

LE PERIFERIE UTILI

Sara Bartolucci

Dottorato in Pianificazione territoriale e urbana, DIPTU, *Sapienza* Università di Roma

Abstract

The theoretical framework of this research being the re-centralization process of contemporary city, this paper introduces some new investigation perspectives and some hypothesis concerning the concept of outskirts and their role within the territorial dynamics.

Overcoming the geographical concept of outskirts, which usually led to negative interpretation, I propose to consider them as “conditional place” and “inclusion place”: within contemporary urbanization process they can assume a positive (useful) role.

Investigating the city construction and transformation process this research assumes that of housing as a priority issue considering it far more than the answer of a basic need (in fact, I use to speak about *residenzialità* and not about *residenza*).

For a large percentage of population outskirts represent a fundamental opportunity (the first step) – sometimes the only chance – to have access through “a house in the city” to urban life conditions.

Key-word

outskirts

contemporary city

urban transformation process

housing

urban life conditions

social inclusion

urban policies

Questa relazione raccoglie alcune riflessioni maturate in seno alla ricerca della tesi di dottorato. In particolare il mio contributo alla sessione «integrazione delle politiche» vuole proporre alcune considerazioni utili al ragionamento a monte delle politiche, che credo valga la pena approfondire e discutere in maniera non conclusiva ma propositiva in termini di “punti di vista”, metodo e proposte.

L’ipotesi di partenza, l’idea promotrice del ragionamento è quella di pensare la periferia, come una componente positiva, ancorché necessaria e inevitabile, quindi utile per la città e il territorio contemporaneo.

Proporre, quindi, un’idea di periferia che si ponga in modo alternativo alle interpretazioni nate dalla posizione classica di tipo centralistico che ha portato alla definizione di periferia ormai entrata nel senso comune delle cose con un’accezione negativa.

Quando si parla/considera di periferia, ancora oggi si parte da un pregiudizio, da un preconcetto che la periferia è un’anomalia, una patologia, qualcosa di *altro* dalla città perché è con la città/centro, distante e definita, che la si confronta sempre.

DUE CONSIDERAZIONI DI PARTENZA

Il processo di ricentralizzazione “sulla” città

Se prendiamo in considerazione i processi di urbanizzazione e le tendenze di sviluppo delle maggiori metropoli del mondo, le città crescono di dimensione in termini esponenziali e la

popolazione si avvia a diventare sempre più rapidamente, una popolazione essenzialmente metropolitana.

È in atto un processo di ricentralizzazione che sembra conseguente a una sempre maggiore esigenza di città che, contro ogni ipotesi antiurbana avanzata negli ultimi decenni, porta la città a ricrearsi e ripensarsi, con diverse e nuove forme fisiche urbane, risultato complesso di un insieme di circostanze, del sovrapporsi di scritture, di socialità, di percorsi e di conflitti diversi.

La maggior parte degli abitanti del pianeta conduce una vita urbana. Questa tendenza si protrarrà con stime che prevedono per il 2050 una concentrazione nelle città del 75% della popolazione globale, che risiederà perlopiù in megalopoli di svariati milioni di abitanti e in regioni ad intensa urbanizzazione. Per la prima volta nella storia dell'umanità la popolazione urbana supererà la popolazione non urbana. Inoltre, già nel 2000, più del doppio della popolazione urbana del mondo viveva nelle città dei *Paesi in Via di Sviluppo*, ed è previsto che nei prossimi venticinque anni il 91% dell'incremento mondiale si insedierà sulle stesse aree urbane. Oltre la metà di questi 2 miliardi di nuovi abitanti urbani del pianeta saranno poveri, definendo così il cosiddetto fenomeno dell'*urbanizzazione della povertà*¹.

Dopo la metà del XX secolo molte città stavano perdendo popolazione, attività economiche, ruoli centrali nell'economia del paese. Negli ultimi anni, invece, proprio le città, riemergono come luoghi strategici per un'ampia gamma di dinamiche e di progetti (economici, sociali, architettonici); diventano, o tornano ad essere, piattaforme di una rapida crescita di attività e di flussi di persone che si "incontrano" con modalità non possibili in alcun altro luogo.

