

La realizzazione del complesso “Autofreie Mustersiedlung” risale al 1999 ed è stata portata a termine a seguito di uno dei primi e più noti *Bauträgerwettbewerb* banditi dalla municipalità di Vienna. Il tema del bando è nato per iniziativa dell'attore pubblico che, grazie alla determinazione dell'allora consigliere comunale Christoph Chorherr, ha deliberato di promuovere proprio attraverso lo strumento dei concorsi-appalto per social housing un progetto pilota volto a sensibilizzare i cittadini verso uno stile di vita ecologico all'insegna dell'abitare car-free.

Condizione centrale e fondamentale è che gli affittuari rinuncino all'utilizzo e al possesso dell'automobile in favore di mezzi di locomozione alternativi come la bicicletta o il car-sharing, qualora necessario. Il quartiere di Florisdorf dove è localizzato l'insediamento si trova a nord-est di Vienna, sulla sponda orientale del Danubio, a 7,5 km dal centro, ma risulta ben collegato al resto della città grazie all'efficiente rete del trasporto pubblico.



3



4

Fig. 3. Il giardino verde con laghetto dove affacciano le residenze. [Fotografia di Chiara Tagliaro]

Fig. 4. Uno dei passaggi pedonali studiato per garantire massima accessibilità alle biciclette. [Fotografia di Chiara Tagliaro]

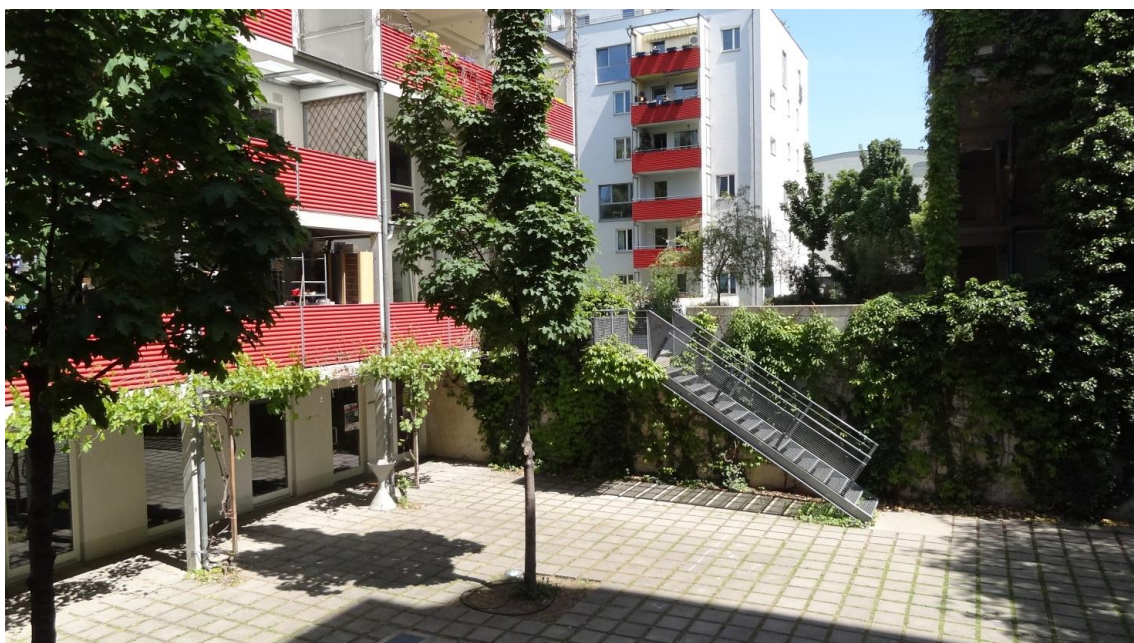


Fig. 5. Una delle corti interne al complesso, dove si affacciano alcuni degli spazi comuni. [Fotografia di Chiara Tagliaro]