La città si rinnova come una realtà contraddittoria, luogo di opportunità, ma di pesante discriminazione ed emarginazione, della massima interazione sociale, ma anche di isolamento, occasione collettiva per promuovere nuovi modelli di organizzazione sociale o meglio, nuove forme di socialità, nuove modalità di funzionamento economico, nuovi o innovati modi di abitare, vivere, lavorare. Gli aspetti sociali e urbanistici-ambientali uniti agli aspetti puramente economici generano nella loro integrazione, in quanto contemporaneamente presenti, i vantaggi e gli svantaggi del voler vivere in città.

Ma il voler condividere un comune futuro urbano resta per molti ancora difficile. Gli emergenti movimenti globali per i diritti della città e soprattutto dell'abitare sono uno degli esempi emblematici di come questa difficoltà si concretizza, in prima istanza, nella difficoltà ad accedere al bene casa, troppo oneroso sia in termini di locazione che in termini di proprietà.

Perché?

I nuovi termini sociali della questione abitativa

Tornando alla realtà italiana oggi, l'attuale situazione abitativa è molto diversa da quella che caratterizzava l'emergenza casa del passato. Il disagio abitativo esprimeva una forte istanza di cambiamento della propria condizione sociale e la risposta pubblica è stata la costruzione di nuove case e l'incoraggiamento alla proprietà. Durante gli ultimi vent'anni la "domanda povera" di abitazioni (o la domanda di "abitazioni povere") è andata radicalmente modificandosi assumendo i caratteri di un nuovo bisogno abitativo. Questo interessa oggi non soltanto le fasce sociali tradizionalmente disagiate (gli extra comunitari, gli anziani, i disoccupati, i disabili ecc.) che hanno cambiato radicalmente ruolo nella società aggravando, spesso, la propria situazione socio-economica, ma ceti sociali più vasti, "investiti" da dinamiche economiche che non gli permettono più di accedere al bene casa: da una parte il ceto medio che precipita verso la povertà e l'incertezza economica, e dall'altra nuove figure sociali a cui oggi corrispondono delle particolari esigenze abitative (i lavoratori atipici, i separati, gli studenti fuori sede, i single).

Nei prossimi anni si prevede che, in mancanza di provvedimenti normativi, si assisterà ad un costante impoverimento della popolazione con una progressiva marginalizzazione della popolazione in affitto.

Lo scenario di riferimento attuale è noto, la distribuzione sociale del patrimonio abitativo appare sempre meno coerente con le esigenze della collettività. Dati recenti sul numero di famiglie e lo stock abitativo consentono di verificare-pesare, in termini numerici, la domanda di abitazioni.

Il numero delle abitazioni stimate in Italia al 2005 è di 28,3 milioni di unità. Il numero delle famiglie è di circa 22,8 milioni con una differenza teorica stimabile di 5,5 milioni di abitazioni in più. In realtà molte abitazioni, tra i 5 e i 6 milioni di unità, non sono occupate stabilmente ma utilizzate parzialmente per le vacanze o per limitate attività lavorative (studi professionali, ecc) risultando realmente case occupate solo 22,3 milioni di abitazioni.

Questo vuol dire che per consentire, teoricamente, la soddisfazione del “fabbisogno primario progressivo” mancano tra le 300 e le 500 mila abitazioni.

Il primo dei fattori anomali negli ultimi anni è sicuramente la crescita del numero delle famiglie. Secondo l'Istat, dal 2001 al 2004, l'Italia è cresciuta di 1,5 milioni di famiglie quasi 500 mila famiglie l'anno. Molti i fattori che hanno partecipato a questa crescita alcuni legati a fattori di tipo amministrativo (processo di regolarizzazione dell'immigrazione extracomunitaria e, più in generale, “regolarizzazione” anagrafica) e altri legati a dinamiche propriamente demografiche: l'accelerazione dei flussi migratori verso il nostro paese soprattutto in termini di ricongiungimento familiare, la fuoriuscita, in ritardo, dai nuclei di origine, dei figli del baby boom che danno origine a proprie famiglie e, segnale di un forte cambiamento culturale, la riduzione della dimensione media della famiglia composta spesso da un solo componente (single, vedovo/vedova, separati e divorziati).

L'altra faccia della medaglia è rappresentata dalle anomalie del mercato residenziale e dal disimpegno pubblico in campo residenziale.

Secondo l'ultimo scenario previsionale del Cresme, nel 2008 inizierà la discesa della domanda residenziale². Il mercato delle costruzioni, con in testa quello residenziale, dopo una lunga corsa iniziata nel 1997 (o 1995 per altri) si ferma ma «su un altopiano» ad indicare un trend positivo che con molte difficoltà si sta esaurendo. Infatti, il numero di alloggi costruiti nell'ultimo decennio è stato il doppio rispetto all'incremento dei nuclei familiari e la “bolla immobiliare” è servita per togliere l'illusione che basta costruire più case per risolvere il problema. Il permanere del divario fra domanda e offerta ha evidenziato il fallimento della teoria che in un regime di libero mercato l'autoregolazione si matura con la produzione di una quantità del bene emesso che ne condizionerà il prezzo.

Il risultato di questo ciclo immobiliare è traducibile in una realtà, quella italiana, profondamente diversa dalle altre europee, con otto famiglie su dieci proprietarie della casa in cui vivono. Molti i fattori che hanno contribuito al raggiungimento di queste proporzioni: sicuramente le politiche di incentivazione fiscali per l'acquisto della prima casa, molto significative nell'ultimo decennio come le agevolazioni per accedere al mutuo o la riduzione delle tasse sugli immobili; o ancora l'alienazione a prezzi ben inferiori a quelli di mercato di immobili di proprietà pubblica e non; e infine il fattore per me più significativo, per la famiglia italiana ancora oggi, la casa rimane l'investimento migliore. Il “bene casa” è fonte di sicurezza, è “investimento” per i figli, patrimonio trasferibile, è “capitale” che si apprezza costantemente traducendosi in quella che viene definita “l'ansiosa rincorsa dei ceti medi verso l'immobiliare”.

La famiglia italiana si confronta prevalentemente con due realtà: l'acquisto di una casa in proprietà, i cui costi di libero mercato hanno raggiunto negli ultimi anni aumenti anche del 97% (Roma), o l'aumento dei canoni di affitto privati che nello stesso periodo hanno raggiunto anche il 90% (Roma). Lo scenario non sembra tranquillizzante, ci si orienta verso la proprietà confrontandosi con

un indebitamento molto lungo in termini di tempo e molto oneroso in termini economici con una vulnerabilità maggiore per quei soggetti con redditi bassi.

Ad aggravare la situazione del sistema residenziale si è verificata una progressiva riduzione dell'efficacia dell'azione pubblica nel migliorare le condizioni abitative del paese. L'Italia, risulta infatti, terzultima in termini di peso delle abitazioni sociali sull'intero patrimonio abitativo rispetto agli altri paesi europei che possono vantare incidenze sul patrimonio abitativo fino al 35%, e del 77% nel settore della locazione in paesi come l'Olanda. In Italia l'incidenza raggiunge il 4% di abitazioni sociali rispetto all'intero patrimonio abitativo e il 21% nel settore delle locazioni. Nel nostro paese sono state realizzate nel 2004 per edilizia sovvenzionata, (interamente finanziata dal pubblico), soltanto 1.900 abitazioni a fronte delle 34 mila realizzate nel 1984; vengono inoltre realizzate solo 11 mila abitazioni per l'edilizia agevolata (realizzate quindi anche con il contributo pubblico), a fronte delle 56 mila del 1984.