Il ruolo dell'attore pubblico

La municipalità di Vienna è intervenuta in maniera molto significativa non solo nella fase iniziale del bando, ma durante lo sviluppo dell'intero processo. Il concorso pubblico dal titolo “*Geschosswohnbau, Fertigteilbau, Mietermitbestimmung, Autofreiheit*” (“Condominio, costruzione prefabbricata, partecipazione degli affittuari, libertà dall'automobile”) è stato bandito nel settembre 1996 su un tema di notevole originalità e lungimiranza, che si è dimostrato generatore di numerose ricadute positive: ha dato un favorevole impulso creativo alla comunità dei *developer*-progettisti, mobilitando anche il dibattito pubblico e stimolando la cittadinanza a interrogarsi sul tema della sostenibilità ambientale; ha condizionato le future costruzioni anche sul libero mercato nell'innalzare gli standard realizzativi in termini di prestazioni energetiche nonché *amenities* e *facilities* a disposizione della popolazione residente.

L'area, inizialmente di proprietà privata a destinazione agricola, è stata acquisita dal *Wohnfonds Wien* che ha provveduto a modificarne la destinazione urbanistica al fine di renderla immediatamente disponibile per l'acquisto da parte della società vincitrice del concorso.

Il piano di finanziamento del progetto è stato composto attraverso la partecipazione di tutti gli *stakeholder* coinvolti: il 30% è stato sovvenzionato tramite prestito pubblico, il 25% è stato investito come *equity* privata (parte costituita da capitale del *developer* e parte raccolta tra i futuri assegnatari degli alloggi) e il restante 45% è stato coperto da credito bancario. In proporzione alle quote rispettivamente versate, 1/3 degli alloggi sono riservati alle liste d'attesa municipali per l'affitto sociale, mentre 2/3 sono in affitto convenzionato, assegnati secondo i criteri stabiliti dal *developer*-gestore.

L'amministrazione locale, in deroga al regolamento edilizio vigente, che prevedeva la realizzazione obbligatoria di un box auto per alloggio con un rapporto 1:1, in questo caso ha approvato un emendamento straordinario per consentire al promotore di realizzare posti auto nella proporzione di 1:10 rispetto al numero di alloggi. Si noti che dal 2004 è stata introdotta una nuova legge che consente per i nuovi progetti di ridurre il numero di posti auto per alloggio al rapporto di 1:10, a condizione che siano applicate compensazioni analoghe a quelle sperimentate nel progetto pilota in oggetto. L'ammontare risparmiato grazie alla mancata realizzazione dei garage è stato reinvestito per creare servizi collettivi quali alcune sale comuni, una lavanderia, l'installazione dei pannelli solari per la produzione di acqua calda e la sistemazione a verde e orto per le coperture di alcuni dei 9 edifici. L'introduzione di questi servizi ha permesso notevoli risparmi per i residenti nei costi di conduzione, nonché incrementato la qualità dell'abitare e della vita.

L'idea di coinvolgere la comunità degli abitanti nel processo di progettazione partecipata ha indotto altrettanti effetti positivi, che si sono riscontrati in un elevato grado di soddisfazione per la qualità di vita all'interno del complesso. A conferma del raggiungimento di questo obiettivo primario, dopo un anno dall'insediamento dei residenti, è stata promossa una rilevazione di Post Occupancy Evaluation, iniziativa che dimostra la volontà di un approccio trasparente e democratico, aperto all'ascolto della voce degli utenti nella valutazione dei risultati conseguiti al fine di risolvere, ove possibile, le criticità emerse, nonché di migliorare l'impostazione per le esperienze a venire. Dall'indagine è emerso che la maggioranza della popolazione residente si è effettivamente convertita a uno stile di vita car-free. Solo un quinto delle persone è in possesso della patente di guida, mentre il 90% di queste è titolare di un abbonamento permanente al trasporto pubblico. Un quinto degli utenti si serve abitualmente del car-sharing. La macchina viene utilizzata soprattutto nei fine settimana per shopping o altre esigenze particolari, mentre le bicicletta e i mezzi pubblici sono i mezzi di trasporto utilizzati per gli spostamenti casa-lavoro. Un terzo dei residenti si considera estremamente soddisfatto del proprio appartamento, dimostrando di apprezzare in particolare la presenza dei servizi comuni.

La possibilità di partecipazione offerta agli affittuari in sede di elaborazione delle idee progettuali, le opportunità offerte dall'area car-free, nonché l'attenzione verso le prestazioni energetiche dell'edificio e la sostenibilità ambientale sono percepite dagli utenti come i punti di forza che rendono il progetto esemplare. Il progetto è visto come un'operazione innovativa e l'adesione all'iniziativa è vissuta con orgoglio.