Da un lato, dunque, appare indispensabile definire una politica in grado di costruire fattori e sistemi di convenienza tali da determinare un maggiore orientamento del mercato e dell'attore pubblico verso le esigenze della collettività e una più equilibrata distribuzione sociale del bene casa, dall'altro appare necessario rendere l'intervento diretto più selettivo e indirizzarlo verso quelle situazioni, quelle fasce sociali che non trovano soluzioni.

IL PARADOSSO

Se la città comincia dall'abitare, rispetto all'ancora attuale domanda di città, emergono sacche sociali che soffrono un evidente stato di disagio nell'affrontare la condizione abitativa metropolitana e, a fronte di questa necessità o aspirazione di accedere alle opportunità e alle occasioni che la città promette, la popolazione (per quanto detto precedentemente) si localizza necessariamente nelle parti marginali di questa.

La periferia, infatti, sembra l'unico luogo dove il diritto alla città può essere avviato a soddisfazione perché offre "alcune" condizioni socio-economiche di "accesso" alla città, tra queste la casa, per una fascia di popolazione sempre più ampia, che non può permettersi altra localizzazione che quella periferica.

In una prima fase del processo economico di costruzione della città, e in una prima fase della vita "da" cittadino, la periferia è, ed è stata il luogo fisico dove si è potuto e si possono esprimere nelle diverse forme (legale o non, pubblica o non) le necessità di chi ha voluto o di chi ha bisogno della città ma non ne può sostenere i costi. È stata ed è una condizione inevitabile e necessaria ai cittadini perché risponde alle loro istanze di città, ma anche alla città perché accoglie le funzioni povere che da lei vengono espulse.

La domanda di una condizione abitativa, anche se periferica, è ancora oggi per molti una conquista molto simile a quella che Dematteis definiva, a metà degli anni '90, «la condizione materiale per accedere alla modernità»³, il requisito che materialmente permette di accedere alle opportunità urbane.

Se infatti è la città il paradosso urbano per definizione, composto da confronto e promesse, tensione e alleviamento, coesione sociale ed esclusione, da ricchezza urbana e miseria, è proprio nelle periferie che può cominciare ad esprimersi spazialmente il suo enorme potenziale democratico.

Le città del XXI secolo dovrebbero riconoscere sempre di più il proprio ruolo di centri di tolleranza e giustizia individuale, più che di luogo di conflitto e di esclusione; è la *periferia*, paradossalmente, patologia cronica e *male di tutte le città*, che offre un'*occasione*, trasformando proprio le condizioni

di marginalità che la distinguono dal resto degli insediamenti urbani, in *valore/risorsa utile* per accedere alla città.

Nei nuovi processi di urbanizzazione e trasformazione della città contemporanea, intesa tanto come spazio costruito, quindi come modello di organizzazione spaziale, che come campo di esperienze, quindi come modello di organizzazione sociale, luogo di possibilità e di relazioni, la periferia deve essere diversamente interpretata.

Il suo ruolo nella città contemporanea deve essere ripensato, per non strozzarlo e ricondurlo comunque, con un atteggiamento riparatore, al “semplice” problema del recupero. Gli interventi di ri-qualificazione (nel senso più ampio) di tipo assistenziale/migliorativo figli delle politiche del ripristino (rinnovo, rigenerazione,...)⁴, trasformano la periferia e i suoi caratteri alla ricerca del “modello città”. Rischiando di ridurre la complessità delle trasformazioni urbane ad una mera questione formale, si sottovaluta che con gli interventi sulla periferia si sollevano nuovi problemi sull’organizzazione insediativa della città e del territorio nel suo complesso.

Inoltre se è vero che, meccanismi propri della crescita urbana porteranno negli anni alla trasformazione della periferia in città, questi processi sono il più delle volte assecondati e accelerati, in modo spesso poco “sostenibile” e innescano quei fenomeni che verosimilmente portano alla modificazione dei caratteri dei luoghi “riqualificati” in termini di:

- snaturamento dell’identità originaria (usi, forme, tipologie...);
- aumento dell’appetibilità economica delle parti del territorio dove si interviene (cambio del valore di mercato dei suoli);
- fenomeni di sostituzione sociale che si innescano con i processi di riqualificazione urbana dove gli interventi “migliorativi” generano un effetto di espulsione degli abitanti residenti che non possono più permettersi di abitare quel luogo.

UN NUOVO RUOLO E SIGNIFICATO PER LA PERIFERIA DELLA CITTÀ CONTEMPORANEA

È possibile proporre una diversa interpretazione di periferia che può essere presa come “modello” di riferimento per costruire una diversa progettualità: la periferia oggi è un luogo di condizioni di marginalità da trasformare in luogo di offerta di condizioni socio-economiche di accesso alla città.

Le condizioni di marginalità che appartengono ai luoghi che chiamiamo periferia sono condizioni di tipo urbanistico, di tipo economico e di tipo sociale. Da leggere come:

- *marginalità urbanistica* espressa in termini di mancanza di disegno di suolo, di stratificazione funzionale, di qualità ambientale e insediativa, di soglie accettabili di accessibilità di e per la città;
- *marginalità economica* espressa in termini di convenienza di mercato (bassi valori fondiari/immobiliari);
- *marginalità sociale* espressa in termini di pregiudizi (dall’esterno) e di disagio per mancanza di appartenenza e di riconoscibilità di un luogo (dall’interno).

Queste marginalità, compresenti nella logica urbana e nell’immaginario collettivo, che non cercherebbe nell’incompleto, nel parziale, nel frammentato, nel confuso la risposta ad una necessità, contribuiscono a creare, per chi cittadino vuole diventare, le condizioni convenienti o meglio, ragionevolmente sostenibili, alla costruzione di una risposta materiale per l’accesso alla città: la casa.

Ma se vale l’assunto che la periferia è un luogo di condizioni di marginalità da trasformare in luogo di convenienze/valori ,

- per conquistare il diritto alla cittadinanza, i caratteri di convenienza devono essere costruiti in modo tale da rispondere ad una domanda che rispetto al passato è cambiata e si è complessificata,
- per rispondere alla necessità della città di trasformare nel tempo un'addizione urbana in una componente insediativa, i caratteri di convenienza devono essere costruiti in modo tale da rispondere ad una domanda che rispetto alla progettualità tradizionale, basata sulla sola offerta di case, si basi su un'offerta di habitat (residenza, ambiente, servizi, relazioni sociali, ..., che lo *legghi alla città*).

Si riescono così ad individuare due temi/questioni guida rispetto ai quali verificare se le nuove pratiche di risposta alla domanda di città, soddisfano il modello di riferimento e possono proporre (diventare?) nuove forme di convenienza.

Da una parte, se la periferia utile è il luogo di offerta di condizioni socio economiche di accesso alla città, le città devono essere pensate con una “riserva/risorsa” di luoghi con caratteristiche adeguate a rispondere al diritto di cittadinanza; dall'altra se la periferia utile accoglie molte e diverse “funzioni povere” che la città espelle, e di queste la componente più rilevante è quella abitativa che ha bisogno non solo di residenza ma di residenzialità, la periferia deve essere pensata come componente dell'organizzazione insediativa della città contemporanea.

Quindi, le condizioni di convenienza che si possono proporre oggi per “costruire” una periferia utile sono di diversa natura. Rispondono a fattori di tipo progettuale-economico tentando di superare le questioni/ostacoli con cui ci si confronta da sempre quando si parla di residenza (l'acquisizione delle aree, la realizzazione e la gestione del progetto), ma anche perché trasformano (con modalità diverse) i caratteri di marginalità urbanistica e sociale, costruendo parti di città pensate come componenti insediative complete, questioni da affrontare quando si *parla* di residenzialità.

NUOVE FORME DI CONVENIENZA PER L'ACCESSO ALLA CITTÀ

Negli ultimi anni sono nate nuove ipotesi di intervento e pratiche sperimentali promosse dai Comuni, dalle imprese e dal mondo della cooperazione per tentare di dare risposta al bisogno o al disagio abitativo di chi vive, o di chi vorrebbe vivere la condizione di cittadino.