Lo sviluppo e la realizzazione

Il complesso conta 244 appartamenti per un totale di 9 corpi edilizi costruiti su *green field* e prevede l'esistenza di soli 20 parcheggi a disposizione per le auto in condivisione. I *developer* privati Gewog e Domizil hanno vinto il concorso, presentando un progetto elaborato in collaborazione con lo studio di architettura Cornelia Schindler & Rudolf Szedenik.

Priorità è stata data alla partecipazione dei futuri residenti già in fase di progetto, per poi coinvolgerli nella gestione delle *facilities* offerte alla comunità. Per attrarre un bacino di utenza disposto a rinunciare al possesso dell'auto, sono stati pensati e messi a disposizione una serie di mezzi di trasporto alternativi, privilegiando tra tutti la bicicletta. A tal fine è stato opportunamente valutato l'inserimento di portabici e locali coperti privati per il rimessaggio (per una capienza complessiva di quasi 500 biciclette), nonché un laboratorio attrezzato come ciclo-officina. Inoltre è stato messo a disposizione un servizio aperto 24 ore su 24 di noleggio auto, gestito da una società privata. Infine, per far fronte alle esigenze connesse allo shopping, è stato pensato un servizio gratuito di consegna a domicilio dedicato al trasferimento degli articoli di utilità quotidiana difficilmente trasportabili a mano come bevande, prodotti per le pulizie domestiche, ecc.

Per quanto riguarda i carichi ambientali, il consumo di risorse e la qualità indoor, sono state previste soluzioni ad hoc: sono presenti pannelli solari per la produzione di acqua calda, collettori fotovoltaici e un impianto di sfruttamento dell'energia geotermica. La struttura è stata realizzata in pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato; lo strato di isolamento termico, il cui spessore è stato aumentato su richiesta dell'utenza, è in polistirolo. Per la scelta degli altri materiali, in accordo con i residenti, si è optato verso soluzioni a basso impatto ambientale. È previsto inoltre un impianto di trattamento delle acque grigie che vengono riutilizzate come acque di scarico dei wc.

Nel 2000, l'80% degli alloggi era già stato affittato.



Fig. 6. Un'area gioco per bambini interna al complesso, con numerose biciclette parcheggiate.

[Fotografia di Chiara Tagliaro]

Conclusioni

La felice riuscita del progetto di *Autofreie Mustersiedlung* dimostra le potenzialità del modello austriaco per la fornitura di alloggi sociali.

Il settore dell'housing sociale in Austria coinvolge per la maggior parte attori privati: le Lpha agiscono come imprese, le banche sono guidate dalle leggi del mercato, come anche l'industria delle costruzioni. Rispetto ad altri Paesi, tali forze sono impiegate in modo efficiente, sotto la guida dello Stato e all'interno di un rigoroso quadro normativo che ne stabilisce i diritti/doveri. L'attore pubblico, nel suo ruolo di promotore a tutto tondo, resta uno degli attori principali del processo, coordinando il rapporto tra gli *stakeholder* ai vari livelli e, soprattutto, definendo i *driver* di progetto. Attraverso il sistema dei *Bauträgerwettbewerbe* l'amministrazione pubblica premia i progetti migliori e a maggior contenuto di innovazione, mirando a selezionare le iniziative più esemplari, che possano costituire un benchmark di riferimento per gli standard qualitativi del settore delle costruzioni residenziali. Il meccanismo di finanziamento delle operazioni, seppur dotato di un certo margine di flessibilità caso per caso, rappresenta uno schema equilibrato e stabile la cui efficienza è avallata da una prassi consolidata. Grazie all'unitarietà dell'impianto organizzativo, si riscontra una forte interdipendenza tra il settore sociale e quello privato nel mercato dell'housing, dinamica che determina una sana concorrenza tra le parti e previene la stigmatizzazione del social housing a semplice "casa per i poveri", ma anzi lo eleva a modello esemplare per l'edilizia residenziale della città.