Lavorando pressoché in assenza di risorse pubbliche, più o meno dedicate, tentano di supplire alla scarsa capacità di percepire i cambiamenti della domanda residenziale, coinvolgendo risorse private e ripensando i rapporti istituzionali, cercano di *ri-allineare* la risposta ai fabbisogni, vecchi e nuovi. La frammentazione delle politiche per l'abitare⁵, risultato di una sperimentazione molto vivace negli ultimi anni ha fatto sì che il quadro dell'offerta sia ampio e complesso, in quanto:

- da un lato, essendo ancora in una “fase di sperimentazione”, si collocano dentro le diverse tipologie una serie di esperienze che hanno differenti gradi di maturità, comprendendo anche quelle che sono citabili solo come studi di fattibilità;
- dall'altra, perché al termine politiche dell'abitare si attribuisce un ampio significato che partendo dalle politiche spazia fino alle “pratiche di realizzazione”.

Le condizioni di convenienza, proponibili perché più ragionevolmente raggiungibili, rispondono a fattori di tipo progettuale-economico e sperimentano nuove soluzioni per l'acquisizione delle aree, per la realizzazione e per la gestione delle “periferie residenziali”, costruendo meccanismi che consentano di evitare, con modelli diversi, forme di ghettizzazione ragionando e proponendo forme di progettualità più integrate e complesse con forti risvolti sociali.

In buona parte dei casi il presupposto è la disponibilità in forma gratuita delle aree su cui realizzare l'intervento, condizione determinante per rendere economicamente affrontabile un progetto non a fini speculativi.

Un problema atavico che si cerca risolvere in diversi modi. Diverse le Regioni, che negli ultimi anni, nell'ambito della propria legge urbanistica comprendono negli standard anche l'edilizia residenziale pubblica e universitaria, come ad esempio la Lombardia, il Veneto e l'Emilia, avendo di fatto un potenziale fondiario da spendere in programmi o piani per l'edilizia residenziale. Spesso si affiancano al "nuovo standard urbanistico" forme di perequazione urbanistica per risolvere il problema del reperimento delle aree e consentire di "costruire" una riserva di aree da utilizzare per finalità pubbliche.

Una volta avuta la disponibilità delle aree è necessario che ci siano soggetti (pubblico-privato) disposti a realizzare l'intervento. Generalmente l'esito più probabile è l'assegnazione di aree per l'edilizia agevolata, cioè per l'offerta calmierata di alloggi in proprietà, o in forme di affitto con proprietà differita.

Il problema, spesso, è la promozione di nuovi soggetti istituzionali che investano nella casa basandosi sui rientri economici derivanti dalle locazioni.

In questa direzione guardano le esperienze che coinvolgono come soggetti finanziari le fondazioni bancarie e assicurative (ad esempio Abitare Sociale 1 promotore la Fondazione Cariplo attraverso la Fondazione Social Housing a Milano, Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria, ecc) o società di gestione del risparmio (come la Fimit a Roma per la costituzione di due fondi etici per la realizzazione di housing sociale).

Modelli di partenariato pubblico-privato di diverso tipo, dai fondi etici all'autocostruzione, che ragionano sulle rispettive convenienze. Da una parte una politica di investimenti che privilegi non solo la massimizzazione del rendimento ma finalità sociali anche se con rendimenti leggermente inferiori al mercato. Dall'altra la possibilità di reperire risorse in grado di attivare interventi di dimensioni significative.

Questo potrebbe essere lo scenario percorribile per ragionare su forme di convenienze che costruiscano parti di città "modeste" dove concretizzare non solo speranze e sogni di chi le abiterà ma anche progetti veri, fattibili, spendibili dalle amministrazioni come "fiori all'occhiello" di una politica che abbandonato il periodo dei grandi progetti di centralità e luoghi di funzioni eccellenti, riscopra nuovi progetti-manifesto alternativi rispetto alle grandi opere realizzate negli anni '60-'70 (manifesti di movimenti ideologici dell'architettura moderna).