Una politica orientata verso l'erogazione di sussidi all'oggetto/offerta, invece che alla domanda, è in grado di indurre una serie di effetti positivi. Il fatto che l'attore pubblico intervenga tramite l'elargizione di sussidi, contributi e/o incentivazioni nel processo di partenariato contribuisce a garantire una produzione di edilizia residenziale sociale costante nel tempo. Considerata la lunga durata delle operazioni di edilizia residenziale, nel libero mercato tendono a presentarsi fasi di sovrapproduzione nel momento in cui la domanda comincia a decrescere e viceversa, comportando di conseguenza instabilità e volatilità per il settore. Al contrario, un mercato guidato dallo Stato, come nel caso austriaco, dimostra un andamento continuo, risultando più proporzionato rispetto ai numeri della domanda e alle sue proiezioni. Questa dinamica comporta una serie di ricadute positive per l'economia nel complesso. Infatti, il settore del social housing è strettamente correlato a una molteplicità di ambiti che riguardano la collettività come il mercato del lavoro, il livello di occupazione, la mobilità lavorativa, la salute pubblica, le strutture sociali, l'organizzazione dell'istruzione e la stabilità economica e politica. Gli schemi di sussidio hanno un grande impatto anche sullo sviluppo di progetti alla scala urbana, rivestendo un ruolo cruciale nei processi di rinnovamento della città. È importante sottolineare che un'opportuna produzione di social housing può rilanciare e stabilizzare il mercato immobiliare residenziale, mentre una programmazione scorretta della fornitura e gestione degli alloggi rischia di comportare gravi squilibri per l'intero comparto. Sviluppare programmi che incentivino la ripartenza degli investimenti a supporto della produzione di housing sociale ha l'effetto non solo di sostenere i gruppi sociali a basso reddito e in difficoltà, ma anche di stimolare il rilancio generale del settore delle costruzioni e, quindi, il lavoro delle piccole-medie imprese, nonché la competitività territoriale. Il fine dovrebbe essere quello di originare una spinta positiva verso una nuova crescita economica, in una logica di innalzamento globale della qualità abitativa e della qualità della vita nel senso più ampio.

References

- Amman, W., Lawson, J., Mundt, A. 2009. *Structured Financing Allows for Affordable Rental Housing in Austria*, Housing finance International, June, p14-18
- Amman, W., Mundt, A. 2005. *The Austrian system of social housing finance*, Wien: Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen
- Boeri, C. 1981. *Le dimensioni umane dell'abitazione*, Milano: Franco Angeli
- Breglia, M. 2012. *Il social housing come modello di un welfare europeo*, intervento a Urbanpromo 2012, Bologna, 7-10 novembre 2012
- Cassa Depositi e Prestiti, A. 2014. *Report Monografico 03 – 2014: Social Housing. Il mercato immobiliare in Italia: focus sull'edilizia sociale*, Roma: GSC Grafica
- Constituent Assembly. 1947. *Costituzione della Repubblica italiana*, Roma: Gazzetta Ufficiale
- Durkheim, E. 1983. *De la division du travail social*, Paris: Alcan
- Eurofound. 2012. *Third European Quality of Life Survey - Quality of life in Europe: Impacts of the crisis*, Luxembourg: Publications Office of the European Union
- Förster, W. *80 years of social housing in Vienna*
[<<http://www.wien.gv.at/english/housing/promotion/pdf/socialhous.pdf>>]
- Laino, E., Pittini, A. 2011. *Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing system*, Brussels: Cecodhas Housing Europe's Observatory
- Lawson, J. 2009. *European housing strategies, financing mechanism and outcomes*, in Czischke D., *Financing social Housing after the economic crisis*, Bruxelles: Cecodhas seminar
- Terranova, F. 2011. *Edilizia & potere politico. Narrazione storica e scenari per il futuro*, Perugia: Alinea
- United Nations General Assembly. 1948. *Universal Declaration of Human Rights*, Paris: United Nations
- Un-Habitat, 1994. *The right to adequate housing*, Geneva: United Nations
<http://www.add-home.eu/docs/FGM_Vienna_Florisdorf_ADDHOME.pdf>
<<http://www.autofrei.org/>>
<http://www.schindler-szedenic.at/amsinfo/dateien/index_ams.htm>
<<http://www.wohnfonds.wien.at/>>