La periferia in questo caso tornerà ad essere lo strumento "innovato", più che nuovo, per proporsi come il *luogo di condizioni* (vantaggiose) per l'accesso alla città.

Note

1. UN – Habitat (2003), *Slum of the world*, Nairobi
2. Lorenzo Bellicini (2007), "Un mercato che rallenta", *Il Giornale dell'Architettura* n. 48
3. Giuseppe. Dematteis (1995), "Le trasformazioni territoriali e ambientali", *Storia Repubblicana, II/1 Politica, economia, società*, Einaudi, Torino
4. Belli Attilio (2005), "Relazione introduttiva", Atti del Convegno: *Cittadini e istituzioni: ascolto delle periferie e nuovi mestieri dell'urbanistica. Le pratiche dell'urbanistica per la periferia alle varie scale*, Napoli
5. Manuela Ricci (2006), "La frammentazione delle politiche di edilizia sociale", *Urbanistica Informazioni* n. 207, Roma

Riferimenti Bibliografici

- ACTION (a cura di), *ACTIon Diritti in movimento*, Edizioni Intra Moenia Napoli 2004
- AMENDOLA G., “Nuova domanda di città e nuova domanda di conoscenza”, AMENDOLA G. (a cura di), *Scenari della città nel futuro prossimo*, Editori Laterza Bari 2000
- ANCI – CRESME, *Per una nuova politica abitativa sociale*, Roma 2005
- BALDUCCI A., “Progettare politiche abitative”, *Territorio* n. 31 2004
- BIANCHETTI C., *Abitare la città contemporanea*, Skira editore Milano 2003
- CALACE F. (a cura di), “Politiche abitative per una rinnovata emergenza” e “Politiche abitative: i casi”, *Urbanistica Informazioni* n. 207 2006
- CENSIS, “Il futuro dell’immobiliare”, 7° *Rapporto Censis Casa Monitor*, Roma 2006
- CENSIS, “Territorio e reti: Housing sociale”, 39° *Rapporto annuale sulla situazione del paese*, Roma 2000
- COAY F., “Cinque tesi polemiche sulla problematica urbana del XXI secolo”, AMENDOLA G. (a cura di), *Scenari della città nel futuro prossimo*, Editori Laterza Bari 2000
- CONTARDI L., STANGHELLINI S. , “Politiche abitative, mercato immobiliare; nuovi strumenti” Atti del Convegno: *Urbanpromo 2005*, Venezia 2005
- INDOVINA F., “Riqualificazione Urbana versus sostituzione sociale”, *In forum* n. 8 2000
- INDOVINA F., FREGOLENT L., *L’esplosione della città*, Editrici Compositori Bologna 2005
- INDOVINA F., “Appunti sulla questione abitativa oggi”, *Archivio di Studi urbani e regionali* n. 82 2005
- MARICATO E., “Globalization and urban policy on the periphery of capitalism”, Atti del Convegno: *Housing and city* , Roma 2006
- NOBILE P. (a cura di), “Progettare le periferie”, *Urbanistica Informazioni* n. 208 2006
- RIGAMONTI B., “Fondi immobiliari per l’housing sociale e la riqualificazione urbana”, *Urbanistica Informazioni* n. 209 2006
- SALZANO E., “ Le periferie cinquant’anni dopo” INDOVINA F. (a cura di), *1959 – 2000 – L’Italia è cambiata*, Franco Angeli Roma 2000
- SECCHI B., *I futuri della città: tesi a confronto*, Franco Angeli Milano 1999
- SECCHI B., *La città del ventesimo secolo*, Editori Laterza Bari 2005
- SUNIA (a cura di), *Famiglie e abitazioni in affitto: indagine sul mercato immobiliare*, Maggioli editori Santarcangelo di Romagna 1999
- TOSI A. (a cura di), “La casa: i nuovi termini della questione”, *Urbanistica* n. 102 1994
- URBANI P., “Le politiche abitative .Una grande priorità”, Atti del Convegno: *Le politiche abitative una grande priorità*, Roma 2006